

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

FAUX LOCATAIRES



Dans un récent article, nos confrères du journal de Montréal mettaient en évidence la cyber-arnaque quant aux faux locataires, phénomène en plein essor.

En décembre dernier, un arnaqueur se faisant passer pour un sculpteur de renommée mondiale contacte de l'étranger la propriétaire d'un logement se trouvant sur le plateau Mont-Royal pour louer son bien, il lui propose de verser l'équivalent de six mois de loyer par une traite bancaire. La suite n'est que pure fraude. En effet, la propriétaire est de nouveau contactée car il y a eu un imprévu, il lui est demandé de ne garder que l'équivalent de deux mois de loyer avec une compensation et de retourner par mandat express le surplus du virement. La propriétaire convaincue que la traite au sceau de la banque HSBC ne peut être fautive va effectuer le transfert des fonds. Mais la traite était bien fautive et la banque ayant soupçonné la fraude a gelé les avoirs du fraudeur dont le compte bancaire se trouvait en Malaisie.

Cette mésaventure n'est malheureusement pas isolée, les cas sont nombreux sans compter ceux qui ne sont pas relatés, car les arnaqués ont très souvent honte de rapporter ce qui leur est arrivé, de plus les criminels ne manquent pas d'imagination.

Suite à la page 3

LES LOCATAIRES PERDENT UNE DEMANDE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS POUR REPRISE DE MAUVAISE FOI ET HARCÈLEMENT

Me Robert Soucy



Photo François Lemay

LES FAITS
Le logement est situé à l'étage d'un duplex avec «bachelor» au sous-sol dont le rez-de-chaussée a été occupé par la locatrice et sa famille.

En décembre 2005, les locataires reçoivent un avis de reprise du logement pour y loger les parents de la locatrice. Les locataires disent avoir constaté que le logement avait été loué après leur départ et obtiennent la copie du bail signé le 24 août 2006 avec un autre locataire. Selon les locataires, les parents de la locatrice n'ont jamais har-

bité le logement repris par la locatrice.

Quant au harcèlement subi, cela est lié aux litiges concernant les bruits reprochés aux locataires dès 2005. L'époux de la locatrice réclamaient leur départ de façon récurrente et répétée, selon les locataires. De plus il y a eu de nombreux appels de policiers sans raison valable disaient-ils.

LA DÉFENSE DE LA LOCATAIRE

L'époux de la locatrice reconnaît que le logement a été loué après avoir entamé des démarches de reprise.

Lui et sa famille sont déménagés en Ontario au mois d'août 2006. Les beaux-parents pour qui la reprise a été deman-

dée les ont suivis.

Le déménagement fait suite à une lettre de la commission scolaire transmise en juin 2006 qui informe les parents que leur fille, née au Québec, «n'a pas encore terminé» son stage en classe de soutien à l'apprentissage du français et qu'elle doit continuer à fréquenter cette classe en août suivant.

Étant d'origine étrangère, le père voyant que les difficultés d'apprentissage de la langue de sa fille se prolongeaient et qu'il était tenu de l'inscrire dans une école francophone, a décidé de s'établir en Ontario où elle pouvait poursuivre ses études en anglais.

Suite à la page 8



2

PRÊT GRATUIT D'UN LOGEMENT



4

MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF



5

ÉVALUATIONS 360°



6

RECONDUCTION DU BAIL



16

NON-PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES



Me Reed

COMMENT GÉRER LE PRÊT GRATUIT D'UN LOGEMENT À UN PROCHE

à usage» encadré par le Code civil du Québec aux articles 2313 et suivants.

Le Code Civil édicte des règles particulières pour circonscrire les obligations des parties ainsi que les modalités permettant de mettre fin au prêt. Mentionnons celles qui sont les plus frappantes telles que le fait que l'usager ne peut permettre l'utilisation à quelqu'un d'autre sauf avec l'accord du propriétaire/prêteur. Aussi, le Code prévoit que le propriétaire peut mettre fin au prêt s'il a un besoin urgent du logement pour lui-même, lors du décès de l'usager ou si l'usager manque à ses obligations.

En cas de litige, les propriétaires peuvent se tourner vers la Cour du Québec, division des petites créances afin de demander la résiliation du contrat de prêt d'usage pour l'une des raisons

prévues au Code et, le cas échéant, réclamer un maximum de sept mille dollars en dommages-intérêts. (Article 953 du Code de procédure Civile)

Dans tous les cas, faire un contrat écrit faciliterait grandement les relations lorsqu'elles deviennent conflictuelles et ce même avec vos proches.

Le contrat de prêt à usage peut prévoir plusieurs modalités différentes puisque le Code civil est très général et n'est pas aussi complet que dans le cas du bail de logement surtout pour les conditions qu'il impose pour ce genre de contrat. La plus importante à prévoir à notre avis est la période qu'il couvre puisqu'à défaut de période, il est à durée indéterminée ce qui restreint les raisons pour résilier le contrat. Notez que l'emprunteur n'a pas le droit au maintien dans les lieux comme dans

un bail de logement et il n'aura aucun autre choix que de quitter à la fin du contrat ou de renégocier un autre contrat de prêt avec le propriétaire. N'oubliez pas que dès qu'un loyer est payé, le contrat sera considéré comme un bail. Ainsi, ne voyez pas ce contrat comme une échappatoire aux règles strictes du bail de logement mais plutôt comme une situation fréquente et particulière des relations familiales et amicales qui a maintenant pour vous un nom et un cadre précis et un forum en cas de litige.

Décisions pertinentes:

Régie du logement 31 100527113G

Cour du Québec : 505-32-015867 030 le 27 mai 2004 par 30 et 125-32-001160-025, 19 novembre 2002, paragraphe 49 et suivants ☑

Lorsqu'on prête un logement gratuitement à un proche ou un ami, l'on doit comprendre et savoir qu'il ne s'agit pas d'un bail. En effet, le paiement d'un loyer est une condition essentielle à la formation du contrat de bail. La majorité de la jurisprudence est constante à cet effet et si aucun loyer n'est payé, la Régie du logement ne pourra intervenir en cas de litige.

S'il n'est pas question d'un bail, de quoi s'agit-il dès lors?

Les tribunaux ont déterminé que cette relation juridique est «un prêt

HOW TO MANAGE THE FREE GRANTING OF A HOUSING TO A CLOSE RELATION

When one lends a housing for free to a close relation or a friend, one must understand

and know that there is no question of a lease here. Indeed, the payment of a rent is an essential condition for the formation of the contract of lease. Most jurisprudence is constant on this, and if no rent is paid, the Régie du logement will not be able to intervene in the event of litigation.

If it is not a question of a lease, what is it all about then?

The courts have determined that this legal relation is "a loan for use" framed by the Civil code of Quebec in articles 2313 and following.

The Civil code enacts particular rules to circumscribe the obligations of the parties

as well as the methods making it possible to put an end to the loan. Let us mention those which are most striking, such as the fact that the user cannot allow the use to someone else except with the agreement of the owner/lender. Also, the Code provides that the owner can put an end to the loan if he has an urgent need of the housing for himself, at the time of the death of the user or if the user fails to fulfill his obligations.

In the event of litigation, the owners can turn to the Court of Quebec, small-claims division, in order to request the cancellation of the loan-for-use contract for one of the reasons envisaged in the Code and, if necessary, to claim a maximum of seven thousand dollars in damages. (Article 953 of the Code of civil procedure).

tions.

The loan-for-use contract can envisage several different methods since the Civil code is very general and is not as complete as in the case of the lease of housing especially for the conditions which it imposes for this kind of contract. Most important to envisage is, in our opinion, the period that it covers, since in the absence of a period, it is of unspecified duration which restricts the reasons to terminate the contract. Note that the borrower is not entitled to the maintenance on the premises as in a lease of housing and he will have no other choice than to leave at the end of his contract or renegotiate another trust deed with the owner. Do not forget that as soon as a rent is paid, the contract will be regarded as a lease. Thus, do not see this contract as a loophole for the strict rules of the lease of housing but rather as a frequent and particular situation of the family and friendship relations which now have for you a precise name and framework and a forum in the event of litigation.

Relevant decisions:

Régie du logement 31 100527113G

Court of Quebec: 505-32-015867 030 on May 27, 2004 by 30 and 125-32-001160-025, November 19, 2002, paragraph 49 and following ☑

Anyway, to make a written contract would facilitate the relations greatly when they become conflicting and this even with your close rela-



Noël Hémond, Pl. Fin.

*Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne*

Cell : (514) 817-3483

**Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com**

**Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée**

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

LA référence en saine gestion immobilière

- Service de gestion sur mesure
- Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!
- Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca

FALSE TENANTS

In a recent article our colleagues from the Journal de Montréal highlighted cyber-swindling as far as false tenants are concerned, a phenomenon in full rise.

Last December, a swindler presenting himself as a sculptor of world fame contacted, from abroad, the owner of a housing located in the Plateau Mount-Royal to rent her good. He proposes her to pay the equivalent of six months of rent by a banking draft. The rest is only pure fraud. Indeed, the owner is again contacted because something unexpected happened. She is asked to keep only the two-month equivalent of rent with a compensation and to return by express mandate the surplus of the transfer. The owner, convinced that the draft with the seal of the HSBC bank cannot be false will carry out the transfer of the funds. But the draft was quite false and the bank having suspected the fraud blocked the assets of the swindler whose bank account was in Malaysia.

