

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## RETARDS FRÉQUENTS : pas d'entente sinon le propriétaire pourrait perdre ses droits

Le locateur produit une demande de résiliation de bail et d'éviction des locataires basée sur le non-paiement du loyer et sur les retards fréquents dans le paiement du loyer.

Les locataires ont payé les loyers dus avant l'audience et le locateur soutient aussi que le loyer est constamment payé en retard et qu'il en subit un préjudice sérieux. Le locateur à l'audience fait la preuve des retards fréquents, continuels et réguliers.

Le locateur allègue que cette situation lui cause un stress continu, lui gruge son énergie. Il prétend en plus qu'il a souvent fait transférer des fonds de sa marge de crédit pour pallier à l'hypothèque et aux autres dépenses. Il ne peut, toutefois, préciser le nombre de fois.

Il n'établit pas aussi le montant total des intérêts qu'il a dû assumer en raison de ces transferts. Il ajoute avoir fait plusieurs tentatives auprès des locataires pour obtenir le paiement du loyer et avoir préparé des ententes.

Le 25 juillet 2003, les parties concluaient une entente de paiement pour les arriérés de loyer dus. Les locataires étaient alors informés que, à défaut de respecter les échéances convenues, des procédures de résiliation pourraient être enta-



mées.

Le 9 octobre 2003, les locataires sont en défaut de respecter leur entente et le locateur leur envoie une mise en demeure.

### La défense des locataires

Les locataires reconnaissent les retards fréquents, qu'ils expliquent par des difficultés personnelles et financières. Ils habitent le logement depuis 1999 et le locateur a une connaissance personnelle de leur situation. Ils allèguent que le propriétaire a fait preuve de tolérance et a même renoncé, par son com-

*Suite à la page 3*

## À LIRE CE MOIS-CI

**JE STATIONNE, TU STATIONNES, IL FAIT DE LA SOUDURE**



3

**L'ASSURANCE RÉSILIE LA POLICE: MAIS PUIS-JE FAIRE UNE ENQUÊTE SUR UN LOCATAIRE EN COURS DE BAIL**



4

**UN OUBLI DE 7\$ ET VOUS PERDEZ VOTRE IMMEUBLE**



7

Poste-Publication  
convention 40020616



888-382-9670  
boutique.apq.org

DEVENIR  
MEMBRE





Me Annie Lapointe

## JE STATIONNE, TU STATIONNES, IL FAIT DE LA SOUDURE

Tout comme certaines clauses dans le bail, la clause de stationnement gagnerait souvent à être plus détaillée qu'un simple "x" dans une case à cocher.

Dans une situation récente (1), le propriétaire demandait la résiliation du bail parce que, selon lui, le locataire exploitait une entreprise de soudure et de mécanique dans la cour où se trouve l'immeuble. Selon la décision, le locataire a un espace de stationnement dans le garage double, en plus d'un espace de stationnement extérieur qui fait partie de son bail.

Selon le propriétaire qui habite les lieux, les bruits de soudure et de mécanique causent des bruits excessifs et ce, toutes les fins de semaine de l'été. On mentionne également des va-et-vient de personnes et de véhicules sur le terrain, la présence de remorques (trailers) qui semblent être pour des clients, selon le propriétaire.

En absence de détails dans le bail concernant l'usage qui peut être fait de l'espace de stationnement et de l'espace dans le garage, les parties peuvent être tentés d'étirer l'élastique.

De son côté, la Régie du logement recherche l'usage usuel qu'on fait d'un stationnement :

"69 Généralement, un garage et un stationnement qui sont inclus dans la location d'un logement résidentiel ne sont pas des ateliers de mécanique ou de soudure. L'usage usuel d'un tel espace est

d'y garer sa voiture (ou d'y ranger des effets en ce qui concerne le garage) et non pas d'y exécuter des travaux de mécanique et encore moins de soudure."

Selon la locataire, elle reconnaît qu'elle et son conjoint font de la soudure et de la mécanique, mais pour des fins personnelles exclusivement. Bien que dans cette situation, il n'ait pas été prouvé à la satisfaction de la Régie du logement qu'il s'agissait d'un commerce, des activités mécaniques effectuées sur une base régulière par la locataire ou par des personnes à qui elle laisse accès, ont eu pour effet, selon la décision, de changer l'affectation du logement, ce qui est interdit selon la loi sans le consentement du locateur. Il ne faut pas oublier le fait que cette conduite a nui à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble et a excédé les inconvénients normaux que doivent accepter les voisins dans un immeuble à logements.

Toutefois, plutôt que de résilier le bail, le juge décide de rendre une ordonnance :

"88 Elle devra utiliser le garage et le stationnement exclusivement pour les fins pour lesquelles ces espaces devaient être utilisés au début du bail. Ainsi, pour le garage, ce dernier devra servir uniquement pour y ranger ses effets ou y garer une voiture. Quant au

stationnement extérieur, celui-ci devra servir uniquement à des fins de stationnement."

Bien qu'il puisse sembler logique qu'un stationnement serve à stationner un véhicule seulement, il ne faut pas oublier que des locataires, se sentant à la maison, peuvent être tentés de faire ce que bon leur semble, comme le lavage de voiture, mécanique, entreposage de biens. Le fait d'établir des règles claires permet dès le début, d'éviter les ambiguïtés et qu'on soit tenté d'étirer l'élastique devant l'absence de précisions.

(1) 2016 QCRDL 13682, 133204 29 20140128 G.

*Just like certain clauses in the lease, the parking provision would often benefit from being more detailed than with just a simple "x" marked in a check box.*

*In a recent situation (1), the owner requested the termination of the lease because, according to him, the tenant was operating a welding and mechanics business in the courtyard where the property is located. According to the decision, the tenant has a parking space inside the double garage, plus a parking space outside which is part of her lease.*

*According to the owner who lives on the premises, the welding and mechanical sounds cause excessive noise and this, all weekends of the summer. It also mentions the comings and goings of people and vehicles on the grounds, and the presence of trailers that appear to be there for the clients, according to the owner.*

*Suite à la page 6*







Me Soucy

Suite de la page Couverture :  
RETARDS FRÉQUENTS : pas d'entente sinon  
le propriétaire pourrait perdre ses droits

portement, à exiger le paiement du loyer le premier jour du mois. Ce dernier les assure qu'il ne les mettrait pas à la porte.

À plusieurs reprises les locataires ont pris des arrangements pour les paiements alors que le locateur les a autorisés à retarder le paiement en raison de leur situation personnelle. Les locataires ont même emprunté des sommes du locateur, qui exigeait que ces prêts soient payés en priorité du loyer.

Le locateur reconnaît avoir été conciliant à plusieurs reprises. Par

contre, les retards des locataires se sont aggravés au point où ces derniers accumulaient plusieurs mois de retard. Aussi, en juillet 2003, les locataires devaient un peu plus que deux mois, et il a été convenu d'une échéance de paiement qui n'a pas été respectée.

La renonciation tacite à invoquer l'obligation de payer le premier jour du mois.

Dans un premier temps, la Régie du logement se prononce sur les prétentions des locataires à l'effet qu'il y a eu renonciation du locateur à invoquer leur obligation de payer le premier jour du mois. La jurisprudence a déjà établi que la renonciation peut être tacite, mais elle doit se manifester clairement. En cas de doute ou de preuve incertaine, il faut favoriser la partie qui invoque son droit. (1)

Selon la Régie, la preuve a démontré une grande tolérance de la part du locateur dans les termes de paiement. Il a accepté plusieurs fois de reporter l'échéance du paiement lorsque les locataires vivaient des situations difficiles. Cependant, la preuve ne révèle ni faits ni paroles qui permettraient aux locataires de

croire que le locateur a renoncé à l'application de cette obligation ou a convenu de retrancher cette obligation du bail:

“Par ailleurs, la tolérance du locateur semble avoir été surtout limitée à des retards qui ne dépassaient pas trois semaines. La situation s'étant dégradée, le locateur est revenu à une position moins flexible.

Aussi, le fait d'avoir toléré plusieurs retards ne constitue pas en soi une renonciation à se prévaloir de cette obligation”. (2)

#### La preuve du préjudice sérieux

Selon la même décision (3), l'article 1971 du code civil du Québec exige la preuve non seulement de la fréquence des retards des locataires mais également que ces retards causent au locateur un préjudice sérieux.

