

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LA PREMIÈRE CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est fière de vous inviter à sa 1e clinique sur la fixation de loyer:

**Mardi le 3 février 2015, de 10h à 18h  
Au Complexe Desjardins à Montréal**

*Venez nous voir entre 10h et 18h  
à votre convenance et profitez de:*

- Formations en reprise toutes les heures:
  - \* La fixation de loyer, les délais, les avis, la signification,... par les avocats de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)
  - \* Gérer votre immobilier comme une entreprise... par Ghislain Larochelle, Coach Immobilier, Immofacile
- Aide aux calculs d'augmentation de loyer
- Formulaire de calculs APQ
- Rencontrer des professionnels de l'immobilier locatif
- Rencontrer des fournisseurs majeurs et prévoir vos travaux



***Soyez un propriétaire avisé, informé et appuyé par une association dynamique qui répond à vos besoins!***

*Au plaisir de vous y voir!  
Service à la clientèle APQ*

## UN NOUVEAU FORMULAIRE DU BAIL EST ADOPTÉ, MAIS À QUAND UNE RÉFORME DU DROIT LOCATIF?

**L**e projet de règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire entrera en vigueur le 24 février 2015. Plusieurs recommandations que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) avait faites ont été incluses dans ce bail, bien que nous poursuivons notre démarche auprès du gouvernement. L'APQ est heureuse de voir dans le nouveau formulaire de bail, la clause de solidarité entre les locataires qui permet de tenir responsable chacun des locataires pour la totalité de la somme exigible, alors qu'avant les propriétaires devaient

penser à ajouter cette clause pour se protéger. De plus, les adresses courriel y sont insérées, de façon à actualiser les coordonnées des parties avec les modes de communication courants.

### LE PROJET ENTRERA EN VIGUEUR LE 24 FÉVRIER 2015

Toutefois, la section du bail visant à maintenir le prix des loyers devrait être abolie tout simplement. En effet l'APQ considère qu'il faut laisser le marché contrôler le prix de location d'un logement suite au départ d'un locataire: "c'est tout simplement outrageux de constater

que le gouvernement maintient sa position de contrôler le prix du loyer d'un logement alors que le locataire a mis terme à son bail!" de conclure Martin Messier, Président de l'APQ.

Parmi les modifications que l'APQ aurait aimé voir être adoptées, nous retrouvons notamment les propositions suivantes :

-Ajout d'une section sur l'interdiction du fumer dans le logement : afin de clarifier cette entente importante concernant l'utilisation du logement;

-Droit de premier refus en cas de cession : afin que les parties puissent convenir du fait que si le locataire veut céder son bail, le propriétaire puisse décider de résilier le bail pour le relouer lui-même;

*Suite à la page 18*



LA SOLIDARITÉ DANS UN BAIL DE LOGEMENT



NOUVEAU FORMULAIRE DE BAIL



APQ RENCONTRE LE GOUVERNEMENT



DOMMAGES SUITE A UN ABANDON DE LOGEMENT

Besoin d'un conseil juridique? 888-382-9670  
notre service juridique composé d'une équipe polyvalente, compétente et efficace est là pour vous!

Poste-Publication  
convention 40020616



Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement!

Suivez-nous





Me Jean-Olivier Reed

## L'importance de la solidarité dans un bail de logement



**E**n tant que propriétaire, il est important de connaître ce qu'est la notion de solidarité entre plusieurs locataires.

Premièrement, la solidarité s'assimile à un niveau de responsabilité plus important pour chacun des locataires face au paiement du loyer et nécessairement entre eux.

Vous devez savoir que ce niveau de responsabilité n'est pas automatique dans le bail, il doit être ajouté manuellement dans les conditions du bail.

Une seule exception : les conjoints mariés sont automatiquement solidaires du paiement du loyer. Cette règle ne s'applique pas aux conjoints de fait. Enfin, vous devrez en avoir la preuve pour l'invoquer.

Ce qui veut dire que dans un bail de base sans aucune mention, chacun des locataires est responsable pour sa part uniquement.

Par exemple, deux locataires pour un loyer de 500\$ ne seront responsables que de 250\$ chacun au maximum.

En ajoutant la solidarité, chacun des locataires devient responsable de la totalité du loyer et le propriétaire peut choisir à qui il le réclame. En suivant l'exemple ci-haut, pour un loyer de 500\$ le propriétaire pourrait exiger le 250\$ à chacun d'eux ou à son choix, le 500\$ complet à l'un des deux si l'autre ne paye pas sa part.

### LA SOLIDARITÉ A AUSSI UNE CONSÉQUENCE POUR LE RECOURVEMENT D'UN JUGEMENT

En effet, si vous obtenez un jugement contre deux colocataires solidaires

qui n'ont pas payé leur loyer, pour un montant de mille dollars (1000.00\$) par exemple, vous pourrez saisir le

travaille, pour la totalité du montant. Ce qui ne serait pas le cas s'ils n'étaient pas solidaires.

À titre informatif l'ajout dans le bail devrait se lire ainsi :

«Les locataires sont solidairement responsables de toutes les obligations du présent bail».

«Tenants are solidarily responsible to all obligation of the present lease.»

Références : 397 et 1525 et suivant du code civil du Québec  
Régie du logement Bilodeau c. Aimola 25 091208 003 G

Vous pouvez communiquer avec les juristes de L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) pour plus ample renseignement.

## THE IMPORTANCE OF SOLIDARITY IN A RESIDENTIAL LEASE

**F**or the owner it is important to know what the concept of solidarity between multiple tenants means.

First, solidarity is similar to a greater level of responsibility for each one of the tenants as far as the payment of rent is concerned and, unavoidably, between themselves.

You should know that this level of responsibility is not automatic in the lease. It must be added manually to the conditions of the lease.

There is only one exception: married spouses are automatically joined to the payment of the rent. This rule does not apply to common-law partners. Finally, you will need to have proof to invoke it.

This means that in a basic lease without any mention each and every one of the tenants is responsible for his/her part only.

For example, two tenants for a rent of \$500 will only be responsible for \$250 each to the maximum.

Adding solidarity, each one of the tenants becomes responsible for the full rent and the owner can choose who he claims it from. Following the example above, for a rent of \$500 the owner could require \$250 from each one of them, or at his/her choice, the full \$500 from one of the two if the other one does not pay his/her part.

Solidarity also has consequences for the recovery of a judgment. Indeed, if you obtain a judgment against two co-tenants in solidarity, who have not paid their rent, in the amount of one thousand dollars (\$1,000.00) for example, you could seize the salary of the one who works, for the entire amount. This would not be the case if they were not together.

For your information, the addition to the lease should read as follows:

“The tenants are jointly and severally liable for all obligations of this lease.”

“Les locataires sont solidairement responsables de toutes les obligations du présent bail”.

References: 397 and 1525 and following, of the Civil Code of Quebec  
Régie du logement: Bilodeau v. Aimola 25 091208 003 G

You can contact the lawyers of the Quebec Landlords Association for further information.



En cette période de réjouissance,  
l'APQ prend le temps de vous souhaiter  
une merveilleuse nouvelle année remplie de  
santé, de bonheur et d'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) offre une qualité de service inégalée depuis 30 ans maintenant! L'Association des propriétaires du Québec est reconnue dans toute la Province et a débuté sa mission en 1984.

**C'est dans un esprit d'entraide et une volonté accrue de défendre les droits trop restreints des propriétaires que l'APQ a été fondé.**

*Que de changements en 30 ans!*

**Nous ne faisons plus les mêmes enquêtes, nous avons vécu des taux d'intérêt à 16%, des taux d'inoccupation très faible, des crises du logement,...**

Pendant toutes ces années, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant ensemble aujourd'hui plus de 15 000 membres dans toutes les régions du Québec.

**L'APQ protège vos revendications, vos intérêts régionaux** tout en apportant son expertise et son appui à la cause des propriétaires partout au Québec!

Avec plus de 33 ans à vos côtés, nous sommes fiers du travail accompli ensemble:

- Services en ligne, vous pouvez tout obtenir sans vous déplacer
- Plus grande visibilité et pouvoir de revendication auprès des instances concernées;
- Un service à la clientèle adapté à nos membres : lundi au vendredi de 8h30 à 00h00 (minuit), le samedi et le dimanche de 9h à 17h tout en conservant nos prix concurrentiels;
- Développement constant d'outils interactifs afin de faciliter les actions de nos membres: évaluation 90 et 360, suivi, etc.;
- Accès privilégié à des professionnels spécialisés locateur-locataire (avocats, notaires);
- Plus vaste étendue de partenariat; - Couverture médiatique accrue; - Cibler les problématiques propres à notre région et pouvoir y remédier plus adéquatement; - Faciliter les adhésions et renouvellements des membres par notre boutique disponible sur internet et de manière sécurisée; - Sécurité des informations autant propriétaire que locataire afin de préserver la grande confidentialité des informations obtenues; - Des articles juridiques, pertinents, informatifs, qui renforcent les connaissances de nos membres;

**L'APQ est fière du travail accompli et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.**

**Au plaisir de vous servir,**

**Martin A. Messier,**

**Président de l'APQ**





Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

# UN NOUVEAU FORMULAIRE OBLIGATOIRE DE BAIL

## NEW MANDATORY LEASE FORM



Cette nouvelle année nous apporte un nouveau formulaire obligatoire de bail qui sera bientôt en vigueur. En effet, le gouvernement du Québec a adopté un nouveau formulaire de bail obligatoire qui doit être utilisé par tous les propriétaires de logements à la conclusion du bail résidentiel. À compter du 24 février 2015 les propriétaires d'immeubles locatifs du Québec devront utiliser le nouveau formulaire de bail pour tout bail signé après cette date.

### Les changements

Bien que certains changements ont été apportés, vous pourrez constater que le formulaire ressemble beaucoup au formulaire de bail précédent. Nous aurons l'occasion de vous expliquer lors de nos prochaines formations, tant les formations que nous vous présenterons en salle que les formations web la façon de remplir ce formulaire afin d'éviter les erreurs. Il est important de noter que ce formulaire ne modifie pas les lois et règlements: les droits et obligations des propriétaires et locataires demeurent les mêmes. Vous pouvez cependant noter l'ajout de l'adresse

courriel sur le formulaire de bail ainsi que l'ajout d'une disposition relative à la solidarité entre les locataires. L'emplacement de la clause visant le loyer le plus bas payé au cours de la dernière année fut modifié bien que la disposition demeure identique, nous aurions évidemment préféré que cette clause disparaisse, tout simplement. En effet, selon nos revendications, la protection conférée au locataire occupant ne devrait pas s'étendre à un nouveau locataire. Le propriétaire devrait être en mesure de louer son logement au prix du marché lorsqu'un logement se libère.