This mishap is unfortunately not an isolated one. The cases are numerous, without counting those which are not reported, because the defrauded are very often too ashamed to report what has happened to them. Moreover, the criminals do not lack imagination.

You are contacted for the purchase of your good, all goes well as envisaged, but the swindlers insist that you help them to exchange foreign money against dollars because they want to launder non-declared income. You are having confidence because you want to sell your good, except that at the end the gangsters will return to you vulgar copies of Swiss banknotes in exchange of your dollars. This swindle is called the rip-deal. Or else your bank account number is required from you so that the funds can be sent to you. Last summer, the owner of a country cottage at the side of a lake in the Eastern Townships puts an advertisement on a Web site for the renting of his country cottage. A certain Franco-British expatriate in

West Africa contacts her to tell her that he is interested and asks the owner information about her bank account to proceed with the transfer.

However, the bank requires that the recipient of the transfer, in fact the owner, pays 10% of taxes on the amount to be transferred. The owner did not let herself be deceived. Or else your tenant is quite simply not who he claims to be. There is no shortage of usurpers of identity.

We hope that you will not be part of the victims of these criminals and that you will pay the greatest attention to the selection of your future tenants. The Web sites for small advertisements become true dens where the swindlers operate.

In case you're having a doubt, or a question, do not hesitate to contact us to benefit from legal counsel. ☑

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

• Réfection complète
• Réparations
• Toit plat : élastomère,
asphalte et gravier,
et autres membranes

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslacheaie.com

Suite de la page couverture

FAUX LOCATAIRES

Vous êtes contacté pour l'achat de votre bien, tout se déroule comme prévu mais les fraudeurs insistent pour que vous les aidiez à échanger de l'argent étranger contre des dollars car ils veulent défiscaliser des revenus non-déclarés, vous êtes en confiance car voulant vendre votre bien, sauf qu'à la fin les bandits vous refileront de vulgaires copies de billets suisses en échange de vos dollars, cette escroquerie est appelée le rip-deal. Ou encore votre relevé d'identité bancaire vous est demandé pour qu'on vous envoie les fonds.

L'été dernier, la propriétaire d'un chalet au bord de l'eau en Estrie place sur un site web une annonce pour la location de son chalet. Un certain franco-britannique expatrié en Afrique de l'ouest la contacte, il se dit intéressé et demande à la locatrice les informations sur son compte bancaire pour procéder au virement, seulement la banque exige que le bénéficiaire du virement en l'occurrence la locatrice verse 10% de taxes sur le montant à virer. La propriétaire ne s'est pas laissée duper. Ou encore votre locataire n'est tout simplement pas celui qu'il prétend être, les usurpateurs d'identité ne manquent pas.

Nous espérons que vous ne ferez pas partie des lésés de ces criminels et que vous porterez la plus grande attention à la sélection de vos futurs locataires. Les sites de petites annonces deviennent de véritables repaires où les escrocs opèrent.

Vous avez un doute, une question, n'hésitez pas à nous contacter pour bénéficier de conseils judicieux. ☑



Formation 23 Avril 2012

Préparation d'un dossier et présentation devant la Régie du logement:

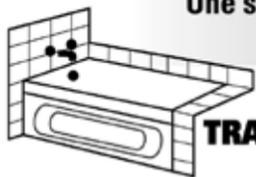
Cette formation traitera des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant la Régie du logement. Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour accumuler toutes les chances afin d'obtenir gain de cause devant le régisseur. Il est important d'être calme, et de bien se préparer avant de se présenter en audience à la Régie du logement.

Pour information et inscription: 514-382-9670 reservation@apq.org



En affaires depuis 1979

Le réemallage
Une solution intéressante
à coût avantageux



TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

LE RÉEMALLAGE
DE LA BAIGNOIRE

Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8334-0315-56



(450) 928-9934
(514) 928-9934

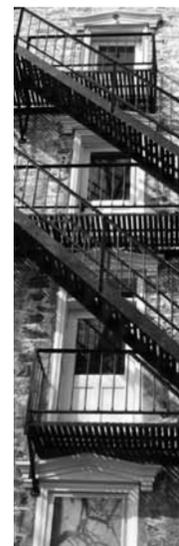
106.3
CKIN fm
groupe chcr

Samedi le 14 Avril 2012

Pierre Maurais représentera l'Association des Propriétaires du Québec

M. Maurais sera présent au poste de radio ckin.fm 106.3, de 8h00 à 9h00, pour informer & répondre aux questions des propriétaires d'immeubles avec locataires sur les services & avantages de l'association.

El Sabado 14 de Abril 2012 Pierre Maurais representara La Asociacion de Proprietarios de Québec. El sr Maurais estara presente en la emisora de 8 a 9 am para informar y responder a los propietarios de inmuebles con inquilinos sobre los servicios de la asociacion.



À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$* vous sera accordé.

RABAIS VACANCES.COM
www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:
www.rabaisvacances.com/apq



Martin A. Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

POUR UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCATIF EN SANTÉ FOR A HEALTHY RENTAL REAL-ESTATE MARKET

Suite au dépôt du budget provincial le 20 mars dernier, l'APQ tient à dresser un état des lieux par rapport à la situation des immeubles locatifs résidentiels.

Le budget 2011 s'est distingué par l'absence notoire d'incitatifs fiscaux pour les propriétaires nous poussant à déclarer que le gouvernement ne semble pas vraiment se préoccuper de ces derniers et la situation reste préoccupante. En effet, M. Bachand ministre des finances avait déclaré que le budget 2012 serait austère et déficitaire, les nouveaux programmes et mesures que le gouvernement juge coûteux ne seront pas élaborés. Et les propriétaires continuent de faire partie des laissés pour compte des pouvoirs publics.

Avec intérêt pourtant, nous avons revu les services et programmes d'aides au logement (édition de décembre 2011) et suivi le projet de loi 4 sur les crédits fonciers

(Loi permettant aux municipalités d'octroyer un crédit de taxes à certains

propriétaires d'immeubles résidentiels touchés par une hausse de leur valeur excédant la moyenne de façon significative), mais les délais interminables devant la Régie du logement dû au manque de ressources, l'insuffisance et contrôle excessif des taux d'augmentation des loyers, les hausses des taxes et bien d'autres sont des obstacles réels que les propriétaires doivent supporter dans la gestion courante de leurs propriétés.

Nous réitérons notre position sur le fait qu'il faut assouplir les règles et adopter d'autres mesures d'aide financières, ceci afin d'encourager les propriétaires dans les travaux de rénovations et d'entretien et dans la construction de nouveaux immeubles. Les allocations accordées aux clientèles démunies doivent primer sur les subventions pour la construction des logements sociaux ce qui aura pour effet d'accroître les capacités de paiement de celles-ci. Nous croyons qu'il faut investir dans la personne et non dans la pierre. Il faut par ailleurs relever le prix des loyers dans la province car les prix des loyers au Québec sont les plus bas au Canada et les taux d'augmentation sont tellement dérisoires qu'ils ne permettent pas aux propriétaires de concilier maintien du bien locatif et rentabilité.

Nous avons toujours soulevé ces

problèmes et nous continuerons de les dénoncer dans nos revendications futures. N'hésitez pas à nous faire partager vos avis et propositions. ☑

Following the introduction of the provincial budget on last March the 20th, the APQ makes it a point to draw up an assessment concerning the situation of residential rental buildings.

The 2011 budget distinguished itself by the notorious absence of fiscal incentives for the owners pushing us to declare that the Government does not seem to be really concerned with the latter and the situation remains worrisome. Indeed, Mr. Bachand, the Minister of Finance, had declared that the 2012 budget would be austere and in deficit, the new programs and measures which the Government considers expensive will not be carried out. And the owners continue to be part of those left behind by the public authorities.

With keen attention, however, we have re-examined the services and programs of assistance to housing (cf. our December 2011 edition) and followed bill 4 on real-estate loans (the Act allowing municipalities to grant a tax credit to certain owners of residential buildings affected by a rise of their value exceeding the average to a significant degree), but the never-ending delays before the Rental Board due to lack of resources, the insufficiency and excessive control of the rates of increase in the rents, the tax increases and quite a few others are real obstacles which the owners must deal with in the day-to-day management of their properties.

We re-iterate our position based on the fact that it is necessary to soften the rules and to adopt other measures of financial assistance, this in order to encourage the owners in their renovation and maintenance work and in the construction of new buildings. The allowances granted to poor customers must take precedence over the subsidies for the construction of social housing which will cause to increase the capacities of payment of those. We

believe that it is necessary to invest in the person and not in the stone. It is necessary, in addition, to raise the price of the rents in the Province because the prices of the rents in Quebec are the lowest in Canada and the rates of increase are so ridiculously low that they do not make it possible to the owners to reconcile maintenance of the tenement and profitability.