Toujours selon la Régie du logement, cette preuve ne doit pas uniquement se fonder sur une simple allégation du locateur. Le préjudice doit être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et fondé sur des faits objectifs et précis.

#### Conclusion

Aussi, dans les circonstances énu-

mérées ci-haut, la Régie en conclut que la preuve soumise par le locateur est insuffisante pour démontrer par prépondérance de preuve, que les retards des locataires ont causé un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail. Il faut dans cette analyse tenir compte que la situation perdure depuis plusieurs années sans récrimination du locateur.

La Régie rappelle cependant aux locataires qu'ils ont l'obligation de payer le premier jour de chaque mois, conformément à la loi et au bail.

Si le locateur avait fait la preuve de son contrat hypothécaire et du relevé de son compte bancaire démontrant ainsi les intérêts payés par lui à cause des retards dans le paiement du loyer, la décision aurait peut-être pu être différente.

1. *Nadeau c. Gestion Forest-Morency* in (1999) J.L p 57

2. *Drapeau c. Taillefer et al.* (200) J. L p 108

3. *Opus Citare* note 2



## Gestion immobilière

- Copropriété
  - » Syndicats existants de toutes tailles
  - » Service aux constructeurs
- Multi-logements
- Commercial et industriel

Tél.: (514) 866-1587 | [contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net) | [www.ges-mar.net](http://www.ges-mar.net)





## L'assurance résilie la police pour un locataire, mais puis-je faire une enquête sur un locataire en cours de bail

*If the insurance company terminates its policy for a tenant, can I still investigate on a tenant during the lease?*

L'assurance résilie la police pour un locataire, mais puis-je faire une enquête sur un locataire en cours de bail

Les articles récents parus sur le site internet de l'APQ ont suscité de nombreuses réactions. Dans ces articles, nous avons pu voir que l'assureur de l'immeuble avait résilié la police d'assurance pour l'immeuble car un des locataires avait des antécédents criminels.

Mais qu'en est-il du propriétaire de l'immeuble ? Est-ce qu'un propriétaire de logement peut faire une enquête sur le locataire en cours de bail ? En fait, les données publiques peuvent être vérifiées. Les registres des tribunaux civils et criminels sont publics. Le propriétaire d'immeuble pourra donc vérifier les dossiers à la Régie du logement, les recours civils et criminels contre le locataire. Par contre, l'enquête de crédit ne sera pas permise. En effet, cette dernière nécessite le consentement du locataire. De plus, comme le bail est déjà signé, l'information est protégée par des dispositions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

Que faire ensuite ? Le bail peut-il être résilié ? Pour être résilié, le propriétaire d'immeuble devra démontrer à la Régie du logement que la situation lui cause un préjudice sérieux. Certes, la résiliation de la police d'assurance de l'immeuble sera un facteur important à souligner à la Régie du logement avec possiblement la présence comme témoin d'un représentant de la compagnie d'assurance.

Comme chaque cas est différent, nous demeurons disponibles pour vous accompagner à chacune des étapes.

*Recent articles published on the APQ website have provoked many reactions. In these articles we could read that the insurer of*

*the building had terminated the insurance policy for the property because one of the tenants had a criminal history.*

*But what about the owner of the building? Can an owner of a building do an investigation on the tenant during the lease? In fact, public data can be checked. Registers of civil and criminal courts are public. The owner of a building can therefore check the records at the Régie du logement, and the civil and criminal recourse against the tenant. However, the credit inquiry will not be allowed. Indeed, the latter requires the consent of the tenant. Moreover, as the lease has already been signed, the information is protected by the provisions of the Act respecting the protection of personal information in the private sector.*



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

Volume 32 No 8  
Aout 2016

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

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  
Mireille Comptois  
Larissa MODO  
Bianca Radu  
Marie-Lyne Dufour  
Darlene Perreault

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Carmen Ruiz  
François Bonhomme



What to do next? Can the lease be terminated? For the lease to be terminated, the owner of the building must demonstrate to the Régie du logement that the situation causes him serious harm. Certainly, the termination of the building's insurance policy will be an important factor to point out to the Régie, with possibly the presence as a witness of a representative of the insurance company.

As each case is different, we remain available to assist you at every step.



## NETTOYAGE & RÉNOVATION APRÈS SINISTRE

Votre solution complète après sinistre

# STRONE™

À travers les temps durs,  
nous vous aidons à revenir à la normale.



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707  
450-632-2648

www.strone.ca



**URGENCE**



**Programme**  
D'Urgence Prioritaire

**Programme d'urgence prioritaire  
exclusif aux membres APQ**

- Service accéléré
- Plan d'action d'urgence
- Atténuation des dommages
- Réduction des interruptions
- Adhésion rapide et gratuite
- Aucun engagement

Contactez M. Bonneau pour bénéficier  
gratuitement du programme d'urgence  
prioritaire.

**514-617-0190**



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié

## Réussir vos demandes de soumission : Mode d'emploi

Étape 1 : Définir vos besoins

Que veut-on? Quelles sont nos attentes? Le résultat final attendu?

On peut cataloguer les soumissions en 3 grands thèmes :

1) Réparation : mise en conformité de l'électricité, remplacement de chauffe-eau...

2) Entretien : Nettoyage des drains, lavage de vitres,...

3) Amélioration : peinture du corridor, salle de bain, céramique,...

Étape 2 : Identifier la source du problème

Dans le cas d'une réparation, il est important d'identifier le problème.

C'est essentiel avant toute autre étape : il ne faut pas cacher mais résoudre le problème.

Souvent trouver la source est le plus compliqué : Le recours à un expert est requis tant pour déterminer la source du problème que la solution.

Étape 3 : Établir les points d'évaluation

Afin de faire votre choix final et de pouvoir comparer des points comparables, vous devez déterminer à l'avance votre appel d'offre:

- Un devis écrit qui représente les travaux à faire (idem pour les soumissions des améliorations et réparations)

- Le devis doit être détaillé et précis : par exemple 2 couches de peinture au latex de marque Bétonel VIP, couleur numéro 9298383 sur tous les murs et plafonds identifiés sur le plan ci-joint

- Établir un calendrier détaillé des travaux (ex : prévoir la fermeture d'un système d'alarme pendant les travaux)

- Faire la coordination pour prévoir la présence d'un locataire chez lui si vous devez accéder au logement

- Délais pour ce type d'intervention

- Prévoir un avis 48 heures avant pour confirmer les interventions importantes

Étape 4 : Établir les critères importants

Afin de planifier vos travaux et aussi aviser vos locataires vous devez établir :

- date de début des travaux
- durée des travaux
- nombre d'heures nécessaires à la réalisation des travaux
- pénalités si retards dans les travaux
- particularité ou précaution à prendre (ex : pas de poussière, nettoyage régulier, aucun débris dans les espaces communs,...)

Étape 5 : Exigences à valider auprès du fournisseur

La première vérification doit être de s'assurer que le fournisseur est accrédité selon l'ordre professionnel dont il dépend (ex : Licence RBQ, Carte de compétence de la CCQ, ...).

Ensuite :

- Nombre d'années d'expérience
- Réalisation des projets similaires
- Assurance responsabilité
- Type d'équipements utilisés (échafaud, conteneurs à déchets, lavage de vitres,...)

- L'entrepreneur doit nous informer de son fonctionnement (rapport d'avancement des travaux)

- Nombre d'employés qui vont travailler sur le projet

- Les besoins pour entreposage de matériel (ex : emplacement du conteneur, libérer le stationnement, permis de stationnement à la Ville,...)

- Accès aux lieux (clés fournies ou un accompagnateur pour surveillance des travaux)

- Type d'électricité requis

- Besoin d'accès aux compteurs électriques

- Besoin d'accès à une entrée d'eau

Étape 6: Préparer les documents pour appel de service

- Prévoir de 2 semaines à 4 semaines afin de recevoir toutes les offres

- Indiquer les possibilités de visiter le futur chantier (avec qui et quand)

- Indiquer une personne contact pour répondre aux questions et qui pourra prendre les rendez-vous

Étape 7 : Sélection des fournisseurs invités à soumissionner

Dans le but de vouloir des fournisseurs de qualité, nous allons faire une première sélection en cherchant

Suite à la page 9

Suite à la page 6

I parked my car, you parked yours, and she is welding

## I PARKED MY CAR, YOU PARKED YOURS, AND SHE IS WELDING

In the absence of specifics in the lease concerning the use that may be made of the parking space and the space in the garage, the parties may be tempted to stretch the possibilities.

