

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LE NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL POUR LA SOUS-LOCATION DEPUIS PLUS DE 12 MOIS

Me Jean-Olivier Reed

RÈGLES ET EXIGENCES

Pour plusieurs, nous sommes dans la période de reconduction des baux. Malheureusement, les propriétaires n'ont généralement pas la possibilité d'envoyer un avis de non-reconduction du bail. En effet, sauf exceptions, les propriétaires doivent nécessairement passer par la résiliation du bail au moyen d'un recours à la Régie du logement.

Néanmoins, une exception apparaît à l'article 1944 du Code civil du Québec et permet au propriétaire d'envoyer un avis de non reconduction du bail si le locataire sous-loue son logement pendant plus de 12 mois.

À priori, cette procédure paraît simple mais dans la réalité, les exemples ne manquent pas et nous démontrant qu'il y a plusieurs nuances à faire, plusieurs zones grises et de nombreuses situations permettant aux locataires de rendre les circonstances moins évidentes qu'elles n'en paraissent et finalement permettre aux locataires de convaincre les tribunaux qu'il ne s'agit pas de sous-location et de rendre votre avis nul.

Dans une décision de 2013 qui sera citée tout au long de ce texte, la Régie du logement nous donne un

aperçu des critères qu'elle doit tenir compte pour décider si le locataire a sous-loué ou non son logement. Nous tenterons de vulgariser ces concepts pour vous permettre de les utiliser.

Lorsqu'on détermine s'il y a sous-location, le principal outil du Régisseur sera l'intention des parties. À ce titre, nous pouvons déjà vous

suggérer de tout faire par écrit ou par courriel ce qui facilitera votre preuve en cas de contestation.

Il est aussi dit que le contrat de sous-location n'a pas besoin d'être écrit et il n'est pas nécessaire non plus qu'il soit écrit sous-location sur le document pour qu'elle en soit une.

Le juge regardera entre autres les



À LIRE CE MOIS-CI

Suite à la page 2

POURQUOI RÉNOVER



5

LE CAUTIONNEMENT DU BAIL



6

QUI PAIE LE REMPLACEMENT DES FENÊTRES?



8

Poste-Publication
convention 40020616



888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Jean-Olivier Reed

THE NON-RENEWAL OF THE LEASE FOR SUBLETTING FOR MORE THAN 12 MONTHS

déclarations, les circonstances et les agissements des parties.

Il faut savoir que la jurisprudence confirme que le bail n'exige pas l'occupation du logement par le locataire lui-même mais les régisseurs considèrent qu'il n'est pas raisonnable de laisser un locataire sous-louer son logement à son gré et à son rythme et imposer à la locatrice des locataires inconnus. Les juges devront donc faire la part des choses entre ces deux concepts.

À ce titre, la Régie du logement considère que le bail est signé par une personne et qu'il lui est attaché et en considération de la personne qui s'engage (locataire).

En fait, selon eux, cet article vise à s'assurer que « l'engagement contractuel d'une locataire emporte habitation de sa part de façon soutenue et voulue. »

De plus, la preuve du caractère consécutif des 12 mois requis n'est pas nécessairement requise et sera évaluée en fonction des circonstances de chaque cas.

Nous pouvons donner des exemples frustrants tels que la locataire qui sous-loue 11 mois et prétend retourner sur les lieux pour une très courte période pour sous-louer à nouveau 11 mois.

Aussi, il importe de considérer l'ensemble des faits, et d'en dégager l'intention du locataire, sa bonne foi et la finalité réelle de sa démarche. « La sous-location n'est qu'un outil légal mis à la disposition du locataire pour favoriser son

maintien dans les lieux alors que des aléas ponctuels et/ou temporaires l'empêcheraient de jouir des lieux. Il faut donc que la locataire démontre que son intention de bénéficier de ce droit au maintien est réelle et ferme et que la sous-location ne constitue qu'un palliatif temporaire. »

« Le Tribunal estime que le locataire a sous-loué l'entièreté de son logement durant plus de douze mois. Le seul fait que le locataire ait conservé son domicile au logement, sans y demeurer, résider, habiter ou l'occuper de façon factuelle, voire même de façon intermittente ou partielle, autrement que par des biens, ne suffit pas pour contrer cette conclusion. »

Vous devez donc savoir finalement que la sous-location comme la cession ne se présume pas et la preuve, votre preuve, doit établir des faits précis qui permettent au tribunal de déterminer quelle a été la commune intention des parties afin de procéder à la qualification du contrat et finalement statuer sur la validité de votre avis.

Le propriétaire devra donc amasser au fil des mois, les preuves nécessaires afin de prouver qu'il y a bien eu sous-location. Par exemple : courriel du locataire, nom des sous-locataires présents ou passés et qui pourraient témoigner, les dates, les annonces du locataire dans les journaux ou sur internet et même si c'est possible, une preuve de résidence de votre locataire à une autre adresse. Les circonstances et les témoignages seront une part importante de votre preuve.