We have always raised these problems and we will continue to denounce them in our future claims. Do not hesitate to share your opinions and proposals with us. ☑

Volume 28, numéro 4
Avril 2012

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Svetlana Ermakova

Surintendant:

Jean Côté

Photographe:

François Lemay

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
François Lemay
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Carmen Ruiz
Satya D'Almeida

Conseillers

Germaine Régner
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9

Communiquez
avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal

(Qc) H2P2M3

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Les évaluations 360°: utiles non seulement pour les propriétaires mais également les locataires

Depuis mai 2010, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) effectue les Évaluations 360 sans que cela n'ait créé de difficultés pour les locataires. C'est en prenant connaissance dans les médias des craintes soulevées par les différents groupes de locataires que l'APQ tient à souligner qu'elle n'a reçu aucun commentaire négatif, autant des propriétaires que des locataires, sur notre nouveau processus de vérification des locataires potentiels.

Un consentement éclairé du locataire

Depuis mai 2010, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande aux propriétaires de faire signer un consentement écrit au locataire et de le faire parvenir avant que le processus de vérification ne débute.

"Lorsque nous avons mis en place ce système de vérification complète, nous avons également voulu nous assurer

d'éviter tout malentendu en demandant au propriétaire de nous faire parvenir une copie du consentement écrit et signé par le locataire. Ce consentement peut nous être acheminé de façon numérisée par un appareil mobile, téléphone intelligent ou sur notre site de façon sécurisée et par notre logiciel intelligent qui permet aux propriétaires de prendre connaissance du résultat de la vérification demandée directement de leur poste de travail depuis décembre 2005", déclare Martin Messier, président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

<https://fichiers.apq.com/>

Pour transmettre un fichier, cliquez sur "Parcourir" et choisissez le fichier à transmettre. Cliquez ensuite sur "Télécharger". Un message apparaîtra indiquant que le transfert s'est bien effectué.

Ce lien est sécurisé pour éviter tout

vol de renseignements personnels.

Nous conservons par la suite cette information de façon sécurisée et encryptée selon les plus hauts standards de sécurité en cas de plainte auprès de la commission de l'accès à l'information.

Afin d'assurer que cette protection additionnelle ne ralentisse pas le processus d'évaluation du locataire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris la décision d'élargir ses heures d'ouverture depuis mai 2010 du lundi au vendredi de 8h30 à minuit et le samedi - dimanche de 9h à 17h.

Nous recommandons aux propriétaires de prendre le soin de considérer l'ensemble de l'évaluation du locataire avant de prendre une décision. Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discri-

mination".

Le service d'évaluation des locations de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) permet d'évaluer le crédit, les informations fournies relativement à l'emploi, relativement au propriétaire du logement actuel, non seulement au niveau du paiement des loyers mais également au niveau du comportement du locataire, d'effectuer la vérification des informations disponibles à la Régie du logement, de même que les dossiers civils comme criminels. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rend en outre disponible la vérification du propriétaire réel de l'immeuble car dans plusieurs cas, le nom qui nous est donné n'est pas le nom du vrai propriétaire de l'immeuble mais plutôt celui d'un ami locataire.

Pour information supplémentaire, veuillez contacter l'APQ au **888-382-9670** ou par courriel info@apq.org

Evaluation 360: make to reassure the landlords and also the tenants

Since May 2010, The Québec Landlords Association (APQ) offers the Evaluation 360 without causing problems for tenants. It's in light of the recent media outcry by tenants groups, that the APQ would emphasize that it has not received any negative comments, both owners and tenants, our new audit process potential tenants.

Informed consent before proceed-

ing. Since May 2010, the Québec Landlords Association (APQ) has asked landlords to obtain the prospective tenant's written consent and to provide it with a written copy before the investigation process is initiated.

"When we set-up this comprehensive investigation process, our goal was to avoid any misunderstanding by insisting that the landlord provide a copy of the written consent signed by

the tenant. This consent form can be sent to us in electronically by a mobile device, smartphone, or via our secure internet server and intelligent software which has enabled landlords to view the investigation results directly on their computer desktop since December 2005", states Martin Messier, President of the Québec Landlords Association (APQ)

<https://fichiers.apq.com/>

To transmit a file, click on "Browse" and choose the file to be transmitted. Then click

on "Download". A message will appear indicating that the transfer was well carried out.

This link is protected to avoid any theft of personal information.

This method of operation provides protection for the landlord, as well as the tenant by ensuring that the tenant has given their informed consent, and the fact that this data is kept secure and encrypted according to the highest standards in the event of a complaint to the Access to Information Commission.

In order to ensure that this added

level of protection doesn't slow down the tenant investigation process, the Québec Landlords Association (APQ) has taken steps to prolong its service hours since May 2010 to include Monday to Friday from 8:30AM to Midnight, and Saturdays and Sundays from 9:00AM to 5:00PM.

We recommend that landlords take the time to consider all of the aspects of the results of the tenant investigation before making a decision. It would be risky to refuse a potential tenant solely on the basis of a partial investigation which could result in making the wrong choice, or discrimination regarding that tenant.

Continued page 9

TOITURES ECOSPHERE
TOITS BLANCS, MEMBRANES EPDM
JULIEN DUPONT
BUR. 514-419-TOIT (8648)
CELL. 438-879-TOIT (8648)
www.toituresecosphere.com
R.B.Q.: 5635-5533-01 (9245-0436 QUÉBEC INC.)

Courtiers Multi Plus inc.
Cabinet en assurance de dommages et de personnes
ASSURANCES
- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ
Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957
cmp@courtiersmultiplus.com

IMMEUBLES Stuart Inc.
Agence immobilière
ÉQUIPE ALAI - TAYLOR
MULTILINGUE
Anglais Français Italien Allemand Iranien
PLUS DE 20 ANS d'expérience en location, gestion, achat et vente d'immeubles commerciaux, résidentiels, plex, développement.
Nous travaillons avec une équipe de professionnels: avocats spécialisés en droit commercial et locatif, notaires, comptables agréés, inspecteurs en bâtiments, développeurs...
BENTLEY TAYLOR
Courtier immobilier
514 867 2368
bentleytaylor@live.ca
SYLVIA ALAI
Courtier immobilier agréé
514 808 8419
sylviaalai@videotron.ca



Me Kostopoulos

LE LOCATEUR PEUT ÉVITER LA RECONDUCTION DU BAIL si le locataire sous-loue son logement pendant plus de douze mois

The lessor can avoid the renewal of the lease if the tenant sub-leases his housing during more than twelve months

Dans l'affaire *Guangxu c. Ratia*¹, le locateur réclame la résiliation du bail, l'éviction de la locataire et des occupants. Il désire que le tribunal statue sur la validité de non-renouvellement de bail en raison de la sous-location de plus de 12 mois.

Les parties sont liées par un bail de douze mois débutant le premier juillet et se terminant le 30 juin de chaque année au loyer mensuel de 605.00\$ par mois. La locataire a loué le logement en 1992. Le locateur actuel est devenu propriétaire du condo en octobre 2009. Le logement en question est occupé par la nièce de la locataire ainsi que son conjoint.

Le locateur a envoyé un avis de non-reconduction de bail en date du 1er mars 2010 aux occupants et à la locataire en se référant à l'article 1944 du Code civil du Québec.

L'article 1944 du Code civil du Québec stipule que:

"Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de douze mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession."

En l'espèce, la locataire conteste la non-reconduction au motif qu'elle n'a pas sous-loué son logement, mais qu'elle en permet l'utilisation temporairement.

En effet, celle-ci a subi un accident de travail en juillet 2004. Le logement situé dans un immeuble de 20 unités, l'obligeait à monter et descendre des escaliers ce qui lui était difficile en raison de son état. En outre, elle nécessite le support d'une personne pour ses multiples rendez-vous médicaux. Elle a donc emménagé chez sa sœur qui réside à côté d'une maison qui lui appartient en copropriété avec son ex-conjoint.

La locataire a toujours payé le loyer et le logement est demeuré vide pendant deux ans. Après cette période, sa sœur lui a suggéré que la petite (la nièce de la locataire) occupe le logement et lui paie un loyer équivalent.

Cette dernière a témoigné résider au logement avec son conjoint. Elle verse le loyer à sa tante qui le dépose et paye à son tour le locateur. L'électricité et le téléphone sont à son nom. Elle admet qu'il fut question à un certain moment d'officialiser la sous-location par un contrat écrit. L'arrangement actuel serait cependant qu'elle puisse bénéficier du logement jusqu'à ce que sa tante décide ou soit en mesure de le reprendre.

La locataire signale qu'elle ne veut pas perdre son logement, elle a l'intention de le récupérer lorsque sa condition le lui permettra. L'ancien locateur est venu témoigner qu'il a constaté la présence du jeune couple au logement sans jamais avoir reçu d'avis de sous-location. Un ancien locataire confirme également les avoir aperçus à plusieurs reprises.

La sous-location est un contrat qui se déroule entre le locataire principal et un tiers qui n'est pas parti au bail.

Les parties n'ont pas besoin de signer un contrat ou de désigner leur entente sous le vocable sous-location pour que leur arrangement en soit réellement une. La méthode textuelle n'est pas privilégiée dans cette forme d'analyse.

Il faut regarder l'intention des parties et non le sens littéral des termes utilisés.