For its part, the Régie du logement seeks the common use made of a parking:

“69 In general, a garage and parking which are included in the rental of a residential dwelling are not supposed to be used as mechanics or welding shops. The conventional use of such a space is to park one’s car there (or store objects there, regarding the garage), and not to carry out mechanical work there and even

less so welding.”

According to the tenant, she admits that she and her partner carry out welding and mechanics activities, but for personal use only. Although in this situation it has not been proved to the satisfaction of the Régie du logement that it concerned a trade, i.e. mechanical activities carried out regularly by the tenant or by persons to whom she allows access, which had the effect, according to the decision, of changing the destination of the housing, which is prohibited by law without the consent of the landlord. We must not forget that this conduct has harmed the peaceful enjoyment

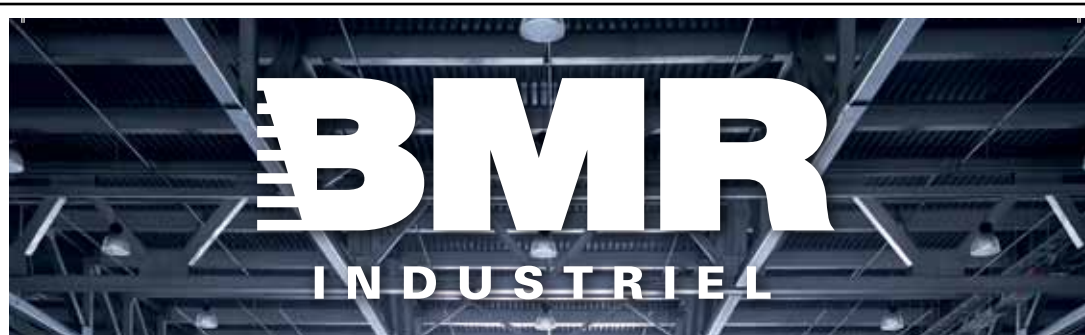
of other residents of the building and exceeded the normal inconveniences that must be accepted by the neighbours in an apartment building.

However, rather than to terminate the lease, the Judge decides to emit an order:

“88 She will have to use the garage and parking exclusively for the purposes for which those spaces were to be used at the beginning of the lease. Thus, concerning the garage, the latter will have to serve only to store her effects or to park a car there. As for the outdoor parking, it will have to be used only for parking purposes.”

While it might seem logical that a parking space would be used to park a vehicle only, it must be remembered that tenants, feeling at home, may be tempted to do what they want, such as car washing, mechanics, the storage of goods. Establishing clear rules allows, from early on, to avoid ambiguities and that one would be tempted to stretch the possibilities in face of the lack of specifics.

(1) 2016 QCRDL 13682, 133204 29 20140128 G.



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

### BELCÉIL

BMR Matco  
215, rue Brébeuf  
Tél.: (450) 467-3351

### BLAINVILLE

BMR Matco  
147, boul. de la Seigneurie Ouest  
Tél.: (450) 437-0303

### NAPIERVILLE

A & F Foucault  
701, Route 219, C.P. 1159  
Tél.: (450) 245-3677

### ORLÉANS

Builder's Warehouse  
3636, Innes Road  
Tél.: (613) 824-2702

### SAINT-AMABLE

BMR Matco  
901, rue Principale  
Tél.: (450) 649-0771

### SAINT-BASILE-LE-GRAND

BMR Matco  
325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier  
Tél.: (450) 653-7861

### SAINT-EUSTACHE

BMR Matco  
226, 2<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

### SAINT-GEORGES DE BEAUCE

BMR Matco  
9050, boul. Lacroix  
Tél.: (418) 227-1717

### SAINT-HYACINTHE

BMR Matco  
16755, rue Saint-Louis  
Tél.: (418) 773-2569

### SAINT-LÉONARD

BMR Matco  
9275, boul. Langelier  
Tél.: (514) 326-6800

### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
323, montée Gagnon  
Tél.: (450) 478-1261

### SAINTE-CATHERINE

BMR Matco  
4320, Route 132  
Tél.: (450) 632-9760

Pour en savoir plus,  
communiquiez avec nous

par téléphone : 514-326-1004  
par télécopieur : 514-326-8446  
par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

**Important :** mentionnez le numéro de client **71087** et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.



**suivre mes appels**  
.com

profitez d'une nouvelle  
méthode révolutionnaire  
grâce à la technologie

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

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

**SOYEZ SUR LA  
PISTE DE L'ARGENT!**



# Un oubli de 7\$ et vous perdez votre immeuble

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

Vous avez changé d'adresse? Avez-vous pensé à faire suivre votre courrier à votre nouvelle demeure?

Triste histoire que celle de Paul, un de mes clients qui, à cause d'un petit oubli, ne peut plus acheter en son nom (et avant plusieurs années) l'immeuble à revenus qu'il convoitait.

Voici ce qui lui est arrivé: il venait de déménager de Québec à Montréal, mais avait oublié de payer le service de Postes Canada (83\$ soit 7\$ par mois) assurant le réacheminement de son courrier à sa nouvelle adresse. Ses créanciers se voyant dans l'impossibilité de le rejoindre, Paul s'est vu octroyer une très mauvaise cote de crédit. Il a ainsi perdu son pouvoir d'achat pour une maison, un immeuble à revenus et une voiture, réduisant à néant son rêve de posséder

à lui seul un immeuble à revenus même s'il possédait la mise de fonds. Vous auriez dû voir Paul et la honte qu'il avait lorsqu'il m'a raconté son histoire, il n'était pas très fier de lui.

Que lui reste-t-il à faire? Rebâtir son crédit et mettre de côté (pour un temps), sa passion de l'immobilier. Il peut aussi trouver un partenaire qui pourra être capable de se qualifier pour un prêt.

De quoi est constitué un dossier de crédit?

Un dossier de crédit est un genre de bulletin décrivant la capacité d'une personne à gérer ses finances. Il est composé d'informations personnelles résumant ses expériences dans le monde du crédit. Ces informations sont analysées statistiquement et traduites en un pointage de crédit (pointage FICO). Le pointage d'une

personne correspond à une valeur numérique se situant entre 300 à 900 points. Plus ce pointage est élevé, plus le degré de solvabilité vis-à-vis les banques et institutions de crédit est intéressant. Une valeur de 650 et plus permet généralement l'obtention d'un prêt lorsque la personne détient un emploi stable.

Réviser sa cote de crédit  
Équifax.ca et Transunion.ca sont les deux principales compagnies d'évaluation du crédit pouvant être consultées au Canada.

Pour environ 25\$, une personne peut accéder à son pointage et au détail de ses prêts et cartes de crédit.

Sans dette ni crédit, comment se porte mon dossier?

Les institutions financières n'aiment malheureusement pas voir un dossier de crédit vierge. Un individu sans historique est considéré comme un nouveau-né, autant dans la vie qu'en matière de crédit. C'est pourquoi

chaque fois qu'un de mes enfants atteint 18 ans, le lendemain nous faisons une demande de crédit en son nom pour bâtir son crédit. Cela habitue l'adolescent aussi à bien gérer son crédit. Je n'ai pas eu aucun problème de surconsommation avec mes enfants lorsqu'ils ont reçu leur première carte de crédit.

Quoi faire pour garder un bon crédit?

1. Faites toujours suivre votre courrier à votre nouvelle adresse.
2. Faites-vous un devoir de vérifier, chaque année, votre pointage de crédit.
3. Si vous trouvez une erreur, exigez qu'on la corrige dans votre dossier.
4. S'il est trop tard, consultez des professionnels dans le domaine. Ils vous donneront des pistes à suivre afin d'améliorer votre cote de crédit.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>

## T'AS RÉUSSI À ME TROUVER

MAIS T'AS PAS TROUVÉ TON  
**ASSURANCE POUR TA BÂTISSE?**

**EST-IL TEMPS D'APPELER  
CHEZ ASSURANCES ML**

### L'ASSURANCE POUR IMMEUBLE LOCATIF

Il est parfois difficile à trouver un assureur en immobilier locatif du aux risques associés à ce secteur. Chez **ASSURANCES ML** nous pouvons combler vos besoins. Que vous vous lanciez en immobilier locatif ou que vous soyez déjà propriétaire de centaines d'unités, nous nous mettrons à la recherche du bon assureur pour vous. Si vous possédez moins de 6 logements, il est possible de vous assurer en **assurance habitation** des particuliers. Au-delà de cette limite, vous devrez considérer une assurance des entreprises. Votre assurance couvrira vos immeubles et votre responsabilité civile mais non pas celle de vos locataires. Il pourrait donc être important d'exiger de ceux-ci une assurance locataire. Appelez l'un de nos experts qui saura vous guider dans les produits disponibles sur le marché.