*N'hésitez pas à communiquer avec nous pour tout commentaires ou idées que vous voulez nous soumettre. ☑*

\*\*\*

**T**his new year brings us a new mandatory lease form that will soon be in force. Indeed, the Quebec Government adopted a new mandatory lease form to be used by all residential property owners at the conclusion of the residential lease. As of February 24, 2015 the owners of rental properties in Quebec must use the new lease form for any lease signed after that date.

### The changes

*Although some changes have been made you will see that the form is very similar to the previous lease form. We will have the opportunity to explain to you, in our next training sessions - the sessions that we will present in the classroom as well as our training sessions on the Web - on how to complete this form in order to avoid mistakes. It is important to note that this form does not change the laws and regulations: the rights and obligations of landlords and tenants remain the same. However, you can note the addition of the email address on the lease form as well as the addition of a provision on solidarity between tenants. The location of the clause for the lowest rent paid in the past year was changed although the provision remains the same. We would of course have preferred that this clause disappeared altogether. Indeed, according to our demands, the protection granted to the occupying tenant should not be extended to a new tenant. The owner should be able to rent his dwelling at market price when a housing becomes available.*

*Do not hesitate to contact us for any comments or ideas you would want to submit to us. ☑*

## LE PROPRIÉTAIRE

10720, St-Laurent, Montréal  
(Qc) H3L 2P7  
Tél.: (514) 394-7848  
Fax: (514) 382-9676  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

Volume 30, numéro 12  
Décembre 2014

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

Imprimeries Transcontinental

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.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

### Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

### Président

Martin Messier

### Graphiste

Alice Dornoy

### Surintendant:

Jean Côté

### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Larissa Modo  
Bianca Radu

### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Carmen Ruiz

## CONFÉRENCE

Lundi le 19 Janvier 2015

### Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation

Analyste de marché de la SCHL, notre conférencier vous exposera le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2014, en plus des prévisions pour l'année 2015.

Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Gratuit pour les membres Argent et Or

Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

Lieu : dans notre bureau de Montréal (10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, H3L 2P7) ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct

Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30)

Réservation requise

Places limitées

Pour inscription: 888-382-9670 ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)



## suivre mes appels



INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au **1 866 559 5169** ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)

Les Entreprises Électriques  
**G&E** Inc.

Gaetan Jr Plourde  
Maître Électricien

T. 514.521.2233  
C. 514.773.7170

Membre # 10423  
C.M.E.Q.

Chauffage électrique  
Conversion énergétique  
Raccordement pour piscine et spa  
Remplacement de panneaux  
Spécialiste en passage de fils



In a time of celebration, the Association of Quebec Landlords (APQ) takes the time to wish you a wonderful New Year filled with health, happiness and APQ.

APQ which has been offering a unique quality of service for 30 years now! the Association of Quebec Landlords (APQ) which is recognized across the province and began its mission in 1984!

It is in a spirit of cooperation and greater determination than ever to defend the too limited rights of the owners that the APQ was founded.

How many changes have been made in 30 years' time!

We do not do the same surveys anymore, we have known interest rates at 16%, very low vacancy rates, housing crises...

During all these years, the Association of Quebec Landlords (APQ) has been involved in issues that closely affect owners and property managers, grouping together today more than 15 000 members in all the regions of Quebec.

The APQ protects your claims and your regional interests while spreading its expertise and support for the cause of property owners all throughout Quebec!

With more than 30 years at your side we are proud of the work accomplished together:

Online services: you can obtain everything now without moving;

Greater visibility and power to claim from the authorities concerned;

A customer service tailored to our members: Monday to Friday from 8:30 till midnight, during the weekends from 9 a.m. until 5 p.m. while maintaining our prices competitive;

Constant development of interactive tools to facilitate the actions of our members: 90° and 360° evaluations, monitoring and follow-up, etc.

Privileged access to landlord-and-tenant-specialized professionals (lawyers, notaries);

Larger outreach of partnerships;

Increased media coverage;

Targeting issues specific to our region and being able to more adequately address them;

Facilitate membership and renewals of membership available through our online store and this in a secure way;

Information security for the owner as well as for the tenant in order to preserve the confidentiality of the information obtained;

Relevant and informative legal articles that bolster the knowledge of our members.

The APQ is proud of the work done and will not stop anytime soon in offering you the best and the most extensive quality service.

That is why we invite you to our 6 to 8 Christmas Party on Wednesday, December 10, 2014 at our Montreal office (on 10720 Boulevard Saint-Laurent) to highlight to our team and other members our accomplishments but also to talk together about what needs to be changed in the law, about your experiences, and the challenges you face. Together we can make a difference and change things!

There will be several prizes (Ipad, gift cards...) while awaiting a visit from Santa!

Hope to see you there

**OUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

**RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL**

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

**450 966-6166**

info@ouvertureslacheaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

**PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE**  
Agence Hypothécaire

**Luc Vanier**  
Courtier immobilier agréé prêt hypothécaire

Téléphone : (514) 571-8533  
Télécopieur : (514) 447-2071  
Courriel : vanier.luc@gmail.com  
site Web www.lucVanier.ca  
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage  
Laval (Québec) H7T 2R3

**POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE**

Multi-Logement Commercial Résidentiel

Achat Refinancement Renouvellement

**CD** CD électrique Inc

Urgence 24/24

R.B.Q. 5608-9113-QC  
ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE  
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

Membre Corporation des maîtres électriciens du Québec

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6  
Fax: (514) 903-3136 cdelectrique@live.ca



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.

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.







**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.

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

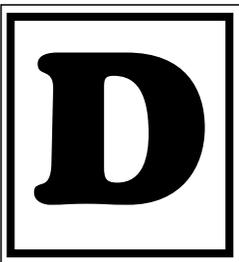
Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

# Police d'assurance valeur à neuf: le Tribunal confirme l'obligation du syndicat et des administrateurs



Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances<sup>1</sup>, le Tribunal confirme l'obligation pour le syndicat et ses administrateurs de souscrire une couverture d'assurance valeur à neuf sur tout l'immeuble de la copropriété. Le défaut de ce faire engage la responsabilité civile personnelle des membres du conseil d'administration en cas d'insuffisance de couverture.

Les demandeurs, deux copropriétaires du syndicat, réclament 6 118,74\$ au Syndicat et à son ancien administrateur provisoire, un représentant du promoteur du projet immobilier. Ils leur reprochent d'avoir insuffisamment assuré l'immeuble. Suite à un incendie qui a causé la perte totale de l'immeuble, l'indemnité d'assurance était insuffisante pour reconstruire l'immeuble et ils ont dû verser, à titre de cotisation spéciale, la somme de 6 118,74\$ pour combler le déficit, somme qu'ils leur réclament.

## Les prétentions des parties selon le Tribunal

Le Syndicat prétend qu'il appartenait aux demandeurs d'obtenir un avenant couvrant le manque d'assurance auprès de leur assureur et que c'est cette omission qui est la cause de leurs dommages. De son côté, l'ancien administrateur provisoire endosse les arguments du Syndicat et ajoute qu'il a été de bonne foi et qu'il n'a commis aucune faute dans les circonstances.

## Les faits selon le Tribunal

En novembre 2008, les demandeurs achètent des unités de condominium dans l'immeuble de la copropriété dont le syndicat est formé depuis le 9 juillet 2008. Les demandeurs souhaitent louer ces unités à des tiers en vue d'en tirer un revenu de location. Ils souscrivent des assurances habituelles de responsabilité civile et pour perte de plus-value et leur contenu mobilier.

L'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire, agissait à ce titre au moment de l'acquisition des unités de condominium par les demandeurs. Il a aussi des intérêts dans l'entreprise qui a construit les unités de condominium et qui a vendu les unités acquises par les demandeurs.

Le 3 octobre 2008, un incendie ravage l'immeuble en copropriété divise. Les unités des demandeurs sont consi-

dérées comme des pertes totales. Le Syndicat transmet sa réclamation à ses assureurs pour les parties communes et les demandeurs font de même pour leurs parties privatives.

Le 30 octobre 2008, les demandeurs apprennent, lors d'une assemblée spéciale des copropriétaires du Syndicat, que le coût de reconstruction des immeubles dépasse de 454 939\$ la couverture d'assurance qui avait été prise par le Syndicat au moment où l'autre défendeur agissait à titre d'administrateur provisoire. Tous les copropriétaires sont invités à soumettre une réclamation à leurs assureurs pour leur part du déficit.

Les demandeurs exposent au Tribunal, qu'après vérification auprès de leur assureur, ce dernier leur confirme que contrairement à celles des autres copropriétaires, leur police d'assurance ne couvre pas de tels dommages liés au manque d'assurance.

Le 30 juin 2009, les demandeurs reçoivent l'avis de cotisation spéciale au montant de 6 118,74 \$, somme qu'ils paient le 1er septembre 2010. Ils réclament maintenant cette somme au Syndicat ainsi qu'à l'autre défendeur, l'ancien administrateur provisoire du syndicat.

## Analyse et décision

Sur le fond du litige, le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement de la somme qu'ils réclament, et ce, tant au Syndicat qu'à l'ancien administrateur provisoire pour les motifs suivants:

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation du conseil d'administration du syndicat à souscrire une assurance tous risques couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, soit toutes les parties privatives et communes.

La déclaration de copropriété énonce clairement l'obligation des copropriétaires d'obtenir et maintenir en vigueur une assurance couvrant la plus-value apportée par l'amélioration des parties privatives, les dommages à leurs biens mobiliers, et une protection contre la responsabilité civile. Selon la déclaration, toute autre couverture est à la discrétion des copropriétaires.

Ces obligations découlent de l'article 1073 du Code civil du Québec qui se lit comme suit:

« 1073. Le syndicat a un intérêt assumable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la

valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.»

Selon le Tribunal, l'argument du syndicat qu'il appartenait aux demandeurs de voir à être assurés contre les conséquences d'un manque de couverture d'assurance, est donc mal fondé, car la déclaration et la loi sont claires à ce sujet. Le Tribunal est d'avis que la possibilité pour les copropriétaires à souscrire une couverture additionnelle n'atténue pas l'obligation claire du syndicat.

Quant à la responsabilité personnelle de l'administrateur provisoire, le Tribunal remarque que le même article de la déclaration de copropriété prévoit un mécanisme visant à déterminer

## Le Tribunal condamne le syndicat et l'ancien administrateur solidairement responsables du préjudice causé aux demandeurs

si la couverture d'assurance est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. Aux termes de cet article, ce mécanisme est facultatif lorsqu'une administration provisoire est en place.

Le Tribunal rappelle que le régime d'administration provisoire est en place durant la période où le promoteur met les unités en vente, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de copropriétaires pour prendre la relève et former un conseil d'administration représentatif.