La recherche de l'intention réelle des parties peut s'inférer de leur déclaration, des circonstances et de leurs agissements. Dans notre dossier, non seulement la nièce occupe depuis plusieurs années le loge-

ment, mais elle a également mentionné la possibilité d'officialiser leur arrangement par un contrat de sous-location. En outre, la consommation d'électricité et la location de la ligne téléphonique sont facturées à son nom.

Le loyer qu'elle verse à la locataire correspond à celui convenu par celle-ci avec le locateur.

Tous ces facteurs pris globalement indiquent assez clairement que son occupation s'apparente à une sous-location et non à un prêt d'usage de bien loué.

La sous-location est un contrat qui ne lie pas le locateur. Cependant, comme le bail est un contrat intuitu personae, c'est-à-dire attaché et en considération de la personne qui s'engage (locataire), le locataire a l'obligation d'aviser le locateur lorsqu'il décide de sous-louer son logement et en vertu de l'article 1944 C.c.Q., il permet au locateur d'éviter la reconduction lorsque le locataire l'a sous-loué pour plus de douze mois.

L'avis signifié au mois de mars 2010 par le locateur est conforme à la loi et valide.

Le bail ne s'est donc pas reconduit au 1er juillet 2010. La locataire et les occupants bénéficieront d'un délai de 30 jours pour retirer leurs effets du logement. Compte tenu de ce qui précède, le tribunal a accueilli la demande du locateur et confirme que le logement était sous-loué pour plus de douze mois. Il statue également que l'avis signifié aux occupants et à la locataire le 1er mars 2010 est valide et conforme aux prescriptions de l'article 1944 C.c.Q. De plus, il déclare le bail résilié et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement, et ce, dans les trente jours du jugement. ☑

1)36 100603 012 G, 18 août 2010, Me Marie-Louisa Santirosi, régisseuse

In the case *Guangxu vs. Ratia*¹, the lessor claims the cancellation of the lease, the expulsion of the tenant and the occupants. He wishes that the Court rules on the validity of the non-renewal of the lease because of subletting of more than 12 months.

The parties are bound by a lease of twelve months beginning on July 1st and finishing on June 30th of each year at the monthly rent of \$605.00 per month. The tenant rented the housing in 1992.

Commission à partir de 1,50% (1½%)



Vendez votre propriété et économisez
1er Choix agence immobilière **514-984-7553**
Siège social: 238 Boul. Des Prairies, Laval, Qc. H7N2T9
www.1erchoix.ca 1erchoix@vidéotron.ca
Daniel Duguay Courtier immobilier agréé
Plus de 25 ans d'expérience! 1erchoix@vidéotron.ca



Inscription MLS Membre CIGM Comptant plus de 10 000 Membres

The current lessor became owner of the condo in October 2009. The housing in question is occupied by the niece of the tenant as well as by her spouse.

The lessor sent a notion of failure to renew the lease dated March 1, 2010 to the occupants and to the tenant referring to article 1944 of the Civil code of Quebec.

Article 1944 of the Civil code of Quebec stipulates that:

"The lessor may avoid the renewal of the lease where the lessee has subleased the dwelling for more than 12 months by giving notice, within the same time as for modification of the lease, of his intention to terminate it to the lessee and to the sublessee.

The lessor may similarly avoid the renewal of the lease where the lessee has died and no one was living with him at the time of the death, by giving the notice to the heir or to the liquidator of the succession."

In this case, the tenant disputes the failure to renew for the reason that she did not sublet her housing, but that she allows the use of it temporarily.

Indeed, she had an industrial accident in July 2004. The housing, located in a building of 20 units, forced her to go up and down the staircases which was difficult for her because of her condition. Moreover, she needs the support of a person for her multiple medical appointments. She thus moved in with her sister who resides beside a house which belongs to her in co-ownership with her ex-husband.

The tenant has always paid the rent and the housing has remained empty for two years. After this period, her sister suggested to her that the little one (the niece of the tenant) would occupy the housing and pay her an equivalent rent.

The latter testified that she resided in the housing with her spouse. She pays the rent to her aunt who deposits it and pays in her turn the lessor. Electricity and the telephone are on her name. She admits that there was question at a certain time to officialize the subletting by a written contract. The current arrangement would however be that she can profit from the housing until her aunt decides or is able to take it again.

The tenant announces that she does not want to lose her housing, she has the intention to recover it when her condition allows her to. *Continued page 9*

Via Capitale Bontemps Est COOP
Agence Immobilière et Services de Courtage
154, 154e Avenue, Repentigny (Qc.) J6B 2T8
Bureau: 450.582.0022
Fax: 450.582.0022

viacapitale
Déjà 25 ans
La fierté de la réussite!

Claire-Hélène Gosselin
Courtier immobilier
Cell.: 514.704.8904 • clairehgosselin@yahoo.ca

Ma passion, c'est l'immobilier...
Vous aider, c'est ma fierté!

QSC
Qualité de Service à la Clientèle

PROTECTION
hypothécaire

PROTECTION
domestique

Estimation GRATUITE de la valeur marchande de votre propriété

BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

Vitrerie DVD

Érick Desjardins
514-999-8555

- Vitrines thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

Construction Seni inc.
Entrepreneur général

514-863-5722
450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain

Dignité^{MC}
RÉSIDENCES FUNÉRAIRES — DEPUIS 1840 —
**COLLINS CLARKE
MACGILLIVRAY WHITE**
TOUS LES SERVICES D'UN COMPLEXE FUNÉRAIRE — L'AMBIANCE ET LE CONFORT DE VOTRE FOYER
INTIMITÉ — CONFORT — PROFESSIONNALISME
CHAPELLE DE 200 PLACES • SALLE DE RÉCEPTION
ARRANGEMENTS FUNÉRAIRES PRÉALABLES
INCINÉRATION ET COLUMBARIUM

27, ave Salisbury (sortie 49, autoroute 20) Pointe-Claire, QC H9S 3Z2
5610, rue Sherbrooke Ouest Notre-Dame-de-Grâce Montréal, QC H4A 1W5
307, promenade Riverside Saint-Lambert QC J4P 1A7

Martin Allaire, directeur général - Ouest de l'île/Montréal/Rive Sud
514 483-1870 - 1 888 342-6565 - WWW.DIGNITEQUEBEC.COM

*publi-reportage***Projet ÉCOSPHÈRE**

Montréal 19 et 20 mai 2012:

Foire de l'environnement et de l'ÉCOhabitation Projet ÉCOSPHÈRE

Le Projet ÉCOSPHÈRE, l'événement environnemental le plus important du Québec, compte plus de 205 exposants et présente pas moins de 40 conférences. Cette 7ème foire de l'environnement et de l'ÉCOhabitation, qui a lieu pour une première fois à Montréal, se déroulera au Technopôle Angus les 19 et 20 mai prochains.

Soulignons la participation du célèbre astrophysicien Hubert Reeves ainsi que celle de l'environnementaliste de renommée mondiale David Suzuki à titre de conférenciers invités. Sabine Karsenti et Emmanuel Bilodeau sont les porte-parole de ce rendez-vous très attendu.

Le public est convié à venir découvrir les entreprises et organismes présents qui œuvrent dans des secteurs aussi diversifiés que: architecture verte, nouvelles technologies, énergies propres, agriculture écologique, conservation de la nature, transport durable, mode et design ou encore médecines complémentaires. Ces exposants passionnés vous renseigneront sur des produits et services novateurs qui vous permettront d'accentuer votre virage vert et vous proposeront des actions concrètes pour effectuer tous ensemble un pas vers un monde plus sain. Il sera aussi question de maisons écologiques, d'auto-construction, de maisons vertes, de foyers de masse et de géothermie.

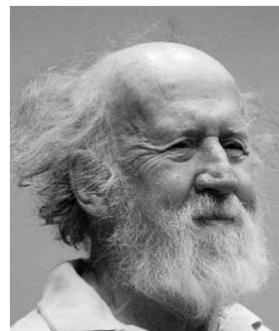
Également au menu: spectacles, ani-

mation, activités pour toute la famille, ateliers culinaires, de bricolage, expositions de photos et d'œuvres «écologiques» de la Biosphère ainsi que la présentation de documentaires dont *Survivre au Progrès*, en présence du réalisateur Mathieu Roy. Les visiteurs pourront aussi profiter de restaurants santé et créatif, d'une halte garderie ainsi que d'un grand marché champêtre.

Depuis 6 ans, la foire de l'environnement et de l'ÉCOhabitation saine Projet ÉCOSPHÈRE de Brome est devenue l'événement environnement grand public le plus important du Québec. Le succès du volet sur les technologies et la construction écologique, avec 60 exposants, constructeurs, architectes et consultants, a, entre autres, poussé le Projet ÉCOSPHÈRE à réaliser sa première foire à Montréal.