**Immeubles à logements** (2 unités et plus) • **Immeubles à occupation commerciale et bureau** • **Restaurants et commerces** (nouveaux ou existant)  
**Bâtisse ou maison vacante** • **Syndicats de copropriété ou copropriétaire** • **Responsabilité professionnelle** (tous professionnels) • **Et bien d'autres**

*Évaluation professionnelle pour le coût de reconstruction à coût réduit ou gratuit dans certains cas. \* Certaines conditions s'appliquent.*

The landlord produces a lease termination and eviction request of tenants, based on non-payment of rent and the frequent delays in the payment of rent. The tenants paid the rent due before the hearing and the landlord also argues that the rent is always paid late and that he suffers serious damage because of it. The landlord at the hearing demonstrated the frequent, continual and regular delays.

The landlord alleges that this situation causes him continual stress, consuming his energy. He claims also that he often transfers funds from his credit line to compensate for the mortgage and other expenses. He cannot, however, specify the number of times. Neither does he determine the total amount of interest he had to pay because of these transfers. He added that he made several attempts with the tenants to obtain rent payment and for having prepared agreements on this.

On 25 July 2003 the parties concluded a payment agreement for rent arrears due. The tenants were then informed that, failing to

comply with the agreed deadlines, termination procedures could be initiated. On 9 October 2003, the tenants are in default of their agreement and the landlord sends them a notice.

#### DEFENCE OF THE TENANTS

The tenants admit the frequent delays which they explain by personal and financial problems. They live in the housing since 1999 and the landlord has personal knowledge of their situation. They allege that the owner has shown tolerance and has even renounced, by his behaviour, to demand payment of the rent on the first day of the month. The latter assuring them that he would not evict them.

In several instances the tenants have made arrangements for payments when the landlord allowed them to delay payment due to their personal circumstances. The tenants have even borrowed money from the landlord, requiring from them that the loan be paid in priority to the rent.

The landlord acknowledges having been conciliatory on several occasions. However, the tenants' delays have worsened to the point where they have accumulated several months of delay. Also, in July 2003, tenants were due a little more than two months' rent, and a payment deadline was

## FREQUENT DELAYS: No agreement, otherwise the owner loses his rights

agreed upon that was not met.

Tacit waiver of the obligation to pay on the first day of the month

Firstly, the Rental Board rules on the claims of the tenants to the effect that there has been a waiver of the landlord to invoke their obligation to pay on the first day of the month. Jurisprudence has already established that the waiver may be implied, but it must be manifested clearly. When in doubt or with uncertain evidence, we must rather favour the party invoking its right.<sup>(1)</sup>

According to the Régie, the evidence showed great tolerance by the landlord in the terms of payment. He agreed several times to postpone the payment due date when tenants were living difficult situations. However, the evidence reveals neither facts nor words that would enable the tenants to believe that the landlord has waived the application of this obligation or agreed to deduct this obligation of the lease:

"Moreover, the tolerance of the landlord seems to have been mostly limited to delays that did not exceed three weeks. The situation had deteriorated to such an extent that the landlord returned to a less flexible position. Also, having allowed several delays does not in itself constitute a waiver of that obligation."<sup>(2)</sup>

#### EVIDENCE OF SERIOUS DAMAGE

According to the same decision (3), Section 1971 of the Civil Code of Québec requires proof, not only of the frequency of the tenants' delays but also that these delays are causing the landlord serious prejudice. Also according to the Rental Board, this evidence must not only be based on a mere allegation of the landlord. The harm must be proved by documentary evidence, if any, and based on objective and accurate facts.

#### CONCLUSION

Also, in the circumstances listed above, the Régie concludes from it that the evidence submitted by the landlord is insufficient to demonstrate, by a preponderance of evidence, that the delays of the tenants have caused serious harm justifying the termination of the lease. One must consider in this analysis that the situation has persisted for several years without recrimination of the landlord.

The Régie, however, reminds the tenants of their obligations to pay on the first day of each month, in accordance with the law and the lease. If the landlord would have shown his mortgage agreement and statement of his bank account demonstrating thereby the interest paid by him because of delays in the payment of the rent, the decision might have been different.

1. Nadeau v. Gestion Forest-Morency in (1999) J.L. p. 57

2. Drapeau v. Taillefer et al. (200) J. L. p. 108

3. Opus citare, note 2



:  
- dans des réseaux de référencement (ex : fournisseurs APQ,..)  
- Regroupement d'entrepreneurs  
- Ordres professionnels  
- Regroupement d'entreprises  
En dernier recours, on cherche des références sur Internet.

Étape 8 : Évaluation des réponses  
Nous attendons la réponse de tous avant de regarder quoi que ce soit, à la date de fin de l'appel de service. Toutes les réponses reçues hors-délai sont exclues. Ceux qui ne répondent aux critères de base sont exclus. Ceux qui ne peuvent pas respecter les délais sont exclus.

Comparer les détails de l'offre de service, pas seulement le prix mais l'ensemble de l'offre.

Il ne faut pas nécessairement choisir le meilleur prix, mais tenir compte de la réputation pour le type de travaux à effectuer. (Lettres de référence reçues)

Recherche pour voir si des litiges ont eu lieu ou sont en cours avec l'entrepreneur. (Palais de justice, CSST, RBQ, CCQ et les ordres professionnels concernés)

Étape 9 : Signature du contrat  
Appeler la personne choisie et faire préparer le contrat. Vous devez vous assurer qu'il reflète :  
- tous les critères de l'appel de service  
- les termes de paiement  
- la date des travaux  
- si l'ampleur des travaux le justifie, prévoir une retenue, généralement 10% pour 3 à 12 mois.

Bons travaux!

## Being successful with your applications of submission: Instructions

Step 1: Define your needs. What do you want? What are your expectations? What is the expected end-result?

Submissions can be catalogued into 3 main themes:

- 1) Repair: compliance of electricity, replacing water heaters...
- 2) Maintenance: Cleaning drains, washing windows...
- 3) Improvements: painting the corridor, the bathroom, putting on the ceramics...

Step 2: Identify the source of the problem.

In the case of a repair it is important to identify the problem. This is essential before taking any other step: do not hide but solve the problem. Often, finding the source is more complicated: having recourse to an expert may be required, both to determine the source of the problem as well as the solution.

Step 3: Establish the evaluation points.

In order to make your final choice and to be able to compare comparable points, you must determine in advance your tender:

- A written estimate which represents the work to be done (ditto for submissions for improvements and repairs);
- The estimate must be detailed and specific: for instance, 2 layers of latex paint of the Bétonel VIP brand, colour number 9298383 on all walls and ceilings identified on the attached plan;
- Establish a detailed schedule of the work (e.g. provide for closure of an alarm system during the work);
- Organize good coordination in order to foresee the presence of a tenant at home if you need access to his housing;
- Delay time for this type of intervention;
- Provide a 48-hours' prior notice to confirm the important interventions.

Step 4: Establish the important criteria.

To plan your work and also to notify

your tenants you must establish the:

- Starting date of the work;
- Duration of the work;
- Number of hours required for completion of the work;
- Penalties if there are any delays in the work;
- Or special precautions to take (for instance: no dust, regular cleaning, no debris in the public areas...).

Step 5: Requirement to confirm with the supplier.

The first verification should be to ensure that the supplier is accredited by the professional body to which he belongs (e.g. RBQ license, Competency card of the CCQ...).

Then:

- Number of years of experience;
- Creation of similar projects;
- Liability insurance;
- Type of equipment used (scaffold, waste containers, window cleaning...);
- The contractor must inform us of his operation (progress report of the works);
- Number of employees who will work on the project;
- The requirements for storage of equipment (e.g. container location, freeing the parking lot, parking permit at the City...);
- Access to the site (keys provided or a guide for supervision of the works);
- Type of electricity required;
- Need for access to electricity meters;
- Need for access to a water inlet.

Step 6: Prepare documents for service call.

- Allow 2 to 4 weeks to receive all offers;
- Identify opportunities to visit the future site (with whom and when);
- Provide a contact person to answer questions and who will be able to take appointments.