Au moment de l'incendie, l'immeuble en copropriété divise était dans le cadre d'un régime d'administration provisoire. Le Tribunal remarque que c'est l'administrateur provisoire qui a pris toutes les décisions antérieures au sinistre qui sont en lien avec la couverture d'assurance.

Le Tribunal souligne que les principes énoncés par les articles 1308-1310, 1318-1320, 2136, 2138 et 2144 du Code civil du Québec sur ce sujet et appliqués par le Tribunal dans l'affaire de Archambault c. Syndicat des copropriétaires du Manoir St-Sulpice<sup>2</sup> établissent le cadre juridique de la responsabilité personnelle des administrateurs. Qu'il

soit gestionnaire du bien d'autrui ou mandataire, l'administrateur d'une copropriété est tenu d'agir avec prudence et diligence à l'intérieur du mandat qui lui est confié et qui se définit, entre autres, par les termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal retient donc que l'administrateur provisoire avait l'obligation d'agir en administrateur prudent et diligent dans ses démarches visant l'obtention d'une couverture d'assurance conforme aux termes de la Déclaration de copropriété.

Le Tribunal estime que, étant lui-même impliqué au sein de l'entreprise ayant construit les unités, l'administrateur provisoire était, à l'avis du Tribunal, dans une position privilégiée pour établir cette valeur à neuf. Il avait accès à toutes les données liées aux coûts de construction.

Pour sa part, l'ancien administrateur provisoire justifie son erreur par le fait qu'il a omis d'inclure le montant des taxes de vente applicables dans l'estimation de la valeur à neuf et que le déficit correspond au montant de ces taxes. Le Tribunal estime qu'il n'agit pas en administrateur prudent et diligent lorsqu'il commet une telle erreur, et conséquemment, il doit lui aussi être tenu responsable du préjudice subi par les demandeurs.

Le Tribunal estime que le Syndicat et l'administrateur provisoire doivent être tenus solidairement responsables du préjudice subi par les demandeurs, mais par application de l'article 469 du Code de procédure civile, le Tribunal estime qu'entre les deux défendeurs, c'est l'administrateur provisoire qui doit être tenu responsable à 100 % de la condamnation. Le Tribunal remarque qu'il a commis une faute alors qu'il agissait comme administrateur provisoire, et ce, à une époque où le Syndicat n'avait pas de conseil d'administration formé de copropriétaires.

Le Tribunal condamne le syndicat et l'ancien administrateur solidairement responsables du préjudice causé aux demandeurs, mais déclare qu'entre les défendeurs, c'est ce dernier qui est 100% responsable du montant de la condamnation de 6118,74\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle, et les frais de la demande de 159\$.

Pour toute question sur ce sujet, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière. ☑

1. *Marineau et als c. Syndicat de la copropriété Pimbina - phase 1 et als.* 2014 QCCQ 9625  
2. 2013 QCCQ 2215



**SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS**

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

**Richard Germain**  
 514 434-0371  
 rgermain@fabelta.com  
 RBQ: 2167-5780-99

## L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rencontre le gouvernement

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré dans les bureaux de l'Assemblée Nationale du Québec Monsieur Jean Rousselle, député libéral en charge de l'habitation et Monsieur Maxime Girard, Attaché politique du Ministre responsable de l'habitation, Monsieur Pierre Moreau.

Cette rencontre avait pour but de voir les initiatives du gouvernement envers une réforme de l'habitation et aussi de mettre en avant les problématiques et de soumettre nos solutions.

Monsieur Rousselle a été sensible au dossier du dépôt de garantie. Une problématique décriée à de nombreuses reprises dans les médias et par nos actions. Permettre aux propriétaires de réduire leur perte et de conscientiser les locataires, cela doit être des actions posées dès maintenant.



Photo: de gauche à droite: Maxime Girard (attaché politique du ministre responsable de l'habitation Pierre Moreau), Jean Rousselle, député de Laval et responsable de l'habitation), Me Annie Lapointe (notaire et directrice générale adjointe du RPHL), Me Martin Messier (président du RPHL)

L'APQ a rappelé que les propriétaires sont aux prises avec une réglementation qui n'a pas de sens pour les propriétaires: le propriétaire doit remettre un logement dans un état impeccable mais c'est aussi lui qui va passer toute la nuit à nettoyer un

logement souillé, saccagé par un locataire qui n'aura aucune conséquence.

Le propriétaire pourrait même perdre ses nouveaux locataires!

L'APQ souhaite que le dépôt de loyer soit d'un mois mais l'Association est tout à fait réaliste que certains locataires ne peuvent assumer une telle dépense.

La mise en place d'un dépôt de garantie est une solution qui serait à l'avantage des deux parties.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a aussi insisté sur les critères de fixation de loyer et du

principal irritant des propriétaires qui est la clause G. L'APQ revendique que cette clause soit abolie. Permettre au propriétaire de remettre son logement au prix du loyer au départ du locataire, n'affecte aucunement le locataire actuel.

Par une telle mesure, le gouvernement contrôle le marché et les loyers. La libre négociation a fait ses preuves dans tous les autres pays.

L'APQ a aussi abordé l'octroi de subventions ou crédits d'impôt aux propriétaires pour leur permettre de rénover le parc locatif plus que vieillissant. Rappelant que le nouveau crédit d'impôt LogiRénov ne s'applique pas aux immeubles locatifs.

L'Association a remis toutes ses recommandations à M. Rousselle et M. Girard. Nous espérons que ce mémoire et cette rencontre feront avancer le gouvernement sur une réforme du marché locatif. ☑

## Replacement-value insurance policy: the Court confirms the obligation of the syndicate and the administrators

In a recent judgment of the Court of Quebec, Small Claims Division<sup>1</sup>, the Court confirms the obligation for the Syndicate and its administrators to take out replacement-value insurance coverage on the entire building of the co-ownership. Failure to do so involves the personal civil liability of the members of the Board of Directors in case of insufficient coverage.

The claims of the parties according to the Court

The plaintiffs, two co-owners of the syndicate, claim \$6118.74 from the Syndicate and from its former interim administrator, a representative of the promoter of the real-estate project. They accuse them of having inadequately insured the building. Following a fire that caused the total loss of the building the insurance compensation was insufficient to reconstruct the building and they had to pay, as a special compensation, \$6118.74 to balance the deficit, which is the amount they claim.

The Syndicate claims that it was up to the applicants to obtain an endorsement covering the lack of insurance from their insurer and that this omission is the cause of their damage. For his part, the former interim administrator endorses the arguments of the Syndicate and adds that he was in good faith and that he was not at fault considering the circumstances.

### The facts according to the Court

In November of 2008, the plaintiffs buy condominium units in the building of co-ownership whose syndicate is formed since July 9, 2008. The applicants want to rent these units to third parties in order to obtain rental income. They subscribe to the usual insurance civil liability and loss of gain and furniture content.

The other defendant, the former interim administrator, acted in that capacity at the time of purchase of the condominium units by the applicants. He also has interests in the company that built the condominium units and sold the units acquired by the applicants.

On October 3, 2008, a fire destroyed the building which was in divided co-ownership. The units of the applicants were considered total losses. The Syndicate sends its claim to its insurers for the common portions and the plaintiffs do the same for their privative units.

On October 30, 2008, the plaintiffs hear, at a special meeting of the co-owners of the Syndicate, that the cost of reconstructing the building exceeds by \$454,939 the insurance coverage that had been taken by the Syndicate at the time when the other defendant was acting as interim administrator. All the co-owners are invited to submit a claim to their insurers for their share of the deficit.

The applicants show the Court that, after checking with their insurer, the latter confirms them that, unlike those of the other co-owners, their insurance policy does not cover such damage related to lack of insurance.

On June 30, 2009, the applicants receive a special contribution notice in the amount of \$6118.74, an amount that they pay on September 1, 2010. They are now requesting that sum from the Syndicate as well as from the other defendant, the former interim administrator of the syndicate.

### Analysis and decision

On the merits of the dispute, the Court concludes that the plaintiffs are entitled to reimbursement of the money they

claim, and this, from both the Syndicate as from the former interim administrator for the following reasons:

The declaration of co-ownership clearly sets out the obligation of the syndicate's board of directors to take out comprehensive insurance covering the replacement value of the building, i.e. all the privative units and the common portions.

The declaration of co-ownership clearly sets out the obligation of the co-owners to obtain and keep in force an insurance covering the added value brought by improving the privative portions, the damage to their personal property, and protection against civil liability. According to the declaration, any other coverage is at the discretion of the co-owners.

These obligations derive from Section 1073 of the Quebec Civil Code, which reads as follows:

"1073. The syndicate has an insurable interest in the whole immovable, including the private portions. It shall take out insurance against ordinary risks, such as fire and theft, on the whole of the immovable, except improvements made by a co-owner to his portion. The amount insured is equal to the replacement cost of the immovable. The syndicate shall also take out third person liability insurance."

According to the Court, the syndicate's argument that it was up to the applicants to see to it that they were insured against the consequences of a lack of insurance coverage, is therefore unfounded, since the declaration and the law are clear on this. The Court believes that the possibility for the co-owners to take out additional coverage does not reduce the clear obligation of the syndicate.

Continued page 19



RESTAURATION APRÈS-SINISTRE

Thermographe certifié

# 514 826 6900

## Urgence 24/7



**Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation**

info@lauresco.ca
www.lauresco.com



Me Annie Lapointe

## MINIMISER SES DOMMAGES SUITE À UN ABANDON DE LOGEMENT.

tion, s'appuyant faussement sur le fait que peu importe, le locataire est responsable jusqu'à la fin de son bail.

En effet, il existe le principe de minimisation des dommages, qui est une règle basée sur la bonne foi.

1479 C.c.Q.: «La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.»

Suivant ce principe, le propriétaire doit remettre en location un logement dont le bail est résilié, soit par la Cour, soit par abandon par le locataire, le plus rapidement possible en utilisant des moyens raisonnables.

Ainsi, il a été décidé qu'une annonce publicitaire qui paraît de façon permanente, indiquant que des logements sont disponibles à telle adresse, sans faire mention personnalisée du logement libéré en question de façon précise, n'est pas suffisante si elle ne donne pas de résultat rapidement.