Le Projet ÉCOSPHÈRE – Foire de l'environnement et de l'ÉCOhabitation est Lauréat du Prix Hubert Reeves pour l'environnement et du Prix d'excellence en environnement Cantons-de-l'Est et aura lieu les 19 et 20 mai au Technopôle Angus à Montréal.

www.projetecosphere.org



Hubert Reeves



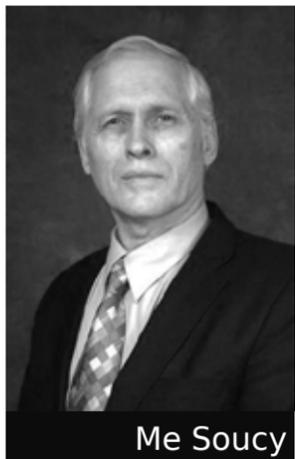
David Suzuki



Sabine Karsenti



Emmanuel Bilodeau



Me Soucy

THE TENANTS LOSE A REQUEST FOR DAMAGES FOR INSINCERE REPOSSESSION AND HARASSMENT

THE DEFENCE OF THE TENANT

The husband of the owner recognizes that the housing was rented after having taken steps of repossession. He and his family have moved to Ontario in August 2006. The parents-in-law for whom the repossession had been asked followed them.

The moving followed upon a letter of the school commission transmitted in June of 2006 which informs the parents that their daughter, born in Quebec, "did not finish yet" her apprenticeship in a class of support for learning the French language and that she had to continue to attend this class next August. Being of foreign origin, the father seeing that the difficulties of learning the language of his daughter were prolonged and that he was held to register her in a French-speaking school, decided to settle down in Ontario where she could continue her studies in English.

THE REPOSSESSION OF THE HOUSING WAS WELL-FOUNDED

According to the Régie du logement, good faith is always assumed and it belongs to the one who pleads that this presumption cannot apply to be the proof of the objective elements which make it possible to conclude that there is bad faith. The bad faith of the owner must exist at the time when the latter takes the steps for the repossession of the housing¹.

The Régie quotes Mrs. Judge Huguette St-Louis in the case *Sauvé vs. Sousa* heard by the Court of Appeal in

appeal:

"There is no bad faith if, after the repossession, the lessor does not take possession of the premises because of an unforeseen event like, for example, a delayed marriage because the future husband became unemployed, or because of the fact that the housing was too much dilapidated after the departure of an evicted tenant.

Certain events, out of the control of the owner, can emerge, which does not deteriorate in anything his good faith²."

According to the decision rendered by the Régie du logement, the only fact that the tenant relet the housing in August 2006 is insufficient to conclude from it that at the time of the exercise of the repossession, she was of bad faith:

"It is true that the reasons explaining the moving to Ontario may appear to have been sudden and impromptu. However, it is plausible to believe that such a precipitation proved to be necessary considering the short time before the new school year. Nothing indicates besides that this moving had been planned for a long time and beforehand before the sending of the notice of repossession to the tenants. It are subsequent facts to the repossession which could not be envisaged at the time of the exercise of the right to the repossession of the housing³."

The request for the repossession of the housing in bad faith was rejected.

THE REQUEST FOR HARASSMENT REJECTED

As for harassment, the proof presented at the hearing was strongly contradictory on the events which occurred during the year 2005. It was recognized that the harassment cannot be appreciated in a subjective way since that would amount to qualifying the situation starting from the personal perception of the tenant.

The malicious intention must appear in the arguments of the lessor within the framework of a planned strategy⁴.

"It is necessary to avoid concluding hastily that all the disturbances of enjoyment of the premises or conflicts possibly existing with a lessor constitute, only because they exist, a form of harassment. Most of the time they result from reciprocal incomprehension when the parties are immured in their personal perception and do not have the distance necessary to objectively appreciate the consequences of their actions.

Thus, the Court must conclude that the degradation of the relations and the litigations met concern more a conflict of personalities, of defective communication or of reciprocal resentment." (5)

The Régie du logement refused thus the claim for damages for the harassment of the tenants. ☑

1. *Sauvé vs. Alagu. Montreal on February 16, 2012. 31 071116 006G, page 2*

2. *Sauvé vs. Sousa. (1989) R.J.Q. 755*

3. *Opus citare, page 3*

4. *Harassment towards the tenants and article 1902 of the Civil code of Quebec. Pratte, Pierre (1996) 56. R of B. 3, page 6*

5. *Opus citare, page 4*

Suite de la page couverture.

Les locataires perdent une demande en dommages-intérêts pour reprise de mauvaise foi et harcèlement

LA REPRISE DU LOGEMENT BIEN FONDÉE

Selon la Régie du logement, la bonne foi se présume toujours et il appartient à celui qui plaide que cette présomption ne peut s'appliquer de faire la preuve des éléments objectifs qui permettent de conclure à la mauvaise foi. La mauvaise foi du propriétaire doit exister au moment où ce dernier effectue les démarches pour la reprise du logement¹.

marches pour la reprise du logement¹.

La Régie cite Mme la juge Huguette St-Louis dans l'affaire *Sauvé c. Sousa* entendue par la Cour d'appel en appel: «Il n'y a pas de mauvaise foi si, après la reprise, le locateur ne prend pas la possession des lieux à cause d'un événement imprévu comme par exemple un mariage retardé parce que le futur époux est devenu chômeur, ou à cause du fait que le logement était trop délabré après le départ du locataire évincé. Certains événements hors du contrôle du propriétaire peuvent surgir, ce qui n'altère en rien sa bonne foi².»

Selon la décision rendue par la Régie du logement, le seul fait que la locatrice a reloué le logement en août 2006 est insuffisant pour en conclure que lors de l'exercice de la reprise, elle était de mauvaise foi: «Il est vrai que les motifs expliquant le déménagement en Ontario peuvent paraître sou-

dains et improvisés. Toutefois, il est plausible de croire qu'une telle précipitation s'avérerait nécessaire considérant le court délai avant la rentrée scolaire. Rien n'indique d'ailleurs que ce déménagement avait été planifié de longue date et préalablement avant l'envoi de l'avis de reprise aux locataires. Il s'agit de faits subséquents à la reprise, qui ne pouvaient être prévus au moment de l'exercice du droit à la reprise du logement³.»

La demande pour la reprise du logement de mauvaise foi a été rejetée.

LA DEMANDE POUR HARCÈLEMENT REJETÉE

Quant au harcèlement, la preuve présentée à l'audience a été fortement contradictoire sur les événements survenus au cours de l'année 2005. Il fut reconnu que le harcèlement ne peut être apprécié de façon subjective puisque cela reviendrait à qualifier la situation à partir de la perception personnelle du locataire.

L'intention malicieuse doit apparaître dans les arguments du locateur dans le cadre d'une stratégie planifiée⁴.

«Il faut éviter de conclure hâtivement que tous les troubles de jouissance ou conflits pouvant exister avec un locateur constituent du seul fait qu'ils existent, une forme de harcèlement. La plupart du temps, ils découlent d'incompréhension réciproques alors que les parties sont emmurées dans leur perception personnelle et n'ont pas la distance nécessaire pour apprécier objectivement les conséquences de leurs actions.

En l'instance, le tribunal doit conclure que la dégradation des relations et les litiges rencontrés relèvent davantage d'un conflit de personnalités, d'une communication déficiente ou d'un ressentiment réciproque⁵.»

La Régie du logement a donc rejeté la demande de dommages-intérêts pour le harcèlement des locataires. ☑

1) *Sauvé c. Alagu. Montréal le 16 février 2012. 31 071116 006G, page 2*

2) *Sauvé c. Sousa. (1989) R.J.Q. 755*

3) *Opus citare, page 3*

4) *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec. Pratte, Pierre (1996) 56. R du B. 3, page 6*

5) *Opus citare, page 4*

Siena
CÉRAMIQUE

Tél./Tel.: 514.675.1238
Télé./Fax: 514.313.5404
www.sienaceramique.com

3880 Boul./Blvd. St-Jean
Dollard-des-Ormeaux
H9G 1X1

Continued from page 5

Evaluation 360

The results obtained through Evaluation 360 can form the basis for further discussions between the landlord and the prospective tenant to address items of concern raised by the investigation and to explore alternative solutions such as obtaining a third party to guarantee the performance of the tenant's obligations under the lease.

The tenant evaluation services offered by the Québec Landlords Association (APQ) evaluate a prospective tenant's credit history, information concerning employment and their current landlord, not only with respect to their rent payment habits, but also regarding their relationship with their landlord, as well as checks of current or past files at the Québec Rental Board, and the civil and criminal courts. The Québec Landlords Association (APQ) also offers the possibility to confirm the information concerning their current landlord because, in some cases, the landlord reference provided by the tenant may turn out to be a friend of the tenant and not their true current landlord. ☑

For more information, call us at 877-382-9670 or info@apq.org

CONSTRUCTION GS BOLDUC INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- Escompte aux membres A.P.Q.

R.B.Q.: 8332-5787-04

Gaétan Bolduc
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc
Cell.: (514) 973-7269

Tél.: (450) 966-6000
Fax : (450) 474-6064

Continued from page 6

The lessor can avoid the renewal of the lease if the tenant sub-leases his housing during more than twelve months

The former lessor came to testify that he noticed the presence of the young couple in the housing without ever having received a notice of subletting. A former tenant also confirms having seen them on several occasions.

Subletting is a contract which proceeds between the principal tenant and a third one who is not a party to the lease.

The parties do not need to sign a contract or to indicate their agreement under the term sub-renting so that their arrangement is a real one. The textual method is not privileged in this form of analysis. It is necessary to look at the intention of the parties and not the literal sense of the terms used.