Step 7: Selection of suppliers invited to tender.

In order to want quality suppliers we will make a first selection by searching:

- In network referencing (e.g. APQ suppliers...);
- Groups of entrepreneurs;
- Professional associations;
- Business groups.

Ultimately, we seek references on the Internet.

Step 8: Assessment of Responses

We are awaiting the answers of all before watching anything, at the end date of the service call.

Any response received out of time will be excluded.

Those who do not meet the basic criteria are excluded.

Those who cannot meet deadlines are excluded.

Compare the details of the service offering, not only the price but the totality of the offer.

One should not necessarily have to choose the best price, but take into account the reputation for the type of work to be done. (Letter of references received.)

Research to see if disputes have occurred or are ongoing with the contractor (at the Palais de Justice, the CSST, the RBQ, the CCQ and the professional corporations concerned).

Step 9: Signing the contract.

Call the selected person and prepare the contract. You must ensure that it reflects:

- All the criteria of the service call;
- The terms of payment;
- The date of the work;
- If the scope of the work warrants it, provide for a deduction, usually 10% for 3-12 months.

Successful work!

*In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims Division<sup>1</sup>, a co-owner who put up a "For Rent" sign for his condo unit, while such posting is prohibited by the deed of co-ownership, was sentenced by the Court to pay the legal costs incurred by the syndicate of co-ownership.*

#### THE PARTIES AND THEIR CLAIMS

*The syndicate of co-ownership of the building claims, from one of the building's co-owners, the sum of \$575.56 as reimbursement for legal fees incurred to send him a notice. The syndicate argues before the Court that the "For Rent" poster displayed by the co-owner in his private portion is prohibited by the deed of co-ownership.*

*For his part, the defendant co-owner challenges the claim alleging that the syndicate would have closed its eyes over several violations of the deed of co-ownership by the other co-owners, among others, the posting of "For Sale"*

# UNAUTHORIZED POSTING: THE CO-OWNER MUST REIMBURSE THE LEGAL FEES OF THE SYNDICATE

*signs and the presence of pets.*

*The co-owner defends himself by saying that it is inappropriate for the syndicate to apply the deed of co-ownership with rigour to him when the syndicate tolerates non-compliance thereof by the other co-owners. He also claims that the syndicate had not complied with the notice-of-violation proceedings and that the lawyer's formal notice should have been preceded by a notice from the syndicate sent by registered mail. Consequently, he qualifies the complaint by the syndicate as being abusive.*

#### FACTS AND EVIDENCE USED BY THE COURT

*It concerns a deed of co-ownership published in 2001, and the defendant co-owner is the owner of a private unit in the building since 2014. A few days before the signing of the deed of purchase at the notary's, the defendant co-owner displays a "For Rent" poster in the window of the private portion of which he will become the titleholder in a few days' time.*

*After noticing this poster, one of the administrators communicates*

*with the defendant co-owner to ensure that he has a copy of the deed of co-ownership, and he reports to him that he cannot display this poster in the window of his condo unit.*

*The co-owner responds to the administrator that the co-owner from whom he had bought the unit had displayed a "For Sale" sign for six months. He then drew the attention of the administrator on the fact that there were then about five "For Sale" signs in the windows of other units in the building. The co-owner informed the administrator that he thought he*



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



had the right to put up this poster in the window of his privative portion because he bought the unit to be able to rent it.

A few days later, the syndicate sent a statement to all the co-owners requiring them to comply with the deed of co-ownership, and in particular with the regulation on placards and posters. In this notice the syndicate shall notify all co-owners that tolerance of posters in the windows will cease and that no posters will be tolerated in the windows. Consequently, all co-owners will now have to comply with the prohibition of displaying posters imposed by the deed of co-ownership.

The defendant co-owner denies that he received this statement, but all the other co-owners remove their posters in the following days. The defendant co-owner, however, does not withdraw his. The syndicate noted that all the other co-owners have complied with this notice, except the defendant co-owner whose poster remains in one of his windows.

The syndicate has then advised a lawyer to prepare and submit to him a formal notice to withdraw his poster, and reimburse the legal costs of \$225.00 incurred in sending the notice. By this notice the co-owner is informed that in case of failure to comply, the syndicate will undertake injunction proceedings and a procedure for damages with interest to him. A few days later, the co-owner withdrew his "For Rent" poster, but he did not reimburse the syndicate for legal fees. Three months later, the syndicate filed a complaint in Court.

#### ANALYSIS AND DECISION BY THE COURT

According to the Court, although the co-owner has the free enjoyment of his privative portion and of the common areas of the building, he must respect the deed of co-ownership designated to the building, and he may not harm the other co-owners. The deed of co-

ownership may impose specific obligations on the building's co-owners and the syndicate itself.

The Court reminded the parties that the deed of co-ownership is contractual in nature and that, under Section 1062 of the Québec Civil Code, compliance to it is mandatory for all co-owners. Section 1062 of the C.c.Q. reads as follows:

1062. The declaration of co-ownership binds the co-owners, their successors and the persons who signed it, and produces its effects towards them from the time of its registration.

The syndicate argued and proved that the defendant co-owner has contravened a provision of the deed of co-ownership, which provides:

5.1.13 any sign or poster advertising of any kind will be installed on an exclusive portion.

The Court therefore considers that the "For Rent" sign posted by the defendant co-owner has contravened the deed of co-ownership. The defendant co-owner pleaded that the syndicate had for a long time tolerated infractions of this type against the deed of co-ownership. However, the Court noted that the syndicate had ended this tolerance by its notice to all co-owners, and that they should now all comply with the deed of co-ownership in this regard. The Court noted that the syndicate was therefore entitled to require from the defendant co-owner that he withdraw the poster, like all the other co-owners.

The Court considers that even if it holds true that the defendant co-owner had not received notice from the syndicate, he has nevertheless been verbally informed by one of the administrators, and the deed of co-ownership clearly prohibits display by the co-owners.

Consequently, according to the Court, the defensive argument of a previous "tolerance" by the

syndicate cannot be accepted. The Court also noted that nothing in the deed of co-ownership required sending a notice of infraction by registered mail as a preliminary step to sending a notice by a lawyer. According to the Court, the syndicate had therefore not acted prematurely.

The Court pointed out to the parties that under the deed of co-ownership the syndicate could hold the co-owners accountable for damage caused to the syndicate by not following the deed of co-ownership, in this case the legal fees that the syndicate had to pay to ensure compliance with the deed of co-ownership.

Nevertheless, the Court reminds the syndicate that the claimed cost of legal services must be proportionate and reasonable. Notice given by a bailiff of the claim was not justified and could have been done by registered mail. Therefore, the Court has cut the bailiff's expenses, and the lawyer's fees for taking knowledge of the notice given.

The Court then sentenced the defendant co-owner to pay the syndicate the sum of \$440.46 with interest at the legal rate from the date of formal notice.

For any questions on the subject, or for any questions on real-estate

law, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in the field.


File 200-32-062210-140, 2016 QCCQ 6681



**Notre taux  
SPÉCIAL A.P.Q.  
1.98%.**

**Terme de 5 ans fixe**

\*Taux sujet à changement sans préavis  
Certaines conditions s'appliquent



**Serge Bélanger**  
Courtier hypothécaire

**Commercial  
Multi-logement**

450 888.1599  
info@sergebelercourtier.com

*« La passion du service.  
La force d'un réseau. »*

## CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Appareils ménagers
3. Armoires de cuisine
4. Assurances
5. Avocats
6. Baignoires
7. Balcon
8. Béton
9. Calfeutrage
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation Gaz
12. Construction Rénovation
13. Courtiers immobiliers
14. Couvreurs
15. Déménagement
16. Détective privé
17. Drainage
18. Électricité
19. Entretien - Nettoyage
20. Environnement
21. Évaluateurs
22. Exterminateur
23. Financement
24. Formation en immobilier
25. Gestion d'appels
26. Gestion Immobilière
27. Huissiers de justice
28. Hypothèque
29. Ingénierie
30. Impôts fiscalité
31. Insonorisation
32. Inspection Bâtiments
33. Maçonnerie
34. Nettoyage de conduits
35. Peinture
36. Plancher
37. Plomberie
38. Portes et fenêtres
39. Sécurité Incendie
40. Réparation
41. Téléphones mobiles
42. Traitement des eaux

## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

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.  
En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...  
Une seule place et votre visibilité est augmentée!