Ainsi, dans une décision de la Cour du Québec, en appel d'une décision de la Régie du logement, il a été décidé que le propriétaire n'avait pas entièrement rempli son obligation de minimiser ses dommages et on a alors réduit sa réclamation à trois mois de loyers

perdus plutôt que 11 mois:

«Aux yeux du Tribunal, il aurait fallu qu'il particularise sa publicité et, entre autre, qu'il prouve que l'appartement 608 a été visité, c'est-à-dire, qu'il n'était pas un appartement à louer parmi d'autres.»<sup>1</sup>

Le même principe est repris dans une décision plus récente qui n'accorde que 2 mois de perte de loyers plutôt que les 7 mois réellement perdus: «...le fait que le locateur ait en permanence une annonce publicitaire permanente dans un journal et sur internet, tel qu'allégué, serait un effort, considéré comme le point de départ des efforts d'un locateur pour relouer un logement, mais il ne saurait, à lui seul, correspondre aux mesures raisonnables requises pour minimiser ses dommages pendant sept mois»<sup>2</sup>.

Nous conseillons dans tous les cas de faire la publication du logement à louer en particulier dans un journal à chaque semaine et sur internet, et d'en garder les preuves pour le juge lors d'une réclamation en indemnités de relocation. ☑

1. Picard c. Cormier, 2012 QCCQ 2185.

2. Malka c. Pépin, 2014 QCRDL 29411.

## MINIMIZING the damage following a housing abandonment

When a lease is terminated because of wrongdoing by the tenant(s), be it either at a termination by a judge of the Régie du logement for non-payment, or because of noise causing serious harm, or whether it is during an automatic termination, or when the tenant abandons the dwelling for no reason, taking his movable goods with him/her and ceasing to pay the rent, the landlord is entitled to contractual damages with interest because of such termination. This damage is usually qualified as a relocation allowance.

Even if the tenant had a contract, it does not entitle the owner to wait until the end of the lease contract to put up the dwelling for re-renting, basing himself falsely on the fact that, no matter what, the tenant is liable until the end of his lease.

Continued next page

### AssurE xperts

### 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<sup>ième</sup> 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**

Continued from previous page

Indeed, there is the principle of harm minimization, which is a rule based on good faith.

Section 1479 of the C.c.Q. stipulates the following: "A person who is bound to make reparation for an injury is not liable for any aggravation of the injury that the victim could have avoided."

According to this principle the owner must put up for re-renting a housing for which the lease has been terminated, either by the Court or by abandonment by the tenant, as soon as possible, using reasonable means.

So it was decided that a commercial announcement that is shown permanently, indicating that housing is available at such or such an address without making personal mention of the released housing in question specifically, is not sufficient if it does not give any result quickly.

Therefore, in a decision of the Quebec Court of Appeal from a decision of the Régie du logement, it was decided that the owner had not entirely fulfilled his duty to mitigate his damages and his claim was then

reduced to three months of lost rental income rather than 11 months:

"In the eyes of the Court, he would have had to particularize his advertising and, among others, he would also have had to prove that apartment # 608 had been visited, that is to say, that it was not just an apartment for rent among many others."<sup>1</sup>

The same principle is repeated in a more recent decision which only grants 2 months of rental loss rather than the 7 months actually lost: "... the fact that the landlord always has a permanent advertisement in a newspaper and on the Internet, as alleged, would be an effort, considered as the starting point of the efforts of a landlord to lease a housing, but it cannot, by itself, meet the reasonable measures required to mitigate his damages for seven months' time."<sup>2</sup>

We recommend in all cases to print the publication of the housing for rent especially in a weekly newspaper and show it on the Internet, and to keep the evidence of this for the judge in a claim for relocation damage payments. ☑

1. *Picard v. Cormier*, 2012 QCCQ 2185.

2. *Malka v. Pépin*, 2014 QCRDL 29411.

## Bravo à nos gagnants

Lors de la conférence donnée par Me Martin Messier à Québec sur les derniers développements dans le domaine locatif, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a procédé à un tirage au sort afin de remettre des cartes-cadeaux Best-Buy.

Les heureux gagnants sont



M. Marc-Antoine Cyr



M. Kevin Dupuis

Félicitations à nos gagnants et suivez nos conférences régulièrement, l'APQ effectuera d'autres tirages au sort au cours de l'année.

# Économies garanties et aucun coût initial

ThermStopper PLUS<sup>®</sup> est un système avancé de gestion des chaudières pour le chauffage central, qui utilise une rétroaction active provenant en temps réel de ses capteurs, conjointement avec un logiciel d'autoapprentissage adaptatif.

ThermStopper PLUS<sup>®</sup> pourrait permettre aux entreprises pour lesquelles la consommation d'électricité constitue des frais généraux importants de réaliser des réductions considérables du carburant consommé (et des gaz à effet de serre produits), sans avoir besoin d'investir dans un équipement haute technologie coûteux ou des appareils de rechange.

ThermStopper PLUS<sup>®</sup>, la solution économique de la réduction des émissions et de la lutte contre le gaspillage de carburant.

Technologie  
intelligente



Partenariats avec  
les services publics

Économies  
garanties



Réduction  
des émissions  
de carbone

Incidatifs des  
services publics



## ThermStopper PLUS<sup>®</sup>



JOIGNEZ-VOUS AUX ENTREPRISES SUIVANTES QUI FONT  
CONFIANCE À LA TECHNOLOGIE INTELLIGENTE.:

Kawartha Dairy • Campeau Building • St-François de Salle Church  
City of Newmarket • Holiday Inns • City of Barrie • Grey Bruce School Board

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

Économies garanties grâce à la technologie intelligente  
canadianenergysavings.com 1.855.237.2669 (sans frais)

The Canadian Energy  
Savings Corporation

## Publireportage

## L'abc de la rente

**V**ous êtes bientôt ou déjà à la retraite et vous tenez à maintenir un flux de revenu sûr, à le léguer à votre conjoint, ou à transférer graduellement un héritage à vos petits-enfants? Comme solution, avez-vous songé à une rente? Voyez pourquoi cette option de placement pourrait convenir à vos besoins.

• Une rente est un produit financier duquel vous tirez un revenu régulier pendant une durée déterminée ou pour le restant de vos jours. Elle s'avère souvent la solution idéale pour convertir une somme forfaitaire en une source fiable de revenu.

• Voici les diverses rentes offertes:

• Une rente viagère sur une tête vous procure un revenu garanti à vie, ce qui signifie que cette source ne s'épuisera pas de votre vivant. De plus, si vous optez pour une période garantie, les prestations continuent d'être versées à votre bénéficiaire si vous décédez.

• Dans le cas d'une rente réversible, le rentier principal reçoit les versements jusqu'à son décès, à la suite duquel le second rentier reçoit les versements jusqu'à son propre décès.

• Une rente indexée est aussi offerte pour obtenir une augmentation périodique, d'un montant fixe ou variable, afin de contrer des facteurs comme l'inflation ou la fluctuation des marchés.

• Une rente certaine procure des versements garantis pendant la durée de votre

choix. Si vous décédez avant la fin du contrat, votre bénéficiaire recevra les versements jusqu'à la fin du contrat.

• Une rente à constitution immédiate ou encaissable, contrairement aux autres types de rentes, permet le rachat de sommes forfaitaires durant la période garantie de la rente. Si vous avez besoin d'une somme d'argent plus élevée que vos versements périodiques, peu importe la raison, vous y aurez accès.

• Une rente assurée offre une solution fiscalement avantageuse car elle procure un revenu durant la retraite tout en préservant le capital qui sera versé à vos bénéficiaires à votre décès.

• Les rentes achetées avec des fonds non enregistrés peuvent bénéficier d'un statut fiscal de « rente prescrite » et donner droit à un report d'impôt. En effet, les intérêts imposables sont étalés uniformément sur toute la durée prévue du contrat. Si cela convient à votre situation, c'est un bon moyen de toucher un revenu de votre portefeuille d'une façon fiscalement avantageuse qui peut être préférable au revenu d'intérêt provenant de dépôts à terme.

À l'exception des rentes à constitution immédiate ou encaissables, une fois le contrat de rente signé, vous ne pouvez plus revenir en arrière. Par contre, il y a de nombreux moyens de structurer la rente de façon à en tirer pleinement partie. Découvrez comment une rente et les diverses options peuvent s'intégrer à votre portefeuille de retraite en me consultant comme votre conseiller professionnel.



**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](mailto: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.

**Noël Hémond, Pl. Fin.**

**Services Financiers Groupe Investors Inc.**

**Courriel: [Noel.Hemond@groupeinvestors.com](mailto:Noel.Hemond@groupeinvestors.com)**

**Tel: 514-817-3483**

# 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.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS  
CHAUFFAGE / CLIMATISATION  
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958

Courriel: [info@josephelie.com](mailto:info@josephelie.com) **[www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)**

# LA MISE DE FONDS REQUISE EN IMMOBILIER

Ghislain Larochelle ing. MBA  
Coach et formateur en immobilier  
Immofacile.ca

La Personnelle, votre assureur de groupe  
auto, habitation et entreprise,  
vous souhaite de joyeuses Fêtes !



La Personnelle, la bonne combinaison  
pour tous vos besoins en assurances  
auto, habitation et entreprise.

Obtenez vos tarifs de groupe exclusifs  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

1 888 476-8737

Certaines conditions s'appliquent. La Personnelle réfère à La Personnelle, assurances générales inc.



La bonne combinaison.

**E**st-ce 0, 5, 10, 20, 30 ou 40% du prix d'achat que j'ai besoin? Plusieurs personnes sont mélangées. Voici pourquoi nous allons démystifier la mise de fonds dans cet article. Acheter une propriété représente un investissement important et il est presque impossible de le faire sans avoir recours à un prêt hypothécaire. Dans la majorité des cas, pour obtenir un tel prêt, il est nécessaire de déboursier une mise de fonds. La plupart des gens pensent automatiquement au montant classique de 20 % de la valeur de la propriété, mais certains ignorent que ce montant peut varier de 5 % à 50 % selon plusieurs facteurs.

## L'assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a vu le jour afin de faciliter l'accès à la propriété. Cette assurance se base sur le fait que les institutions bancaires accordent un prêt à un particulier seulement après avoir évalué le risque correspondant à ce prêt. La mise de fonds sert alors en quelque sorte de « garantie » pour minimiser le risque financier de l'institution bancaire. L'assurance prêt hypothécaire a pour fonction de donner le même type de « garantie »: dans le cas où l'acheteur ne serait plus en mesure de rembourser son prêt hypothécaire. Le risque encouru par la banque est ainsi minimisé. Pour cette raison, un acheteur couvert par cette assurance peut non seulement bénéficier d'un prêt hypothécaire avec une plus petite mise de fonds, mais il peut également souvent négocier un taux d'intérêt plus avantageux.

## Le type d'investissement

Le pourcentage qui correspond à la mise de fonds peut aussi varier selon le type d'investissement. Une institution bancaire n'évalue pas la capacité à payer de son emprunteur de la même manière si le prêt hypothécaire sert à acheter un immeuble à revenu.