The search for the real intention of the parties can be deduced from their

declaration, the circumstances and their behaviour. In our file, not only has the niece occupied the housing for several years, but she also mentioned the possibility of officializing their arrangement by a contract of sub-renting. Moreover, the consumption of electricity and the renting of the telephone line are invoiced to her name.

The rent which she pays to the tenant corresponds to that agreed by the latter with the lessor.

All these factors taken together indicate rather clearly that its occupation looks like a sub-renting and not like a loan of use of a rented good.

Subletting is a contract which does not bind the lessor. However, as the lease is a contract intuitu personae, i.e. attached and in consideration of the person who engages him/herself (tenant), the tenant has the obligation to notify the lessor when he/she decides to sublet his housing and under the terms of article 1944 C.c.Q. it allows the lessor

to avoid the renewal when the tenant sublets it for more than twelve months.

The notice given in March 2010 by the lessor is in conformity with the law and valid.

The lease was thus not extended on July 1, 2010. The tenant and the occupants will profit from a 30-day delay to withdraw their belongings from the housing. Taking into account what precedes, the Court accommodated the request of the lessor and confirms that the housing was sublet for more than twelve months. It also rules that the notice given to the occupants and the tenant on March 1, 2010 is valid and in conformity with the regulations of article 1944 C.c.Q. Moreover, it declares the lease cancelled and orders the eviction of the tenant and all the occupants from the housing, and this, within thirty days of the judgment. ☑

1)36 100603 012 G, August 18, 2010, Me Marie-Louisa Santirosi, directrice

AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker
750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

10\$

l'unité installée *



Faites votre demande en ligne à
www.changezmesthermostats.com
ou par téléphone au 1 877 492-6636.

Un maître électricien se chargera de l'installation.

* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet.



Q Hydro
Québec



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



profitez d'une nouvelle
méthode révolutionnaire
grâce à la technologie

**AUGMENTER
vos revenus.**
Lequel de mes
investissements
est le plus
RENTABLE?

AMÉLIORER
vos communications.
Comment m'assurer
de la qualité du
service à la clientèle?

suivre mes appels
.com



INFORMEZ-VOUS
sur notre nouveau
système révolutionnaire
par téléphone au
1 866 559 5169
ou sur le site Internet
www.suivremesappels.com



CONSEILS

gratuits et illimités
avec des avocats
spécialisés
dans les relations
propriétaires-locataires

514 382 9670
1 888 382 9670

OVE

35%
de rabais sur tous
ces produits avec la
carte APQ ou le
code: 04PRIN



* Quantités limitées

(Voie de service de la  entre Dagenais et la 440) 2800 Etienne-Lenoir, Laval, Qc Tél: 1-866-839-2888 www.ovedecors.com

Profitez de l'entente privilège!

Joseph Élie aimerait vous avoir comme client
et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres
de l'APQ et profitez du
RABAIS qui vous est offert.

Composez le **514 493-2900**
pour plus de renseignements.



 **Confort chez-soi**
JOSEPH ÉLIE



Division de : Groupe Énergie BDL inc.

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Montréal, Qc H1M 3M2

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2957

Courriel: info@josephelie.com

www.josephelie.com

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Ascenseurs
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Buanderie
12. Céramique
13. Chauffage Climatisation
14. Comptabilité et Gestion
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Décontamination
18. Détection de gaz
19. Détective privé
20. Électricité
21. Évaluateurs
22. Exterminateur
23. Fissures de béton
24. Génératrice (entretien)
25. Gestion Immobilière
26. Huissiers de justice
27. Impôts fiscalité
28. Informatique
29. Insonorisation
30. Inspecteurs Bâtiments
31. Lignes de stationnement
32. Maçonnerie
33. Nettoyage et entretien
34. Peinture
35. Plâtrier et peintre
36. Plomberie et Chauffage
37. Portes et fenêtres
38. Rénovation
39. Sécurité
40. Serrurier
41. Traitement des eaux



SERVICE
d'évaluation au
(514) 382 9670
ou sans frais au
1-888-382-9670

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2 ANNONCES DE LOCATION

Wifi Studio Media Inc
Marcel Dupont Tél.:514-963-9999
www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
- Forfait spéciale pour les gestionnaires immeubles.
- Fabrication de site web, seo; imprimerie.
- Consultant marketing et Ligne tracking
www.tel-stat.com
- Le plus gros site de location du Québec
www.logisquebec.com

Rabais au membre APQ.

3 APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.
4225 Poirier, St-Laurent, Qc
Tél. : (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

4 ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
5500 rue Chapleau Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix.com

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

5 ASCENSEURS

Ascenseurs Actuels
Tél.: (450) 464-9093
Cell.: (514) 953-5369
asactuel@videotron.ca

- Service d'entretien
- Rénovation
- Construction
- 25 ans d'expérience
- 1 mois d'entretien gratuit

6 ASSURANCES

Assurances Courtiers
Multi Plus Inc.
514-376-0313 514-376-0957
cmp@courtiersmultiplus.com

Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:
Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal

- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs

*Avantages pour les membres APQ

AssurExperts Pierre Auchu inc.
750, 16ème Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
T.: (514) 509-7002 F.: (514) 509-7009
Cell.: (514) 996-1591
paa001@videotron.ca

- Cabinet en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour: Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

7 AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

8 BAIGNOIRES

Baignoires Majestic enr.
Robert Nadon -
technicien-propriétaire
Tél.: 514-386-3824
www.baignoiresmajestic.com

- Depuis 1989 plus de 8 000 bains émaillés
 - Émaillage à domicile
 - Estimation gratuite par téléphone
 - Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

Bain Magique St-Jean
Tél.: 450-347-7687
Sans frais: 800-463-7687
www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante.

Bain Miracle

Tél.: (514) 522-3737
www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
 - Économique et durable
 - Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

Éco-Bain

info@eco-bain.ca. www.eco-bain.ca
514 ECO-BAIN 514 326-2246

- Réémailage de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieur ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5ans de garantie; temps de séchage - 24h.
- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

JJ Refinition

Tél.: 514-651-2877
jjrefinishing@gmail.com
www.jjrefinition.ca

JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1er choix des hôtels et compagnies immobilières. Références disponibles.

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934
Sans frais: 1-877-928-9934
www.mabaignoires.ca

- Écaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réémailage une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

9 BALCON (rampes et escaliers)

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

Patio et Balcon

Alain Savaria
450-655-1156
revetementpvc.com

- Spécialité depuis plus de 10 ans
- Membrane de pvc (résistant, imperméable et esthétique)
- Balcons jusqu'à 60 pi de long sans joint
- Colonnes, rampes et escaliers en aluminium
- Marches et balcons de fibre de verre

10 BÉTON

Fissures-Rénove-inc
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39
fissures-renove-inc@hotmail.com
www.fissures-renove.com

- Réparation fondation – fissures
- Mini-excavation
- Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

11 BUANDERIE

Phelps Buanderie Intelligente
Tél.: (514) 766-4666
Mario Edison Alvarez
mario@phelps.ca
www.phelps-laundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

12 CÉRAMIQUE

Siena Céramique
514-675-1238

- 3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux
- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
 - Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
 - Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
 - Salle de montre originale, et novatrice
- Notre objectif: satisfaction de la clientèle!*

13 CHAUFFAGE / CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués «Energy Star»
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

14 COMPTABILITÉ ET GESTION

Barazin
Gestion Immobilière
Cabinet de Services-Conseils
Immobilier et Comptabilité
Tél: 514-328-4795 poste 260
info@barazin.ca
www.barazin.ca

- Prise en charge complète d'immeubles résidentiels
- Comptabilité, impôt et fiscalité

15 COURTIER IMMOBILIERS

Francisco Lopes
Courtier immobilier
PROGRESSIVE
Français-English-Português
Cell.: (514) 813-0007
flopes@progressiveagent.ca

- 24hrs/7jrs
Spécialités:
- Propriétés à revenus diversifiées
 - Locations à court terme
 - Investisseurs privés.

Immeubles Stuart
Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylviaalai@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

Immobilier Baron
Agence immobilière

Mikael Kurkdjian
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierbaron.ca
Bureau: (514) 932-9000
Cell.: (514) 945-7881

- Propriétés à revenus 10 logements et plus
- Secteur: Montréal

Joseph Mazzotta
courtier immobilier agréé
Cell.: (514) 886-2824
Bur.: (514) 255-0666
jmazzotta@sutton.com

- Groupe Sutton Synergie - agence immobilière
- Spécialité: propriétés à revenus

Mounir Abdelaziz
Excel immobilier Inc

www.abmounir.ca
Tél.: (514) 975-5588
Fax: (514) 221-4597
abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

16 COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie
Tél.: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23
- 10% d'escompte pour membre APQ

René Perron Ltée

- 9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
perroncouvreurs@qc.aira.com
- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron
 - L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
 - Résidentiel, Commercial, Industriel.
 - Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
 - Prix compétitif et remise de garantie
 - RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue
Tél.: (450) 435-6336

- Toiture de tous genres
- Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

Toiture Mais A Coule Pas Inc.
Tél.: 514-606-5151

www.toituremaisacouplepas.com

- Toits Verts
- Toits Blancs
- Membrane TPO
- Bardeau
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Prix Compétitif et Garantie Supérieure
- R.B.Q.: 8344-8126-33

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

17 DÉCONTAMINATION

Entreprise Pavco Inc
Joe Lazzara, Directeur
Tél.: (514) 322-6844
Autre tél.: (514) 482-7999
info@pavco.ca
www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amiante
- Excavation des sols contaminés
- Enlèvement de Pyrite

Services Enviro-Mart Inc.