## 2. 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

## 3. 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

## 4. ASSURANCES

**Assurances ML**  
Tél.: (514) 373-1991  
Sans frais : 855-373-1991  
info@assurancesml.com  
www.assurancesml.com

- 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

## 5. 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.

## 6. 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  
- Consultation gratuite gratuite  
Escomptes aux membres de l'APQ

**Bain Miracle Montréal**  
Tél.: (514) 522-3737  
bainmiraclemonreal@live.fr  
www.bainmiraclemonreal.ca

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

## 7. 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

## 8. 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

**Groupe Fondabec**  
Tél.: (514) 838-5379  
info@fondabec.ca  
www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation  
Imperméabilisation  
Réparation de fissures  
Drains français  
Reprise en sous-oeuvre  
Élimination de la pyrite  
RBQ 5592-5911-01

## 9. CALFEUTRAGE

**MK Calfeutrage**  
Tél.: (514) 747-5553  
info@mkcalfeutrage.ca  
www.mkcalfeutrage.ca

- Calfeutrage de tout genre  
- Systèmes de protection pour plancher de béton  
- Réparation de maçonnerie  
- Imperméabilisation des murs de brique extérieur  
- Commercial, institutionnel et résidentiel.  
RBQ : 5652-3459-01

## 10. CHAUFFE-EAU

**Hydro Combustion**  
Tél.: (450) 628-5060  
Aute : (514) 212-7937  
jfhughes@hydrocombustion.ca  
www.hydrocombustion.ca

Multi-résidentiel, commercial et industriel  
Chauffage à l'eau chaude  
Eau chaude domestique  
Canalisation de gaz naturel  
Infra rouge radiant  
Unités de toit  
Aérotherme  
Procédé  
Urgence 24/24  
Visa/Master Card

**HydroSolution**  
Annie Beaudoin, représentante  
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910  
abeaudoin@hydrosolution.com  
www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans  
- Vente / Location / Réparation  
- Service 24/7  
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

**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

## 10. 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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction A. Desfossés.**

**Alexis Desfossés**  
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general  
- Après-sinistre  
- Portes et fenetres  
- Finition intérieur  
- Revêtement extérieur  
- Toiture  
Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

**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

**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

**Entreprise Reno Bell Inc**  
**Grace Amaral - Gérante**  
Tél.: (514) 254-7366  
Autre : (514) 796-7267  
info@renobell.ca  
www.renobell.ca

- Rénovations générales  
- Commercial, Résidentiel, Industriel  
- Salle de bain, Cuisine, Sous-Sol, etc...  
- Nettoyage et restaurations après sinistres  
- Division de nettoyage, lavage de vitres, murs et plafond, tapis, meubles, etc...  
- Entretien ménager



## 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

## 13. COURTIERS IMMOBILIERS

### Claudya 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.

## 14. 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, 2014, 2015 et 2016

- 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

### 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

- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

## 15. DÉMÉNAGEMENT

### Transport et Aménagement

Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président

Tél.: (514) 951-3627

talinc@hotmail.fr

www.transportamenagementlafrance.com

- Déménagement résidentiel
- Déménagement commercial
- Piano - Matériel
- Entreposage
- Vente de meubles, d'équipement usagé et équipement de bureau

## 16. 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

## 17. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

## 18. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837

(514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- 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

### R.D.S. Électricité Inc.

Tél.: (514) 759-4836

(514) 562-8142

Fax: (514) 759-6772

Maitre électricien, membre CMEQ

RBQ: 5612-8903

35 ans d'expérience

Tout genre de travaux électriques, remplacement de panneaux, service d'entrée,

chauffage, rénovation, prévention, Résidentiel et commercial

Service de 24 heures

Estimation gratuite

Bon prix.

## 19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

### Nettoyage Renaissance

Justin Parent

Tél.: (514) 708-7624

Autre : (450) 638-7700

info@rnettoyage.com

www.rnettoyage.com

- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construction
- Entretien ménager (conciergerie volante)
- Région de Montréal, Laval, Rive-sud

## 20. ENVIRONNEMENT

### Tecosol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en

environnement

Tél.: (450) 922-1410

Autre : (514) 880-4545

m.dufresne@tecosol.com

www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

### Groupe ABC Inc.

Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,

Directeur immobilier

Tél.: (866) 454-5644

Cell.: (514) 554-0598

slaberge@groupeabs.com

www.groupeabs.com

- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

## 21. ÉVALUATEURS

### SPE Valeur Assurable Inc

Robert Plante, Président

Tél.: (514) 788-9777

Sans Frais : (800) 227-5277

evaluation@spevalueurassurable.com

www.spevalueurassurable.com

- Évaluation de la valeur de reconstruction (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

## 22. EXTERMINATEUR

### ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

### Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

## Extermination Contre-Attak

Robert Gaudreault propriétaire

514-929-9644 et 1-855-360-0110

Info@contre-attak.ca

www.contre-attak.ca

- une compagnie familiale établi depuis 27ans
- nous réglons les problemes a la source
- nous garantisons notre travail a 100%
- nous avons votre sante et tranquillité d'esprit à coeur
- ecologique- nos pratique respectent l'environnement

## Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

## 23. FINANCEMENT

### Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

- Résidentiel
- Petit commercial
- Multi-logements
- Prêt B
- Prêteur privé

## 23. 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

www.patrikherard.com

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

## 24. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

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

**25. GESTION IMMOBILIÈRE**

**Avantages Condo**  
 www.avantagescondo.com  
 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  
 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 copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

**Gestion G.S.B.R. SENC**  
 Tél.: (514) 961-8465  
 info@gestionsbr.com

- Location d'appartements / Condominium
- Collecte de loyer et compabilité
- Représentation à la Régie du logement
- Gestion des travaux

Montréal, Rive-Nord, Laurentides

**Gestion Plex**  
 une division de GIA inc.  
 Robert Beaulieu, président-fondateur  
 (2005)  
 Tél.: (514) 895-0676  
 www.gia.ca  
 info@gia.ca

- Gestion de haut niveau au QC et ON depuis 1992.
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +
- Services d'entretiens immobilier et ménager.

**Groupe Solution Management Inc**  
 Harry Étienne, Président  
 Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3  
 Autre : (514) 571-0583  
 gsminc@groupe-solutionm.com  
 www.groupe-solutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

**27. HUISSIERS DE JUSTICE**

**Darveau & Associés**  
 Huissiers de justice s.e.n.c.  
 100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil  
 Tél.: (514) 990-2999  
 Téléc.: (450) 651-1162  
 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

- 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!*

**28. HYPOTHÈQUE**

**Westmount Capital**  
 Robbie Peck, Président  
 Tél.: (514) 419 4215  
 rpeck@wcmortgage.ca  
 www.wcmortgage.ca

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

**29. INGÉNIERIE**

**Énertech Solutions inc.**  
 Mécanique de bâtiment  
 5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7  
 Tel: 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

**30. 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

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

**31. INSONORISATION**

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
 T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741  
 Cell: (514) 827-4936  
 www.insonorisationsmg.com  
 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

**32. INSPECTION BÂTIMENT**

**ANIEB**  
 Association Nationale des  
 Inspecteurs et Experts en  
 Bâtiments

**Gérald Smith, Président**  
 Tél.: (514) 206-0973  
 info@anieb.com  
 www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

**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

**Inspection Lambert**  
 Patrick Lambert  
 Tél.: (514) 803-4566

- www.inspectionlambert.com
- 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

**33. MAÇONNERIE**

**AAA Maçonnerie inc.**  
 Bernabi Contreras  
 Tél.: (514) 963 2435  
 aaamasonry@hotmail.com

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

**Maçonnerie Gratton**  
 Tommy Bouillon, Président  
 Tél.: (514) 367-1631  
 Autre : (514) 576-1441

- tommybouillon@maconneriegratton.com
- www.maconneriegratton.com

- Maçonnerie
- Brique
- Cheminée
- Joint Briques
- Infiltration d'eau

**SCDP Maçonnerie Inc**  
 David Parent, Président  
 514-999-3846  
 514-249-6785

- SCDPMaçonnerie@gmail.com
- Travaux en tout genre en maçonnerie
- Neuf et restauration
- Brique, pierre, bloc en béton
- rejointement, allèges, linteaux
- RBQ 5700-2537-01

**34. NETTOYAGE DE CONDUITS**

**Biovac System inc**  
 Tél.: (514) 990 9605  
 info@biovacsystem.com  
 www.biovacsystem.com

- Analyse Qualité Air (Tests d'air)
- Nettoyage conduits de ventilation
- Entretien HVAC
- Résidentiel | Commercial | Industriel

**Les Entreprises NCS**  
 Manon Lalumière, adjointe administrative  
 Tél.: (450) 437-4906  
 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.