Dans ce cas, le type d'immeuble, sa taille ainsi que les revenus qu'il pourrait générer sont pris en considération. Le fait que le propriétaire habite l'immeuble peut aussi avoir une influence. Par exemple, si un immeuble compte quatre logements ou moins, la mise de fonds minimale peut être aussi basse que 10 % dans le cas d'un propriétaire-occupant, alors qu'elle passe à un minimum de 20 % dans le cas d'un propriétaire non-occupant. Pour les immeubles de cinq logements ou plus, on parle plutôt d'une mise de fonds de 25 %, peu importe que le propriétaire réside dans l'immeuble ou non.

L'utilisation de la propriété est aussi un facteur important pour fixer le montant de la mise de fonds: dans le cas d'une résidence pour personnes âgées, les institutions bancaires pourront demander jusqu'à 50 % de mise de fonds. Pour les hypothèques commerciales, les exigences ne sont pas aussi définies et l'approbation hypothécaire dépend conjointement de la situation financière de l'emprunteur et du projet commercial.

Toutefois, un fait reste le même : plus votre mise de fonds est importante, plus vous économisez sur les frais liés à votre prêt, qu'il s'agisse de taux d'intérêt, ou de prime d'assurance prêt hypothécaire mais aussi moins d'immeubles vous pouvez acheter avec votre mise de fonds. C'est un pensez-y bien. ☑

Type immeuble	Assurée SCHL	Non assurée	Commentaires
Maison/Duplex	5%	20%	Propriétaire occupant
Condo	5%	20%	Propriétaire occupant
Maison condo en location	20%	20% et plus	En location
Triplex/quadruplex	10%	20%	Propriétaire occupant
Triplex/quadruplex	20%	20%	En location
5 logements et plus	15%	25%	En location ou propriétaire occupant
Maison de chambre	Non disponible	Entre 25 à 40%	Difficile à financer
Commercial	Varie beaucoup	Entre 25 à 40%	Varie beaucoup
Résidences de personnes âgées	Immeuble de 75-100 chambres et plus seulement	Entre 35 à 50%	Varie beaucoup

## CATÉGORIES

1. Agence de location
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Chauffe-eau
12. Chauffage Climatisation Gaz
13. Conciergerie
14. Construction Rénovation
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Décontamination
18. Détective privé
19. Drainage
20. Ébénisterie
21. Électricité
22. Entrepreneur général
23. Entretien ménager
24. Évaluateurs
25. Exterminateur
26. Financement alternatif
27. Formation en immobilier
28. Génératrice
29. Gestion d'appels
30. Gestion Immobilière
31. Huissiers de justice
32. Hypothèque
33. Ingénierie
34. Impôts fiscalité
35. Impression
36. Insonorisation
37. Inspection Bâtiments
38. Maçonnerie
39. Nettoyage de conduits
40. Odotrack
41. Peinture
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Protection Incendie
46. Réparation
47. Téléphones mobiles
48. Traitement des eaux
49. Travaux en hauteur

## 1. AGENCE DE LOCATION

**Josué (Joshua) Ponce**

Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
  - Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
  - Publicité sur internet ou journal
  - Enquêtes sur les locataires éventuels
  - Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

## WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

Courtier Immobilier,

Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.

Tel : (514) 894-2000

wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
  - Résidentiel et commercial
  - Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

## 2. ANALYSE DE SOL

**Physis Environnement Inc.**

François Munger, chimiste

chargé de projets

Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com

www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site
- Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

## 3. ANNONCES DE LOCATION

**Recherchedelogement.com**

www.recherchedelogement.com

- est un site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
  - Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
  - Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

## 4. APPAREILS MÉNAGERS

**Debsel Inc.**

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

## 5. ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@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

## 6. ASSURANCES

**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

## La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

## Services financiers Chalifoux

Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière

Tél.: (514) 622-9996

mathieu@sfchalifoux.ca

www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial
- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

## 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

**Bain Magique St-Jean**

Caroline Ouellette, gérante

Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca www.bainmagique.com

- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Estimation gratuite

**Bain Miracle Montréal**

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle.montreal@live.fr

www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs
- Escomptes aux membres de l'APQ

## 9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Fibrobalcon Inc**

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

**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

## 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. CHAUFFE-EAU

**Leapro**

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

## 12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

**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

**MST Climatisation**

525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay

(Québec) J6J 4Z2

Téléphone : (514) 250-1678

Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine
- Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

## 13. CONCIERGERIE

**Multi Services**

Président Étienne Fortin

Tél.: (438) 396-1089

multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Interieur/Exterieur
- Urgence 24/7

## 14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction GS BOLDUC Inc.**

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob54@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 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
- RBQ 2744-8901-85

## Dupré Construction inc

Maxime Dupré

Tél: (514) 266-4692

dupre\_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve
- 10% de rabais pour les membres
- RBQ 5629-6767-01

## Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

## Les Réalisations François Laprise Inc

François Laprise

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
- Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete
- Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)
- Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

## Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

## Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

## 15. COURTIERS IMMOBILIERS

### BlocDirect inc.

Sylvain Ross

Sans frais: 1 877 591 0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisée!
- Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

### Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

## Groupe Sutton Centre Ouest Inc

Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.

Tél.: (514) 483-5800

Autre : (514) 260-7337

benoitbeaudoin@videotron.ca

- Spécialité 6 logements et +
- Analyse de rentabilité
- Évaluation valeur marchande
- Service professionnel

## Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

- Vente - Achat
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus
- Professionnalisme
- Service clé en main

## 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

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs 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

### Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@yahoo.ca

- Spécialiste en toit blanc TPO
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.
- Rabais de 7 % pour les membres
- RBQ:8328-2517-06

### 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

## UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

## 17. DÉCONTAMINATION

### S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

## 18. DÉTECTIVE PRIVÉ

### 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

## 19. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

## 20. ÉBÉNISTERIE

### Ébénisterie des Moulins Inc.

Michel Roberge, Président

Tél.: (450) 941-0777

Cell.: (514) 742-2032

info@edesmoulins.com

www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

## 21. ÉLECTRICITÉ

### Akom Électrique

(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

## Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233 Cell: (514) 773-7170

24/7

- Chauffage électrique
- Conversion énergétique
- Raccordement pour piscine et spa
- Remplacement de panneaux
- Spécialiste en passage de fils
- Membre C.M.E.Q # 10423

## Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec

- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906

Estimation gratuite

## Michel Guimont Entrepreneur Électricien Ltée

Michel Guimont, Président

514-389-9534

888-389-9535

reception@michelguimont.com

www.michelguimont.com

Entrepreneur électricien offrant un service de qualité supérieure depuis 30 ans

RBQ 2206-6278-31

## 22. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

### Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

- Entrepreneur général spécialisé en finition intérieur, cuisine, salle de bain, s/sol.
- Travaux généraux

## 23. ENTRETIEN MÉNAGER

### CM Prodiges Inc.

Marco Moawad, Vice-Président

Cell: (514) 691-0907

cmprodige@hotmail.com

www.cmprodige.com

- Estimation gratuite!
- Entretien ménager général
- Ménage Quotidien/hebdomadaire/mensuel
- Nettoyage de plancher, murs, vitres, etc
- Satisfaction garantie. Meilleur prix!

### Le Chiffon Doré

Ernesto Williamson

Tél.: (514) 325-0825

Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

## SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

anegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

**24. ÉVALUATEURS**

**Bourassa Jodoin Inc**  
Groupe d'évaluateurs immobiliers  
Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.  
Tél.: (514) 522-1515

- Courriel : [info@bourassajodoin.com](mailto:info@bourassajodoin.com)  
[www.bourassajodoin.com](http://www.bourassajodoin.com)
- Résidentiel, commercial, industriel
  - Valeur marchande
  - Valeur fiscale
  - Valeur assurable
  - Contestation municipale
  - Valeur locative
  - Terrain vacant

**Évaluation Immobilière**  
Michel Brassard Évaluateur Agréé  
Tél.: (450) 966-6284  
(450) 966-9148

- [michelbrassard2000@hotmail.com](mailto:michelbrassard2000@hotmail.com)
- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
  - Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

**Groupe Proval Évaluateurs Agréés**

Nicolas Rivard CRA, Directeur  
développement des affaires  
Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3  
Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837  
[mandat@groupeproval.com](mailto:mandat@groupeproval.com)

- Évaluation valeur marchande pour des besoins en financement, fiscalité, achat/vente, établissement de coût de construction pour fin d'assurance, étude de loyer marchand, etc.

**25. EXTERMINATEUR**

**ABC Gestion Parasitaire**  
3701 Jean-Talon Ouest, Montréal  
Tél.: (514) 737-4615  
Fax: (514) 737-7475  
[abc.alex@bellnet.ca](mailto:abc.alex@bellnet.ca)

- [www.exterminationabc.com](http://www.exterminationabc.com)
- Commercial et résidentiel

**Elite Gestion Parasitaire inc.**

Pascal Rock  
Tél.: (514) 791 8385

- [entreprises.rock@hotmail.com](mailto:entreprises.rock@hotmail.com)
- Résidentiel
  - Commercial
  - Industriel

**Extermination Platinum**

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

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

**Pyrax Extermination****et Gestion Parasitaire(Montérégie)**

Eric Chartrand - Président  
Tél.: (450) 718-1005

- [pyrax1@videotron.ca](mailto:pyrax1@videotron.ca)  
[www.pyraxextermination.com](http://www.pyraxextermination.com)
- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.
  - Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

**26. FINANCEMENT ALTERNATIF****Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire

Tél.: (450) 443-3225

Autre: (514) 743-5118

[info@gestioncedma.com](mailto:info@gestioncedma.com)

[www.gestioncedma.com](http://www.gestioncedma.com)

- Spécialiste Multi-plex
- Achat / Refinancement
- Remplace balance de vente
- Travaux d'urgence
- Solution créative

**27. FORMATION EN IMMOBILIER**

**Immofacile.ca** 1-877-398-5071

- Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
  - Programme de mentorat (coaching)
- Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
  - Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
  - Formation en vidéo, analyse de projets

**Patrick Hérard**

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

[info@patrickherard.com](mailto:info@patrickherard.com)

[www.patrickherard.com](http://www.patrickherard.com)

- Consultant en placement immobilier
- Formation/coaching en placement immobilier
- Apprendre à gérer ces immeubles maximisation de propriété
- Achat / vente

**28. GÉNÉRATRICE****Volts Énergies**

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes

(450) 973-4770 (514) 686-8113

[glachapelle@volts.ca](mailto:glachapelle@volts.ca) [www.volts.ca](http://www.volts.ca)

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-Entretien Préventif
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens qualifiés
- Système d'urgence à batterie sur mesure
- Plus de 80 ans d'expérience

**29. GESTION D'APPELS****Suivre Mes Appels.com**

[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

**30. GESTION IMMOBILIÈRE****Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)**

Robert Beaulieu

Tél.: (514) 384-0624

[info@gia.ca](mailto:info@gia.ca) Web: [gia.ca](http://gia.ca)