Christian Lévis,
VP des Opérations
Cellulaire : 450 780-1542
450 746-1126 poste 248
info@servicesenviromart.com
www.servicesenviromart.com

- Décontamination des sols et eaux souterraines
- Élimination des odeurs
- Location d'équipements de forage avec opérateur

18 DÉTECTION DE GAZ

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

18 DÉTECTIVE PRIVÉ

Michel Corneau
détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969
Sans frais: 1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

20 ÉLECTRICITÉ**Akom Electricque**

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Landreville Électrique inc.

Tél.: 514-376-4058

Fax: 514-376-7861

patrick@landreville.ca

www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial
- Thermographie infrarouge
- Service 24 heures

Nous desservons le grand Montréal

RJR Électrique Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
 - RBQ# 8353-7175-49
 - Service professionnel résidentiel et commercial
 - Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
 - Entrée électrique
 - Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!**

21 ÉVALUATEURS**ABMS Évaluateurs Agréés**

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl
www.abmsevaluation.com

- Georges Boufounos, É.A. AACI
Tél. : (514) 938-2267, poste 24
george@abmsevaluation.com
- Benoit St-Louis
Tél.: (514) 938-2267, poste 34
benoit@abmsevaluation.com

Évaluation Groupe Batimmo

Farid Hajji, É.A ou Dardy
Jean-Jacques, Technicien
(514) 508-0585 (514) 909-9136
batimmo@batimmo.ca
www.batimmo.ca

- Évaluateurs agréés
- Valeur assurée
- Résidentiel, industriel, commercial

22 EXTERMINATEUR**ABC Gestion Parasitaire**

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél. : (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

Extermination Gagné Inc.

9434, boul.pie IX, Montréal
Tél.: (514) 322-8988

- Sensibilisation, responsabilisation et implication des locataires
 - On ne peut pas empêcher la vermine de s'introduire dans le logement mais, on peut l'empêcher de s'installer, de se reproduire et de se propager dans votre immeuble
- C'est notre spécialité!*

23 FISSURE DE BÉTON**Fissure de béton Alliance**

Stéphane Vachon

Tél.: (514) 843-7466

- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
- Installation et réparation de drain français
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
- RBQ 8361-2424-01

24 GÉNÉRATRICE**Lagden Équipements & Services Ltée**

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

25 GESTION IMMOBILIÈRE**Attaché****Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Cel. 514.755.0624

gia.qc@bell.net

- Tranquillité & rendement assurés
 - Gestion plex & multirésidentielle depuis 1992.
 - Court/long terme, régions Montréal, Ottawa et Sudbury Ont
- Une gestion de haut niveau!*

Gestion Immobilière Gival

Tél./Fax: 514-766-3491

info@gival.ca www.gival.ca

- Gestion d'immeubles à logements multiples à partir de 2 portes!
 - Gestion de copropriétés
 - Forfait petits immeubles
 - Services juridiques
 - Étude de prélocation complète
 - Gestion personnalisée selon vos besoins!
- Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

Gestion Immobilière et Service Associés

Geoffrey Darwent Tél.: (514) 233-1300

gd.darwent@gmail.com

www.condocare-services.com

- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction - Entretien
- Démolition - Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage

GROUPE GESPRO

www.groupegespro.ca

info@groupegespro.ca

(514) 358 - 8255

- Spécialisation petits immeubles: bungalow, duplex, triplex, condo, etc.
- Gestion immobilière résidentielle à Montréal et environs immédiats.

Gestion Immobilière

M.L. inc.

Martin Lachance

Tél.: 514-439-9818

Cell.: 514-567-5005

Fax: 514-325-8034

immobilierml@live.ca

- Service complet de location: la publicité, les téléphones, les visites, l'évaluation des locataires potentiels, les papiers, la réception du 1^{er} mois de loyer.
- Une banque de locataires pré-qualifiés.

Le Millesoudier

Maria Antunes

Tél.: (514) 618-1806

lemillesoudier@gmail.com

- Service complet "clé en main"
 - Service "à la carte" selon vos besoins
 - Service à court et long terme
- Appelez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.*

26 HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé****Huissiers de justice s.e.n.c.**

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,
J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

- Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents

- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés

Huissiers de justice

T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

27 IMPÔT FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

28 INFORMATIQUE**Hopem inc.**

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

29 INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
 - Cellulose haute densité, uréthane giclée
 - Mur mitoyen, plancher, plafond
 - Produit écologique
 - Résidentiel et commercial
- ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

Sonar consultants en acoustique

Montréal: 514-944-4808

info@sonaracoustique.com

www.sonaracoustique.com

- Conseils pour l'insonorisation.
- Mesures d'isolation des cloisons et des planchers.
- Résidentiel, commercial, institutionnel.

30 INSPECTEURS BÂTIMENT

Action Inspection
(514) 990-6329 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Prachat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)
- Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments

Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

La Prairie (Québec)

René Vincent

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.cieqb.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

31 LIGNES DE STATIONNEMENT

Lignes de stationnement Bruno Charest

Tél.: (450) 922-0413

Cell.: (514) 984-9024

bruno-charrest@videotron.ca

- Lignes de stationnement.
- Nettoyage de stationnement.
- Intérieure/extérieure.
- Résidentiel/commerciale

32 MAÇONNERIE

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scillant à maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145

methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allege, linteaux.

- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 2532-2660

33 NETTOYAGE ET ENTRETIEN

Maintenance Bonn-Air A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage

(450) 431-3501, (514) 823-4237

bonn-air@videotron.ca

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M\$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse
- Gagnant du prix: "Choix du consommateur 2010"

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo
- Lavage de vitre, tapis, bureau
- Cirage, décapage

34 PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

35 PLÂTRIER ET PEINTRE

Finition Intérieure Syltre

Sylvain Tremblay, propriétaire

T.: (514) 321-3634 F.: (514) 722-1780

info@syltre.com www.syltre.com

- Plâtre et tirage de joints sans poussière, ni sablage
- Recommandée par CAA HABITATION
- Certifiée RÉNO-MAÎTRES
- Protection supérieure sur tous les chantiers
- Réfection d'anciennes moulures, rosaces, ornements, travertins
- Restauration de différents texturés, peinture résidentielle
- Réclamation d'assurances
- R.B.Q. 8238-1484-19

36 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666

alain.chayer@plomberiechayer.com

www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois

maître tuyauteur

(514) 716-8771

info@plomberielapetitepatrie.com

www.plombierdefamille.ca

- Système de récupération de chaleur
- Système de recyclage d'eau grise
- Réparations générales
- Service personnalisé

37 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615

info@astrafenestration.com

www.astrafenestration.com

- 1100 Pacifique Lachine 4498 Autoroute Laval Ouest
- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC
- Hybride
- Directement du fabricant

Vitrierie Saran Inc.

Tél. : 450-348-6191

Télec. : 450-348-1079

info@vitrieriesaran.com

www.vitrieriesaran.com

- Résidentiel Commercial
- Fenêtres Thermos
- Miroirs décoratifs
- Douche vitrée sur mesure
- Moustiquaire
- Service rapide et courtois

38 RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction Patco

Patrick Gilbert

Cell.: (514) 713-4555

- Rénovation générale
- Gypse, plâtre, peinture
- Salle de bain, plancher: pose, sablage
- Béton, crépie, enduit acrylique
- Équipe disponible, rapide et propre

Reno-Construct

Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur
- Cuisine
- Salle de bain
- Sous-sol

RPG RÉNOVATION

résidentielle - commercial - industrielle

514 - 618 - 9925

rpgrenovation@gmail.com

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

39 SÉCURITÉ

Agence de sécurité

Sécurité Investigations Quali-T

Tel : (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Surveillance, chantier de construction
- Conflit de travail, événements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

40 SERRURIER

Serrunik

Sebastien Beausoleil

2636, rue Bélanger, Montréal

514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

41 TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol



Me Lebeau

DIMINUER LE NON PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES: *un aspect important de la gestion de l'immeuble*

dont dispose le syndicat à l'égard des non-payeurs.

La privation du droit de vote

Tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution aux fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote à l'assemblée générale des copropriétaires.

La Cour des petites créances

Le syndicat de copropriété peut instituer une demande devant la Division des Petites créances de la Cour du Québec contre le copropriétaire qui néglige ou refuse d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. La demande du syndicat peut porter uniquement sur les sommes échues à la date où la demande est déposée à la Cour et ne peut valoir pour les sommes venant à échéance entre cette date et les dates de l'audience et du jugement éventuel. La juridiction monétaire de cette division de la Cour du Québec se limite à 7000\$.