**35. 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)

**36. 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

**Rénovation et Plancher**  
 Castilloux

- Tél.: (450) 586-4269
- planchercastilloux@bellnet.ca
- www.renovationetplanchercastilloux.com
- Sablage de plancher escalier et rampe
- Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
- Travaux faits par le propriétaire
- Vente et pose de plancher brut, pré-verniss, pré-huilé, flottant, ingénierie
- Escalier et rampe
- Travaux de réparation après sinistre .
- RBQ 8104 3457-27

**37. PLOMBERIE**

**Plomberie Mecanitech Ltée**  
 Benoit Lapointe, Estimateur  
 Tél.: (514) 341-6200  
 blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

**38. PORTES ET FENÊTRES**

**D.V. Aluminium**  
 8751, 8e avenue, Montréal  
 Tél. : (514) 322-5345  
 Téléc. : (514) 322-6352  
 dvaluminium@hotmail.com  
 www.dvaluminium.com

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

**Fenestration Plasse A Rénovation**  
 Alain Plasse, Entrepreneur

- Tél.: (450) 746-2553
- parenovation@msn.com
- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

**39. SÉCURITÉ - INCENDIE**

**Groupe Boroy Notiplex**  
 Damien Langlois, Directeur général



Tél.: (514) 353-8765  
Autre : (514) 941-4944  
damien.langlois@notiplex.com

- Alarme-incendie
- Gigeurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

## 40. 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

## 41. TÉLÉPHONES MOBILES

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

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne [www.rogersdirect.ca](http://www.rogersdirect.ca)
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

## 42. 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

# AFFICHAGE NON-AUTORISÉ: le copropriétaire doit rembourser les frais d'avocats du syndicat

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances, un copropriétaire qui a posé une affiche «À louer» pour son unité de condo, alors que la pose est interdite par la déclaration de copropriété, s'est vu condamné par le Tribunal à rembourser les frais d'avocats engagés par le syndicat de copropriété.

### LES PARTIES ET LEURS PRÉTENTIONS

Le syndicat de copropriété de l'immeuble réclame à l'un des copropriétaires de l'immeuble, la somme de 575,56 \$ en remboursement des honoraires d'avocats engagés pour lui envoyer une mise en demeure. Le syndicat prétend devant le Tribunal, que l'affiche «À louer» posée par le copropriétaire dans sa partie privative est interdite par la déclaration de copropriété.

Pour sa part, le copropriétaire défendeur conteste la réclamation invoquant que le syndicat se fermait les yeux par rapport à plusieurs violations de la déclaration de copropriété par les autres copropriétaires, entre autres, l'installation d'affiches «À vendre» et la présence d'animaux domestiques.

Le copropriétaire se défend en disant que le syndicat est malvenu de lui appliquer la déclaration de copropriété avec rigueur, lorsque le syndicat tolère le non-respect de celle-ci par les autres copropriétaires. Il prétend également, que le syndicat n'avait pas respecté la procédure d'avis d'infraction, et que la mise en demeure par avocat aurait dû être précédé par un avis de la part du syndicat transmis par courrier recommandé. Conséquemment, il qualifie comme abusive la réclamation par le syndicat.

### LES FAITS ET TÉMOIGNAGES RETENUS PAR LE TRIBUNAL

Il s'agit d'une déclaration de copropriété publiée en 2001, et le copropriétaire défendeur est le propriétaire d'une unité privative dans l'immeuble depuis 2014.

Quelques jours avant la signature de l'acte d'achat chez le notaire, le copropriétaire défendeur pose une affiche «À louer» dans la fenêtre de la partie privative dont il deviendra le propriétaire en titre dans quelques jours.

Après avoir remarqué cette affiche, l'un des administrateurs communique avec le copropriétaire défendeur pour s'assurer qu'il a une copie de la déclaration de copropriété, et lui signale qu'il ne peut pas installer cette affiche dans la fenêtre de l'unité de condo.

Le copropriétaire répond à l'administrateur, que le copropriétaire de qui il avait acheté l'unité a eu une affiche «À vendre» depuis six mois. Il a ensuite attiré l'attention de l'administrateur sur le fait qu'il y avait alors environ cinq affiches «À vendre» dans les fenêtres de d'autres unités de l'immeuble.

Le copropriétaire a informé l'administrateur qu'il considérait

avoir le droit de poser cette affiche dans la fenêtre de sa partie privative, car il a acheté l'unité pour pouvoir la louer.

Quelques jours après, le syndicat a transmis un communiqué à tous les copropriétaires les enjoignant de respecter la déclaration de copropriété et plus particulièrement, le règlement relatif aux pancartes et affiches. Dans cet avis, le syndicat avise tous les copropriétaires, que la tolérance des affiches dans les fenêtres prendra fin, et qu'aucune affiche ne sera tolérée dans les fenêtres. Par conséquence, tous les copropriétaires devront dorénavant respecter l'interdiction d'afficher, imposée par la déclaration de copropriété.

Le copropriétaire défendeur nie avoir reçu ce communiqué, mais tous les autres copropriétaires retirent leurs affiches dans les jours qui suivent. Le copropriétaire défendeur ne retire pas la sienne. Le syndicat a remarqué que tous les autres copropriétaires se sont conformés à cet avis, sauf le copropriétaire défendeur dont l'affiche demeure dans l'une de ses fenêtres.

Le syndicat a alors mandaté un avocat pour préparer et lui transmettre une mise en demeure de retirer son affiche, et à rembourser des frais d'avocat de 225\$ engagés pour l'envoi de la mise en demeure. Par cette mise en demeure le copropriétaire est informé qu'à défaut de s'y conformer, le syndicat entreprendra des procédures d'injonction et de dommages-intérêts à son égard.

Quelques jours plus tard, le copropriétaire a retiré son affiche «À louer», mais ne rembourse pas le syndicat pour ses frais

Suite à la page 16





Me Kevin Lebeau

Suite de la page 15 : Affichage non-autorisé : le copropriétaire doit rembourser les frais d'avocats du syndicat

d'avocat. Trois mois après, le syndicat dépose une réclamation au Tribunal.

#### ANALYSE ET DÉCISION PAR LE TRIBUNAL

Selon le Tribunal, bien que le copropriétaire a la libre jouissance de sa partie privative et des parties communes de l'immeuble, il est tenu de respecter la déclaration de copropriété qui vise l'immeuble, et ne pas nuire aux autres copropriétaires.

La déclaration de copropriété peut imposer des obligations particulières aux copropriétaires de l'immeuble et au syndicat lui-même.

Le Tribunal a rappelé aux parties que la déclaration de copropriété est un document à caractère contractuel, et que selon l'article 1062 du Code civil du Québec, son respect est obligatoire pour tous les copropriétaires. L'article 1062 C,c,Q. Se lit comme suit : 1062. La déclaration de copro-

priété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

Le Syndicat a plaidé et a fait la preuve que le copropriétaire défendeur a enfreint une disposition de la déclaration de copropriété, lequel prévoit :

5.1.13 aucune enseigne ou affiche de publicité de quelque sorte, ne sera installée sur une partie exclusive;

Le Tribunal considère que l'affiche «À louer» posée par le copropriétaire défendeur a contrevenu à la déclaration de copropriété.

Le copropriétaire défendeur a plaidé que le syndicat avait toléré depuis longtemps des contraventions de ce type à la déclaration de copropriété. Toutefois, le Tribunal a remarqué que le syndicat avait mis fin à cette tolérance par son avis à tous les copropriétaires et qu'ils devaient tous respecter dorénavant les dispositions de la déclaration de copropriété à cet égard. Le Tribunal a souligné que le syndicat était alors en droit d'exiger au copropriétaire défendeur de retirer son affiche, comme tous les autres copropriétaires.

Le Tribunal estime que même s'il tient pour vrai que le copropriétaire défendeur n'avait pas reçu l'avis transmis par le syndicat, qu'il a néanmoins été avisé verbalement par l'un des admin-

istrateurs, et la déclaration de copropriété interdit clairement l'affichage par les copropriétaires.