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

**Avantages Condo**

[www.avantagescondo.com](http://www.avantagescondo.com)

[info@avantagescondo.com](mailto:info@avantagescondo.com)

1 877 731 8647

- Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
  - Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
  - Banque de jugements pertinents, cours de formation

**Ges-Mar Inc.**

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

[contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net)

[www.ges-mar.net](http://www.ges-mar.net)

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copro-

priété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux

- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

**Gestion Gecam Inc**

Tél.: (514) 736-1279

[info@gecam.ca](mailto:info@gecam.ca)

[www.gecam.ca](http://www.gecam.ca)

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, «bridge loans»

**Magex Technologies**

Sans frais: 1 866 886 2439

[www.magextechnologies.com](http://www.magextechnologies.com)

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
  - Comptabilité, gestion des travaux et des documents
  - Lettres, avis et rapports professionnels
  - Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
  - \* Escompte 10% membre APQ

**31. HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

[darveauhuisiers@bellnet.ca](mailto:darveauhuisiers@bellnet.ca)

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)
- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de Québec
- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

**Philippe & Associés, Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

[Philippe@huissiersdejustice.ca](mailto:Philippe@huissiersdejustice.ca)

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement

*Notre mission, votre satisfaction!*

**32. HYPOTHÈQUE****Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

[rpeck@wcmortgage.ca](mailto:rpeck@wcmortgage.ca)

[www.wcmortgage.ca](http://www.wcmortgage.ca)

- Prêteur directe - non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

**33. INGÉNIERIE****Énertech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

[avi@enertechsolutions.ca](mailto:avi@enertechsolutions.ca)

- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

**CMC****Services d'ingénierie de bâtiment**

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

[www.cmddb.com](http://www.cmddb.com)

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.
- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.
- Conformité aux Codes, normes et réglementation.

- Commercial, industriel, résidentiel

**34. IMPÔTS 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](mailto:noel.hemond@investorsgroup.com)

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

**35. IMPRESSION****PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 - 2128

Courriel : [gleveaup@videotron.ca](mailto:gleveaup@videotron.ca)

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

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

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

Cell: (514) 827-4936

[www.insonorisationsmg.com](http://www.insonorisationsmg.com)

[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto:insonorisationsmg@hotmail.com)

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

**37. INSPECTION BÂTIMENT****ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

[Abmulti-inspections@videotron.ca](mailto:Abmulti-inspections@videotron.ca)

[www.multi-inspections.com](http://www.multi-inspections.com)

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

**BEI inc.**

Daniel Fortier, Vice-Président

Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

[dfortier@bei-inspection.com](mailto:dfortier@bei-inspection.com)

[www.bei-inspection.com](http://www.bei-inspection.com)

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces locatifs de toutes sortes
- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs
- Pour une location sans souci, un constat d'état des lieux à l'appui

## CIEBQ

Centre d'inspection  
et d'expertise en bâtiment du Québec  
René Vincent, Ing, Directeur technique  
Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254  
www.ciebq.com

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

## INSPECNOR

Tony Berardinucci  
Inspecteur Agréé avec une Certification National  
Tél.: (514) 219-2297

- info@inspecnor.com www.inspecnor.com
- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilain préventif résidentiel, multilogement, commercial
  - Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
  - Services bilingues, 7 jours par semaine
  - Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

## Inspection Lambert

Patrick Lambert  
Tél.: (514) 803-4566  
patrick@inspectionlambert.com

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
- Expérience plus de 10 ans dans les multiplex
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

## Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié  
Tél.: (514) 944-2609  
Courriel : inspectiondh@gmail.com  
www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre AIBQ
- Détenteur d'un certificat national (NHICC)

## Thermo-Logik

Stéphane Sénéchal, Directeur  
Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)  
info@inspectiontoiture.ca  
www.inspectiontoiture.ca

- Lettre de conformité pour l'assurance
- Inspection visuelle et instrumentation
- Analyse de soumissions reçues
- Surveillance de travaux
- Mentionnez le code «APQ» pour un rabais de 5%

## 38. MAÇONNERIE

### AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras  
Tél.: (514) 963 2435  
aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité à un prix juste

### Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911  
britekrestauration@videotron.ca  
www.britekrestauration.com

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

RBQ 8256-7942-36

### Construction Bostan inc.

(514) 510-7310  
(514) 973-1973  
b.construction@outlook.com  
constructionbostan.ca

- Réparation de briques, pierres, blocs, allèges, linteaux
- Joints de maçonnerie, crépi, béton, pavés
- RBQ 8329-8091-11

## S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242  
Autre: (450) 652-3466  
www.stmaconnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
  - Reconstruction de ventre de bœuf
  - Remplacement d'allège
  - Tirage de joints
  - Estimation gratuite et travaux garantis
- Montréal & Rive-Sud  
Le Prix s'oublie, la Qualité demeure  
RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

## 39. NETTOYAGE DE CONDUITS

### Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative  
Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080  
info@entreprisesnecs.com  
www.entreprisesnecs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

## 40. ODOTRACK

### Odotrack

Guy Savard, Développement des affaires  
514 244 9998 guy.savard@odotrack.ca  
www.odotrack.ca

- Compile automatiquement un registre kilométrique répondant aux normes gouvernemental
- Protège et Maximise vos déductions fiscales
- Génère des rapports fiscaux et de gestion
- Permet une meilleur gestion des employés sur la route
- Bénéficiez de 15% à 25% d'économie d'impôt et 75% en économie de temps

## 41. 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)

Les réalisations François Laprise inc.  
5987-A, rue D'Aragon, Montréal, Qc  
Cell.: (514) 434-4242  
franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur
- Fer forgé, patio, brique et béton
- Revêtement à l'époxy (plancher de béton, structure d'acier)
- Menuiserie et rénovation
- RBQ, APCHQ, VIZA/Mastercard

## 42. PLANCHER

### Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655  
Autre : (514) 990-1640  
Courriel : info@plancher640.com  
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

## 43. PLOMBERIE

### Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président  
Tél.: (514) 481-0368  
Fax: (514) 481-9866  
bdinc1970@hotmail.com  
www.plomberiebertranddurand.ca

- Chauffage gaz naturel
- Chauffe-eau électrique et gaz
- Débouchage et caméra
- Dispositif anti-refoulement
- Service d'urgence 24/7

## Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517  
Autre: (514) 927-7780

- Plomberie
- Rénovation
- Construction
- Commercial, Industriel, Résidentiel

RBQ 8338-2929-05

## Plomberie Fury Inc

Steve Lenghan, Président  
Tél.: (514) 728-9257  
Télec.: (514) 728-9258  
info@plomberiefury.ca  
www.plomberiefury.ca

- Plomberie
  - Chauffage
  - Gaz naturel
  - Service 24H
- Partenaire Gaz Métro Inc

## 44. PORTES ET FENÊTRES

### Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737  
fax (450) 347-8890  
www.doco.ca info@doco.ca

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
- Escompte supplémentaire pour les membres 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

## 45. PROTECTION INCENDIE

### Guard-X

Pierre Lemay  
(514) 277-2127  
(514) 258-2644  
pierre.lemay@guard-x.com  
www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

## 46. RÉPARATION

### Lauresco

Laurent Gagnon  
Tél.: (514) 826-6900  
info@lauresco.ca  
www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié

RBQ 5617-3511-01

### Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur  
Tél.: (514) 946-2036  
maintenancacanada@gmail.com

- Spécialité cuisine - Salle de bain
- Service de réparation à domicile
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
- Peinture Céramique

## 47. TÉLÉPHONES MOBILES

### Rogers

Tél.: (514) 395-5696  
Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
- Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
- Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
- Abonnez-vous en ligne

www.rogersdirect.ca  
mot de passe: ROGAPQ13

- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

## 48. 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

## 49. TRAVAUX EN HAUTEUR

### Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

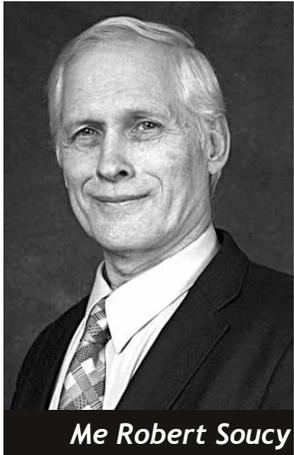
RBQ: 5690-4337-01/Assurance pro 5.000.000\$  
Sébastien Coly, Président, formateur agréé  
Tél.: (514) 573-6740  
Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Dénéigement de toiture, chute de stalactites
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades et fenêtres
- Peinture, nettoyage haute-pressure, lavages de vitres



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

www.apq.org info@apq.org 1 888 382 9670



Me Robert Soucy

# LA RÉGIE DU LOGEMENT RÉAFFIRME QU'UN LOCATAIRE PEUT RENONCER À L'ORDRE PUBLIC DE PROTECTION

demander la nullité de l'avis donné un mois avant le fin du bail en invoquant l'ordre public de protection.

## LES FAITS

Le locataire dans la présente affaire<sup>2</sup>, exploite un commerce de restauration dans l'immeuble appartenant au locataire. Le locataire en même temps loue un appartement dans le même immeuble. Le locataire explique au locateur qu'il commence en affaires et que ses revenus ne sont pas très élevés. De plus, il explique qu'il est récemment séparé de son épouse et qu'il partage la garde d'un de ses enfants. Le prix du loyer mensuel du logement avec le locataire précédent était de 950,00 \$.

Le locateur accepte de louer le logement à un moindre coût afin de venir en aide au locataire. Les parties signent un bail pour la période du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2012, au loyer mensuel de 750,00 \$. Toutefois, le locateur et le locataire s'entendent pour ajouter une clause d'augmentation de loyer dans le bail "The lease of this apartment will be terminated at the same time as the lease or the commercial space at 4110 St-Denis (restaurant brut) with a three month notice unless otherwise agreed with the owner. The rent increase will be of \$ 50 par month annually unless otherwise agreed with the owner. I have read and agree." (sic)

Une dizaine de mois après le début du bail, le locataire se départit de son fonds de commerce et le bail du restaurant est repris par un tiers. Le locateur renonce à la clause de résiliation

du bail et il n'augmente pas le prix du loyer de l'appartement et accepte de prolonger le bail jusqu'au 30 juin 2013 au loyer mensuel de 750,00 \$. Le locataire a donc payé 750,00 \$ de loyer du 1er octobre 2011 au 30 juin 2013, soit plus de 20 mois.

Toutefois, le locateur au 1er juillet 2013 invoque la clause et augmente le loyer de 50,00 \$. Le locataire accepte et il paie 800,00 \$ comme loyer mensuel jusqu'au 30 juin 2014.