L'hypothèque légale

Le syndicat de copropriété peut aussi inscrire une hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire qui refuse ou néglige d'acquitter sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance pendant une période de plus de trente jours. L'hypothèque légale du syndicat grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle est acquise à compter de l'inscription d'un avis au Registre foncier du Québec, indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au

jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créance de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent.

L'inscription demeure valide pendant une période de trois ans à compter de la date de son inscription et pendant cette période, si le copropriétaire persiste dans son refus d'acquitter sa contribution aux charges, le syndicat pourra décider de publier un préavis d'exercice (annonçant son intention, dans la majorité des cas de demander au Tribunal le droit de faire vendre en justice la fraction et demander le délaissement par le copropriétaire), ou de déposer une demande en justice au Tribunal pour demander que le copropriétaire soit condamné à verser les sommes échues au syndicat.

Il s'agit d'une mesure de contrainte peu agréable pour le copropriétaire qui est en défaut de payer, sans parler des effets néfastes possibles pour son dossier de crédit, car son créancier hypothécaire sera automatiquement alerté de l'inscription de l'hypothèque légale

par le Registre Foncier du Québec.

La personne qui acquiert une fraction de copropriété divise devient maintenant responsable du paiement des charges communes impayées par le copropriétaire précédent. L'article 1069 du Code civil du Québec l'énonce clairement: «Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition. Par contre, et tel que permis par la loi, l'acquéreur se serait préalablement informé par l'entremise de son notaire, s'il existe des charges dues au syndicat par le vendeur. Le notaire déduira ces sommes du produit de la vente à verser au vendeur au moment de la signature de l'acte.

Nous vous invitons à consulter notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier pour toute question relative aux copropriétés. ☑

Comme il revient au conseil d'administration du syndicat de fixer de manière définitive le budget pour l'année à venir, celui-ci devra aviser chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. Toutefois, la perception des charges communes peut poser certaines difficultés pour les membres du conseil d'administration: paiements sporadiques de certains, refus d'autres en raison d'un différend avec le conseil d'administration, d'autres qui traversent une période financière difficile, ou encore ceux qui refusent d'acquitter leurs charges communes au motif qu'ils n'obtiennent pas un bon «service» du conseil d'administration. Il faut comprendre qu'un syndicat des copropriétaires n'est pas un fournisseur de services, et le copropriétaire n'est pas un «client». Il ne peut non plus se faire justice lui-même en refusant de payer sa contribution aux charges communes au motif qu'il est victime d'un préjudice de la part du syndicat.

Bien que chaque copropriétaire doit payer sa contribution aux charges communes, et ne peut ignorer l'existence de celle-ci, le conseil d'administration avisé et pro-actif, devra prendre des mesures afin d'en sensibiliser les copropriétaires et d'expliquer les conséquences possibles du non-paiement des charges communes. Voici les moyens

To decrease the non-payment of the common costs: an important aspect of the management of the building

As it belongs to the Board of Directors of the syndicate to establish in a final way the budget for the upcoming year, it will have to inform each co-owner about the amount of his contributions and about the date when they are due. However, the perception of the common costs can raise certain difficulties for the members of the Board of Directors: sporadic payments by some,

refusal by others because of a disagreement with the Board of Directors, others who go through a difficult financial period, or also those who refuse to discharge their common costs for the reason that they do not obtain a good "service" from the Board of Directors. It should be understood that a syndicate of co-owners is not a supplier of services, and that the co-owner is not a "customer".

Continued page 18

Immeubles à logements

suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

La suite primmo est un logiciel de pointe de gestion de baux, intégré à la comptabilité:

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire:
 - renouvellement de bail et indexation du loyer,
 - impôts fonciers et avis aux locataires,
 - meubles et services inclus, etc.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme:
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.

Des solutions logicielles pour maximiser la gestion des multiples facettes de votre parc immobilier.

HOPEM
www.hopem.com

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

En plus de notre gamme
complète de couleurs,
BÉTONEL peut reproduire
celles de toutes les marques!

Rabais offert aux
membres de l'A.P.Q.

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com



Continued from page 16

To decrease the non-payment of the common costs: an important aspect of the management of the building

It cannot either do justice itself by refusing to pay its contribution to the common costs for the reason that it is a victim of a prejudice on behalf of the syndicate.

Although each co-owner must pay his contribution to the common costs, and cannot ignore the existence of these, the informed and pro-active Board of Directors, will have to take measures in order to sensitize the co-owners about these and to explain the possible consequences of the non-payment of the common costs. Here are the means available to the syndicate with regard to the non-payers.

The deprivation of the voting rights

Any co-owner who, for more than three months, has not discharged his quota of the common costs or his contribution to the contingency funds, loses his voting rights in the general assembly of the co-owners.

The small-claims court

The syndicate of co-ownership can

institute a request before the Small Claims Division of the Court of Quebec against the co-owner who neglects or refuses to discharge his quota of the common costs or his contribution to the contingency funds. The request of the syndicate can relate only to the sums due on the date when the request is deposited at the Court and cannot apply to the sums becoming payable between this date and the dates of the hearing and the possible judgment. The monetary jurisdiction of this division of the Court of Quebec is limited to \$7000.00.

The legal mortgage

The syndicate of co-ownership can also register a legal mortgage on the fraction of a co-owner who refuses or neglects to discharge his quota of the common costs or his contribution to the contingency funds for a period of more than thirty days. The legal mortgage of the syndicate burdens the fraction of the co-owner at fault, during more than thirty days, to pay his quota of the common costs or his contribution to the contingency funds; it is acquired from the time of the registration of a notice in the land Register of Quebec, indicating the nature of the complaint, the amount due on the day of the registration of the notice, the amount planned for the charges and the credit

of the financial year in progress and of those of the two years which follow.

The registration remains valid for a period of three years beginning on the date of its registration and for this period, if the co-owner persists in his refusal to discharge his contribution to the charges, the syndicate will be able to decide to publish a notice of exercise (announcing its intention, in the majority of the cases, to ask from the Court the right to sell the fraction by order of the Court and to ask for the renunciation by the co-owner), or to deposit an action at law with the Court to ask that the co-owner be condemned to pay the sums due to the syndicate.

It concerns here a not very pleasant imposition for the co-owner who is failing to pay, not to speak about the possible harmful effects for his credit file, because his mortgage creditor will be automatically alerted about the registration of the legal mortgage by the Land Register of Quebec.

The person who acquires a fraction of divided co-ownership becomes now responsible for the payment of the un-



Sutton AGENCE IMMOBILIÈRE
GROUPE SUTTON SYNERGIE

SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES

6401, Jean-Talon Est, Montréal QC H1S 3E7

Joseph Mazzotta
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: 514.255.0666
Cell.: 514.886.2824
jmazzotta@sutton.com

paid common costs by the preceding co-owner. Article 1069 of the Civil code of Quebec states it clearly: "A person who acquires a fraction of divided co-ownership, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, is bound to pay all common expenses due in respect of that fraction at the time of the acquisition." On the other hand, and such as allowed by the law, the purchaser would have been informed beforehand via his notary, if there are charges due to the syndicate by the salesman. The notary will deduce these sums from the product of the sale to be paid to the salesman at the time of the signing of the deed.

We invite you to consult our team of lawyers specialized in real-estate law for any question relating to co-ownerships. ☑



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nous sommes heureux de vous annoncer que l'APQ a conclu une entente avec UNION Luminaires & Décor pour la fourniture de produits électriques.



Les membres de l'APQ auront droit au rabais suivant :

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

*Sur tous les articles à prix régulier.

Présentez simplement votre carte de membre en magasin au 8150 boul. Décarie, à Montréal.

Pour les commandes par catalogue, vous pouvez téléphoner au 514 868-2133.

UNION Luminaires & Décor fait à la fois le commerce de détail et le commerce « en gros » de produits d'éclairage résidentiels, commerciaux et industriels. Au cours des cinq dernières années, cette entreprise a ajouté la quincaillerie de décoration, les meubles d'appoint et les accessoires de cuisine à sa gamme de produits offerts.

Avec des centaines de projets réalisés à chaque année, preuve est faite de leur expérience et de leur professionnalisme. UNION Luminaires & Décor se spécialise dans l'identification des besoins et dans le développement efficace d'un produit qui y répond. Grâce à une recherche continue et approfondie, leur équipe inventive a tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



APQ
ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

*Avec notre groupe,
nous avons des tarifs
préférentiels
pour nos assurances
auto, habitation
et entreprise.
Jette un œil là-dessus!*



Un partenariat qui vous offre des tarifs préférentiels,
ainsi que des protections et un service personnalisés.

DEMANDEZ UNE SOUMISSION

1 888 476-8737

lapersonnelle.com/apq

Certaines conditions s'appliquent.



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

La bonne combinaison.

1

AU BUREAU suivre mes appels .com

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

2

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...
...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte

3

Tous les jours = 50%
LA JASSETTE = 150%
la LUNE = 0,1%

4

Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

5

suivre mes appels .com

N'attendez plus, zinscrivez-vous à Suivre Mes Appels
www.suivremesappels.com
1 866 559 5169



Chercher, Cliquer, Trouver

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier



Système de recherche efficace

RechercheDeLogement.com s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes



Pour les annonceurs

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles



Pour les abonnés

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

RechercheDeLogement.com est partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.