Conséquemment, selon le Tribunal, la défense d'une «tolérance» antérieure par le syndicat ne peut être retenue.

Le Tribunal a aussi remarqué que rien dans la déclaration de copropriété exigeait l'envoi d'un avis d'infraction par courrier recommandé, comme étape préalable à l'envoi d'une mise en demeure par avocat. Selon le Tribunal, le syndicat n'avait donc pas agi de manière prématurée.

Le Tribunal a souligné aux parties qu'aux termes de la déclaration de copropriétaire, le syndicat pouvait tenir les copropriétaires responsables des dommages causés au syndicat par le non respect de la déclaration par le copropriétaire, en ce cas les honoraires que le syndicat a dû engager pour assurer le respect de la déclaration de copropriété.

Toutefois, le Tribunal rappelle au syndicat que le coût des services légaux réclamés doit être proportionné et raisonnable. La signification par huissier de la mise en demeure n'était pas justifiée et aurait pu être fait par courrier recommandé. Donc, le Tribunal a retranché les frais

d'huissier, et les honoraires de l'avocat pour la prise de connaissance du rapport de signification. Le Tribunal a alors condamné le copropriétaire défendeur à payer au syndicat la somme de 440,46 \$ avec les intérêts calculés au taux légal à compter de la mise en demeure.

Pour toute question sur le sujet, ou pour toute question en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

Dossier 200-32-062210-140, 2016 QCCQ 6681



**LK TOITURES**  
 RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN  
 INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7  
 450 437-4118 | LKTOITURES.COM

**LAURESCO**  
 ENTREPRENEUR  
 RESTAURATION APRÈS-SINISTRE  
 RBQ 5617-3511-01  
 Thermographe certifié

**514 826 6900**  
 Urgence 24/7  
 Service complet d'après-sinistre,  
 d'inspection et de rénovation

ICIRC CERTIFIED FIRM

info@lauresco.ca www.lauresco.com



# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## 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)





Me Jean-Olivier Reed

## Obligation de donner à la Ville le prix du loyer EN VUE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE :

### Surprenant, intrusif mais obligatoire

Généralement les villes du Québec confectionnent un rôle d'évaluation foncière de toutes les propriétés de leur territoire en vue de la taxation et ce, aux trois ans.

Cette évaluation est généralement faite par un évaluateur de la ville ou, dans les plus petites villes, par une entreprise privée mandatée. Dans tous les cas, il est identifié par une carte lors de sa visite.

La loi sur la fiscalité municipale encadre cette évaluation. Elle permet, entre autres, à la ville et à l'évaluateur de recueillir plusieurs données financières sur votre immeuble. Cela peut sembler à

première vue intrusif mais c'est essentiel pour l'évaluation de votre immeuble et pour lui attribuer une « Valeur réelle ».

Ces informations peuvent aller des revenus et dépenses de l'immeuble, de la liste des loyers et des locataires et des résumés des baux.

Si l'évaluateur vous exige ces renseignements c'est qu'il utilise une méthode de calcul pour établir la « valeur réelle » de votre bâtiment qui comporte une composante relativement aux revenus et dépenses de l'immeuble.

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité doivent être évaluées sur la base de cette « valeur réelle », établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation.

La méthode de calcul peut varier d'une ville à l'autre puisqu'il y a trois méthodes de calcul possible. Certaines ont besoin de moins d'informations financières. Les villes peuvent aussi changer de méthode d'une évaluation à l'autre, ce qui pourrait expliquer que vous n'aviez pas ces renseignements à fournir dans le passé.

Si un propriétaire, offusqué de cette intrusion de la ville dans sa vie privée, refuse de fournir les documents demandés, cela constitue une infraction en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale et des amendes entre 100 et au plus 50,000\$ pourraient être imposées.

De plus, tout changement dans les informations fournies devra être transmis à la Ville (vente, modification, ajout, amélioration.)

Mais rassurez-vous, la loi sur la fiscalité municipale a instauré un processus rigoureux de conservation des documents par l'évaluateur. Entre autres, ce document n'est pas accessible en vertu de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics.

Nous vous suggérons quand même de retourner les documents remplis à l'évaluateur par courrier recommandé.

Pour plus d'information, le gouvernement du Québec a confectionné un dépliant à l'attention des propriétaires disponible au [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation\\_fonciere/documentation/evaluation\\_fonciere\\_propriete.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_fonciere/documentation/evaluation_fonciere_propriete.pdf)

Notamment pour contester la valeur estimée des méthodes de calcul.

# 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)



**The obligation to  
give to the City  
the price of the  
rent FOR THE  
PROPERTY  
ASSESSMENT:  
  
Surprising,  
intrusive but  
mandatory**

Generally, Quebec cities configure a property assessment roll for all properties on their territory for taxation purposes and this, every three years.

This assessment is usually made by an assessor of the city or, in smaller cities, commissioned by a private company. In all cases, he is identified by a card during his visit.

The Act respecting municipal taxation frames this evaluation. It allows, among other things, the city and the assessor to collect several financial data on your building. This may seem, at first sight, intrusive but it is essential for the assessment of your property and to give it a "real value".

This information can range from revenue and expenses of the building, from the list of rents and tenants and the summaries of the leases.

If the assessor requests this information from you it is because he uses a calculation method to

determine the "real value" of your building which has a component with respect to the revenue and the expenses of the building.

All assessment units listed on the assessment roll of a municipality must be assessed on the basis of this "real value", established on the same date. This is what ensures the fairness of the assessment roll.

The method of calculation may differ from one city to another since there are three methods of calculation possible. Some need less financial information. Cities can also change one method of assessment for another one, which could explain why you did not have to provide this information in the past.

If an owner, offended by this intrusion of the city into his private life, refuses to provide the requested documents, this is an offense under the Act respecting municipal taxation and fines from 100 to more than \$ 50,000 may be imposed.

In addition, any change in the infor-

mation provided will have to be forwarded to the City (sales, modifications, additions, improvements).

But rest assured, the Act respecting municipal taxation has established a rigorous record-keeping process by the evaluator. Among other things, this document is not accessible under the Act respecting access to documents held by public bodies.

We suggest though that you still return the completed documents to the assessor by registered mail.

For more information, the Quebec government has prepared a pamphlet to the attention of the owners available at: [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation\\_foncieres/documentation/evaluation\\_foncieres\\_propriete.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/evaluation_foncieres/documentation/evaluation_foncieres_propriete.pdf)

More in particular, to challenge the estimated value of the calculation methods.

## Économies garanties et aucun coût initial

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

### ThermStopper PLUS®



**Technologie  
intelligente**



**Partenariats avec  
les services publics**

**Économies  
garanties**



**Réduction  
des émissions  
de carbone**

**Incitatifs des  
services publics**



**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](http://canadianenergysavings.com) 1.855.237.2669 (sans frais)

 The Canadian Energy  
Savings Corporation



## Grille de formation 2016 - 2017

### 6 @ 8

*Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur l'immobilier résidentiel. Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.*

*Mardi le 27 septembre 2016 à partir de 18h  
Sujet: **Enveloppement du bâtiment : loi 122, thermographie, drone pour les relevés de toiture et enveloppe***

*Mardi le 15 novembre 2016 à partir de 18h  
Sujet: **La Fiducie testamentaire (planification)***

*Mardi le 24 janvier 2017 à partir de 18h  
Sujet: **Le marché locatif : les taux d'inoccupation, les loyers moyens, les prévisions,...***

*Mardi le 21 mars 2017 à partir de 18h  
Sujet: **Les assurances, avez vous la bonne couverture?***

*Mardi le 23 mai 2017 à partir de 18h  
Sujet: **Mieux louer son logement***

**E**n plus de nos formations offertes à notre bureau, nous proposons des formations en ligne tout au long de l'année dans le confort de votre foyer. Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues. Suite à la confirmation de votre présence, vous recevrez une invitation par courriel avec le lien de connexion!

**Réservation au 514-382-9670  
ou sans frais 888 382 9670  
ou par courriel [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)**

### Formations

*Pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 19h lors de la formation.*

*Mardi le 18 octobre 2016 à 19h  
Sujet: **Acheter et louer des condos (intérêts, rendement, points à vérifier)***

*Mardi le 13 décembre 2016 à 19h  
Sujet: **Préparer un dossier à la Régie du logement***

*Mardi le 21 février 2017 à 19h  
Sujet: **Fixation de loyer 2017***