## LE LITIGE

Le locateur au 1er juillet 2014 augmente le loyer à 850,00 \$. Le locataire refuse de payer l'augmentation de 50,00 \$ et arrête de payer son loyer. Le locataire plaide l'invalidité de la clause, invoquant son illégalité, puisque les dispositions concernant le contrôle des loyers sont d'ordre public. Enfin, le locataire demande la nullité de la clause et le remboursement du 50,00 \$ pour l'année précédente, soit du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014.

Le locateur rappelle au Tribunal les principes en matière d'ordre public de protection, à savoir qu'il y a lieu de se demander si au moment où l'on a renoncé à un droit, la protection de la loi devait s'appliquer. Car, on peut renoncer à cette protection, pourvu que cela soit un choix éclairé, fait en toute connaissance de cause, une fois le droit acquis.

## ANALYSE ET DÉCISION

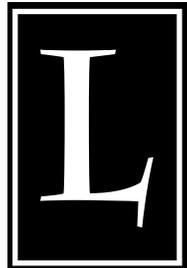
La Régie du logement se basant sur les principes de la Cour suprême dans l'arrêt Garcia<sup>3</sup>, à savoir qu'on ne peut renoncer d'avance à une disposition

d'ordre public de protection, déclare que la clause d'augmentation de loyer était illégale lors de sa conclusion, car le locataire ne pouvait pas renoncer d'avance à recevoir un avis d'augmentation de loyer, lequel pourrait être refusé en temps opportun et en toute connaissance de cause. La Cour Suprême a aussi affirmé qu'on peut renoncer à la protection de la loi et confirmé une disposition contractuelle autrement nulle, ce qui a été codifié par le législateur en 1994 à l'article 1420 C.C.Q.

La Régie du logement conclut que le locataire devait payer l'augmentation de 50,00 \$ librement consenti à compter du 1er juillet 2013 jusqu'au 30 juin 2014. Par contre, le locateur ne pourra pas avoir l'augmentation demandée au 1er juillet 2014 parce que le locataire a contesté et il n'a pas consenti. Cette augmentation de 50,00 \$ pour le 1er juillet 2014 a été annulée parce qu'elle était demandée hors des délais impartis par le Code civil du Québec:

"En appliquant ces principes aux faits de la présente affaire, le tribunal conclut que le locataire doit payer l'augmentation de loyer librement consenti à compter du 1er juillet 2013. Cependant, le locateur ne peut exiger l'augmentation à laquelle il prétend avoir droit, car le locataire n'y a jamais consenti, à compter du 1er juillet 2014<sup>4</sup>. ☑

1. Desjardins et al. c. Brodeur (2014) QC RDL 13397.  
2. Immeuble Lemmo Inc. c. Cousineau. RL. Demande 1545646, François Leblanc, juge administratif, le 27 octobre 2014.  
3. Garcia transport Ltée c. Cie Royal Trust (1992) 2 R.C.S. 499.  
4. Opus citare. page 2



## LE PRINCIPE

Dans un article précédent, nous avons discuté d'une décision de la Régie du logement qui reconnaissait qu'un locataire pouvait renoncer à l'ordre public de protection.<sup>1</sup> L'ordre public de protection empêche les parties à un bail de convenir une entente qui va à l'encontre des articles du Code civil du Québec. Les parties ne pourraient pas convenir que le locateur aurait le droit d'augmenter le loyer en donnant un avis de modification du bail, un mois avant la fin du bail pour un bail d'un an. Selon le Code civil, le locateur peut donner cet avis au moins trois mois mais pas plus de six mois, avant la fin du bail.

Pour un bail, du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015, le locateur doit donner son avis d'augmentation entre le 1er janvier 2014 et le 31 mars 2014, selon l'article 1942 C.C.Q.. En convenant de donner cet avis, un mois avant la fin du bail, soit entre le 1er mai 2014 et le 31 mai 2014, cette entente irait à l'encontre du Code civil du Québec et contreviendrait à l'ordre public. Le locataire, dans un tel cas, pourrait

## The Régie du logement re-iterates that a tenant may waive the public order of protection

### The principle

In a previous article we discussed a decision of the Régie du logement which recognized that a tenant could give up the public order of protection<sup>1</sup>. The public order of protection prevents the parties from condoning a lease agreement that goes against the sections of the Civil Code of Quebec. The parties could not agree that the landlord would have the right to increase the rent by giving notice to modify the lease, one month before the end of the lease for a one-year lease. Under the Civil Code, the landlord may give this notice, at least three (3) months but not more than six (6) months, before the end of the lease.

For a lease stretching from 1 July 2014 to 30 June 2015 the landlord must give his notice of increase between 1 January 2014 and 31 March 2014, under Section 1942 of the C.c.Q.. By agreeing to give such notice, one month before the end of the lease, i.e. between 1 May 2014 and 31 May 2014, this agreement would go against the Civil Code of Quebec and it would be contrary to the public order. The tenant, in such a case, could claim the uselessness of the notice given one month before the end of the lease on the grounds of the public order of protection.

### The facts

The tenant in this case<sup>2</sup> operates a catering business in the building belonging to the landlord.

Continued next page

## VAPORE

*Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...*



**Nettoyeur-vapeur écologique professionnel**

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C






3755 Hickmore Ville St-Laurent, QC H4T 1S5 514-733-2906 www.vapore.ca info@vapore.ca

Continued next page

At the same time the tenant rents an apartment in the same building. The tenant tells the landlord that he starts up in business and that his income is not very high. Furthermore, he explains that he has recently separated from his wife and that he shares custody of one of his/her children. The price of the monthly rent of the housing with the previous tenant was \$950.00.

The landlord agrees to rent the housing at a lower cost to help the tenant. The

parties sign a lease for the period from 1 October 2011 to 30 September 2012, at a monthly rent of \$750.00. However, the landlord and the tenant agree to add a clause of rent increase in the lease. "The lease of this apartment will be terminated at the same time as the lease or the commercial space at 4110 St-Denis (plain restaurant) with a three-month notice unless otherwise agreed with the owner. The rent increase will be of \$50.00 per month annually unless otherwise agreed with the owner. I have read and agree." (sic)

Some ten months after the beginning of the lease, the tenant disposes of his business fund and the lease of the restaurant is taken over by a third party. The landlord waives the lease termination clause and he does not increase the rental price of the apartment and he agrees to extend the lease until 30 June 2013 at a monthly rent of \$750.00. The tenant has thus paid \$750.00 in rent from 1 October 2011 to 30 June 2013, i.e. for more than 20 months.

However, on 1 July 2013 the landlord invoked the clause and increases the rent with \$50.00. The tenant agrees and pays

\$800.00 as monthly rent until 30 June 2014.

#### The dispute

On 1 July 2014 the landlord increases the rent to \$850.00. The tenant refuses to pay the increase of \$50.00 and stops paying his rent. The tenant argued the invalidity of the clause, invoking its illegality, since the provisions concerning rent control belong to the public order. Finally, the tenant asks the nullity of the clause and the repayment of \$50.00 for the previous year, i.e. from 1 July 2013 to 30 June 2014.

The landlord reminds the Court about the principles in matters of public order protection, namely that there is reason to wonder if, when one gives up a right, the protection of the law should apply. Because one may waive this protection, provided it is an informed choice, made while knowing the facts full well, once it is an acquired right.

#### Analysis and Decision

The Régie du logement, based upon the principles of the Supreme Court in the Garcia<sup>3</sup> case, namely that one cannot renounce in advance a provision of public order protection, states that the rent increase clause was illegal at its conclusion because the tenant could not waive in advance to receive a notice of rent increase, which could be refused at the right time and in full knowledge of the facts. The Supreme Court also said that one can waive the protection of the law and confirm an otherwise void contractual provision, which was codified by the legislator in 1994 in Section 1420 of the C.c.Q..

The Rental Board concludes that the tenant had to pay the \$50.00 increase voluntarily agreed upon beginning from 1 July 2013 till 30 June 2014. However, the landlord cannot have the requested increase from 1 July 2014 because the tenant has contested it and he did not consent. This increase of \$50.00 for 1 July 2014 was canceled because it was requested outside the time frame stipulated by the Civil Code of Quebec:

"Applying these principles to the facts of this case, the Court concludes that the tenant must pay the rent increase voluntarily agreed upon beginning from 1 July 2013. However, the landlord cannot request the increase which he claims to be entitled to because the tenant never agreed with it, coming into effect on 1 July 2014."<sup>4</sup>

1. Desjardins et al. c. Brodeur (2014) QC RDL 13397.

2. Immeuble Lemmo Inc. c. Cousineau. RL Demande 1545646, François Leblanc, juge administratif, le 27 octobre 2014.

3. Garcia transport Ltée c. Cie Royal Trust (1992) 2 R.C.S. 499.

4. Opus citare. page2

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

**Offre spéciale**

Pour les membres de  
**L'Association des Propriétaires du Québec**

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

**35%**

Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité\*.

\*Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin\*



Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

Suite de la page couverture

**Un nouveau formulaire du bail**

Est adopté, mais à quand une réforme du droit locatif?

-Clause de cautionnement du bail qui viendrait préciser que la caution est maintenue lors de la reconduction du

bail. Bien que l'APQ fournisse un formulaire distinct permettant d'arriver au même résultat, l'inclusion serait plus simple et enlèverait des ambiguïtés pour tous;

-Modifier le format du bail afin qu'il soit en format lettre plutôt qu'en format légal et ajouter de l'espace pour des clauses supplémentaires;

-Rendre le bail disponible sans frais sur le site internet de la Régie du logement.

L'APQ continuera ses revendications avec dynamisme, notamment à l'égard des dépôts de garantie et d'une réforme complète des lois et règlements touchant la location résidentielle.

**Régie du logement Québec**

**BAIL de logement**

www.rdl.gouv.qc.ca  
Région de Montréal: 514 873-BAIL\*  
Ailleurs au Québec: 1 800 683-BAIL\*

\*Service de renseignements informatif 24 heures sur 24.

COMMUNIQUÉ OBLIGATOIRE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC EN FRANÇAIS

**A ENTRE LE LOCATEUR (ÉCRIRE LISIBLEMENT) ET LE LOCATAIRE (ÉCRIRE LISIBLEMENT)**

Nom, Rue, App., Municipalité, Code postal, N° de téléphone, Adresse de courriel

**B DESCRIPTION ET DESTINATION DU LOGEMENT LOUÉ, DES ACCESSOIRES ET DÉPENDANCES (art. 1892 C.c.Q.)**

Adresse, Municipalité, Code postal, Nombre de pièces

Le logement est loué à des fins d'habitation seulement.  Oui  Non

Le logement est situé dans une unité d'une copropriété divisée.  Oui  Non

Autres accessoires et dépendances: Laveuse, Cuisinière, Four à micro-ondes, Lave-vaisselle, Réfrigérateur, Commode(s), Canapé(s), Fauteuil(s), Lit(s), Chaise(s)

**C DURÉE DU BAIL (art. 1851 C.c.Q.)**

BAIL À DURÉE FIXE: Ce bail a une durée de... jours/mois/années

BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE: Ce bail est à durée indéterminée, commençant le... jour/mois/année

Régie du logement 1 de 8

**D LOYER (art. 1855, 1903 et 1904 C.c.Q.)**

Le loyer est de... \$ Par mois  Par semaine   
Le coût total des services est de... \$ Par mois  Par semaine   
Le loyer total est de... \$ Par mois  Par semaine

**E SERVICES ET CONDITIONS**

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE: Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail.

COPROPRIÉTÉ DIVISÉE: Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire.

TRAVAUX ET RÉPARATIONS: Les travaux et les réparations à être exécutés par le locataire et leurs échéances sont dénotés ci-dessous.

SERVICES DU CONCIERGE: Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont:

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION: Chauffage du logement, Électricité, Gaz, Mazout, Eau chaude, etc.

CONDITIONS: Le locataire a un droit d'accès au terrain.  Oui  Non

Le locataire a le droit de garder un ou des animaux.  Oui  Non

Autres services, conditions et restrictions: antenne, barbecue, climatisé, corde à liège, piscine, table de lavage

Régie du logement 2 de 8

**F RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)**

Le locateur et le locataire ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail si l'une ou l'autre des situations suivantes s'applique:

Le logement est situé dans un immeuble construit depuis cinq ans ou moins.

Le logement est situé dans un immeuble dont l'utilisation à des fins résidentielles résulte d'un changement d'affectation depuis cinq ans ou moins.

**G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)**

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de... \$

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.

**H SIGNATURES**

Signature du locateur (ou de son mandataire), Signature du locataire (ou de son mandataire)

**I AVIS DE RÉSIDENCE FAMILIALE (art. 403 et 521.6 C.c.Q.)**

Un locataire marié ou un civilement ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer son logement, céder son bail ou y mettre fin lorsque le locataire a été avisé, par l'un ou l'autre des conjoints, que le logement loué sert de résidence familiale.

Je déclare être marié ou un civilement à... (Nom du conjoint)

Je vous avise que le logement faisant l'objet de ce bail servira de résidence familiale.

Régie du logement 3 de 8

Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...  
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

**SERRURIER**  
Gilles Gallant

Rés/commercial  
514-209-7433

BSP

Gilles.gallant@gmail.com

**ENTREPRISES DOCO INC.**

www.doco.ca  
info@doco.ca  
450 347 3737

Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ

Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM  
Certification Energy Star 2015 zone 1, 2, 3

**FENÊTRES CONCERTO**  
PAR ROYAL

**BMR le groupe**

**MATCO INDUSTRIEL**

**Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!**

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

**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.

Source: http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=62311.pdf

Continued from page 7

**Replacement-value insurance policy: the Court confirms the obligation of the syndicate and the administrators**

As for the personal responsibility of the temporary administrator, the Court notes that the same article of the declaration of co-ownership provides a mechanism for determining whether the insurance coverage is adequate and equivalent to the replacement value of the building. Under this article, this mechanism is optional when an interim administration is in place.

The Court notes that the provisional administration regime is in place during the period when the developer puts the units up for sale, and that until there are enough co-owners to take over and form a representative board of directors.

At the time of the fire, the building which was in divided co-ownership, was part of an interim administration regime. The Court notes that it is the provisional administrator who has taken all the decisions prior to the disaster which are related to the insurance coverage.

The Court notes that the principles set out by the sections 1308-1310, 1318-1320, 2136, 2138 and 2144 of the Civil Code of Quebec on this subject and that are applied by the Court in the *Archambault v. Syndicat des copropriétaires du Manoir St-Sulpice* case<sup>2</sup> establish the legal framework for the personal liability of the directors. Whether he would be the manager of the property of another or the agent, the administrator of a co-ownership is required to act with prudence and diligence within the mandate entrusted to him and which is defined, among other things, by the terms of the declaration of co-ownership.

The Court therefore holds that the interim administrator had a duty to act as a prudent and diligent administrator in his efforts to obtain insurance coverage consistent with the terms of the declaration of co-ownership.

The Court considers that, being himself involved in the company that built the units, the temporary administrator was, in the opinion of the Court, in a privileged position to establish this replacement value. He had access to all the data related to the construction costs.

For his part, the former interim administrator justifies his error by the fact that he failed to include the amount of applicable sales taxes in estimating the replacement value and that the deficit corresponds to the amount of these taxes. The Court considers that he did not act as a prudent and diligent administrator if he committed such an error, and consequently, he must also be held responsible for the damage suffered by the plaintiffs.

The Court considers that the Syndicate and the interim administrator should be held jointly liable for the damage suffered by the plaintiffs, but by the application of Section 469 of the Code of Civil Procedure, the Court considers that between the two defendants it is the temporary administrator who should be held responsible for 100% of the conviction. The Court notes that he made a mistake while acting as temporary administrator, and this at a time when the Syndicate had no board of directors made up of co-owners.

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.



**Messier, Soucy**  
Avocats - Barristers & Solicitors

# PROTECTION

## DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

**SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.**

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...



### Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



### Mandats de protection

Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'incapacité, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.



### Acte notarié

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

**Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.**

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

**Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.**

Tél. sans frais: 888 382 9670 info@apq.org

The Court condemned the syndicate and the former director jointly and severally liable for the damage caused to the plaintiffs, but states that between the defendants, it is the latter who is 100% responsible for the amount of the condemnation of \$6118.74, plus interest at the legal rate and the additional indemnity, and the application fee of \$159.

For any questions about this topic, as well as on real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of legal experts in the field.

1. *Marineau et al v. Syndicat de la copropriété Pimbina - Phase I et al.* 2014 QCCQ 9625

2. 2013 QCCQ 2215



**ENERTECH**  
SOLUTIONS

Avi FHIMA ing., MBA  
Mécanique de bâtiment  
5436, Royalmount  
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7  
(514) 638 2886  
avi@enertechsolutions.ca

Ingénierie en mécanique de bâtiments  
Audit énergétique  
Conversion de système de chauffage  
Calcul de charge de chauffage et climatisation  
Gestion de projets de construction  
Recherche de subventions  
Membre de l'ordre des ingénieurs

For english  
version go to:  
**blocdirect.com**

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



**BlocDirect**  
IMMEUBLES À REVENUS  
Agence immobilière

Montréal:  
**514.956.8788**

Québec:  
**418.871.0088**

Partout au Québec:  
**1.877.591.0088**

## À VENDRE

Inscrivez-vous pour consulter plus de  
**750 DOSSIERS** actualisés et recevoir les  
nouveau**tés** gratuitement !

Projection	Nbre de log.	Année	Numéro SIA/MLS	Prix	Prix par log.	Prix par pièce	Prix par pièce X 4.5	Ratio MRB	Ratio MRN	Ratio TGA	Ratio RCD	Mise de fonds	Rendement projeté		
	119	1985		10 000 000 \$	84 034 \$	18 332 \$	82 493 \$	11.66	17.66	5.66 %	1.37	1 894 613 \$	8 %	19 %	36 %
	48	1979		3 125 000 \$	65 104 \$	13 706 \$	61 678 \$	10.04	16.92	5.91 %	1.31	506 191 \$	9 %	21 %	41 %
	32	1979		2 050 000 \$	64 063 \$	13 576 \$	61 093 \$	9.86	16.67	6.00 %	1.33	331 845 \$	9 %	21 %	41 %
	24	1971		2 580 000 \$	99 167 \$	23 333 \$	105 000 \$	13.18	21.08	4.74 %	1.11	391 520 \$	3 %	16 %	35 %
	16	1990		1 985 000 \$	124 083 \$	27 569 \$	124 063 \$	13.92	21.97	4.55 %	1.06	328 344 \$	2 %	14 %	34 %
	16	1979		1 075 000 \$	67 188 \$	13 961 \$	62 825 \$	10.35	16.93	5.91 %	1.31	174 695 \$	9 %	21 %	40 %
	13	1920		999 000 \$	76 846 \$	39 960 \$	179 620 \$	12.83	20.11	4.97 %	1.05	261 763 \$	1 %	8 %	20 %
	12	1964		655 000 \$	54 583 \$	9 924 \$	44 659 \$	10.07	16.34	5.45 %	1.21	106 054 \$	6 %	18 %	37 %
	12	1971		1 190 000 \$	99 167 \$	23 333 \$	105 000 \$	13.23	20.67	4.84 %	1.13	195 937 \$	3 %	16 %	36 %
	12	1971		1 190 000 \$	99 167 \$	23 333 \$	105 000 \$	13.14	20.30	4.93 %	1.15	195 932 \$	4 %	17 %	36 %
	7	1958		655 000 \$	93 571 \$	20 154 \$	90 692 \$	12.76	19.81	5.05 %	1.12	107 889 \$	3 %	15 %	35 %
	6	1967		301 000 \$	50 167 \$	9 121 \$	41 045 \$	9.90	17.48	5.72 %	1.27	49 848 \$	7 %	19 %	39 %
	6	1964		354 000 \$	59 000 \$	10 727 \$	48 273 \$	10.28	17.49	5.72 %	1.27	58 571 \$	7 %	19 %	39 %

Les photos ci-dessus sont celles d'immeubles pour lesquels nous détenons un contrat de courtage.  
Elles ont été prises de plusieurs angles différents et ne sont pas classées dans un ordre précis.

## Pour VENDRE ou ACHETER un immeuble à revenus !

Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans.  
Nous vendons uniquement des immeubles à revenus !

Plus de 220 millions vendus, nous sommes  
des spécialistes d'expérience !

Tous les jours, nous sommes en contact  
avec DES VENDEURS et DES ACHETEURS.

## SUIVEZ LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE !



RECEVEZ, À CHAQUE TRIMESTRE,  
LES VENTES DANS VOTRE SECTEUR !

Photos, adresse, nombre de logements, année de  
construction, date de vente, prix et prix par logement.

## TRÈS SIMPLE ET GRATUIT !

- 1 - Allez à [www.blocsvendus.com](http://www.blocsvendus.com)
- 2 - Sélectionnez votre secteur
- 3 - Inscrivez-vous et **GO !**

\* Sujet à changement sans préavis

COMMISSION  
**999** \$\*

» TRAVAILLONS ENSEMBLE !

» PAYABLE SEULEMENT S'IL Y A TRANSACTION !

\* Si c'est vous qui trouvez l'acheteur

**[www.blocdirect.com](http://www.blocdirect.com)**