Aussi, « Si tant est que la locatrice ait toléré jusqu'à consentir à ces sous-locations multiples à travers le temps, le Tribunal ne pourrait en inférer qu'elle a renoncé,

même temporairement, à son droit de se prévaloir des prescriptions de l'article 1944 du Code civil du Québec. »

Finalement, la patience sera de mise dans certaines circonstances car cet avis ne pourra être envoyé qu'au moment prévu pour la reconduction du bail. Par exemple : la période de 12 mois pourrait être atteinte en septembre 2014 mais vous devrez attendre en janvier 2015 pour l'aviser.

31-130327-219 Allyn c. Therrien et als

RULES AND REQUIREMENTS

Many of us are now in the period of renewal of the leases. Unfortunately, landlords generally do not have the option of sending a notice of non-renewal of the lease. Indeed, with some exceptions, the landlords must necessarily go through the termination of the lease by means of a recourse to the Régie du logement.

However, an exception appears in section 1944 of the Civil Code of Québec and allows the landlord to send a notice of non-renewal of the lease if the tenant sublets his or her dwelling for more than 12 months.

At first sight, this procedure seems simple, but in reality there is no lack of examples and there are

several nuances to be made, several gray areas and many situations allowing tenants to make the circumstances less obvious than they may look like and ultimately allow tenants to convince the Courts that it is not subletting and therefore make your notice invalid.

In a 2013 decision that will be quoted throughout this text the Régie du logement gives us an overview of the criteria that must be taken into account when deciding whether or not the tenant has sublet his or her dwelling. We will try to clarify these concepts so you can use them.

In determining whether there is subletting, the principal tool of the Director of the Régie will be the intention of the parties. As such, we can already suggest you do everything in writing or by e-mail, which will facilitate your giving of evidence in case of dispute.

It is also said that the sublease does not have to be written and it is not necessary either to have it written as a sublet on the document in order for it to be one.

The judge will look at the state-

COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

Vous aimeriez en apprendre plus pour maximiser vos revenus et réduire vos impôts? Nous pouvons vous aider dans la gestion de vos avoirs et l'optimisation de vos revenus présents.

Prenez rendez-vous dès maintenant pour débiter votre plan financier.



Noël Hémond, Pl.Fin.
514 817.3483
noel.hemond@groupeinvestors.com

Groupe Investors™

Keven Richard, M.A.A. (F.A.I.)
438 580.8048
keven.richard@groupeinvestors.com

Optez pour la différence et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook /kevensrich

ments, the circumstances and the actions of the parties.

It should be noted that the jurisprudence confirms that the lease does not require the tenant to occupy the dwelling himself but the directors consider it unreasonable to let a tenant sublet his dwelling at his option and his own pace and impose on the landlord unknown tenants. Judges will have to balance these two concepts.

As such, the Régie du logement considers that the lease is signed by a person and is attached to it, and in consideration of the person who commits himself to the lease (tenant).

Indeed, in their view, the purpose of this section is to ensure that "a tenant's contractual commitment carries his or her dwelling in a sustained and desired manner."

Moreover, evidence of the consecutive nature of the required 12 months is not necessarily required and will be assessed according to the circumstances of each case.

We can give frustrating examples such as the tenant who sublets 11 months and claims to return to the premises for a very short period to sublet again for 11 months.

Therefore, it is important to consider all of the facts, and to disentangle the intentions of the tenant, his good faith and the real purpose of his action. "Subletting is only a legal tool available to the tenant to guarantee his maintenance in the premises whereas occasional and/or temporary hazards would prevent him from enjoying the premises. The tenant must therefore demonstrate that his intention to benefit from this right to maintenance is real and firm and that subleasing is only a temporary solution."

"The Court considers that the tenant has sublet the entirety of his dwelling for more than twelve months. The mere fact that the tenant has retained his place of residence, without living there, residing there, dwelling in it or occupying it on a factual basis, or even intermittently or in part, other than by property, is not sufficient to counter this conclusion."

Finally you must therefore know that subleasing just like the assignment is not presumed and that the evidence, your evidence, must establish specific facts that allow the Court to determine the common intention of the parties in order to proceed to qualify contract and ultimately decide on the validity of

your notice.

The owner will therefore have to gather during the months the evidence necessary to prove that there has been subletting. For instance: an e-mail of the tenant, the names of present or past subtenants who could testify, dates, advertisements of the tenant in newspapers or on the Internet and even if it is possible, proof of residence of your tenant at another address. The circumstances and testimony will be an important part of your evidence.

Also, "If it is so that the landlord has tolerated that such multiple subleases have been accepted over time, the Court cannot infer from that that it has, even temporarily, waived its right to rely on the provisions of Section 1944 of the Civil Code of Québec."

Finally, patience will be required

SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER!

AIE INVESTISSEURS DE;
CHINE • MAROC • ASIE
ALGÉRIE • MONTRÉAL
ETC.



1^{er} VENDEUR au Québec
7^{ème} VENDEURS internationale
en Amérique du Nord
États Unis et Canada
sur 10,400 COURTIERs
avec Re/max



*Mon but
est de bien vous servir*

Jean-Claude Côté
Cell : 514 839-3363
Tél. : 514 355-2269
jclaudecote@videotron.ca



Madame Wee
secrétaire

L'EXPERT IMMOBILIER AGENCE IMMOBILIÈRE
4280, rue Beaubien, est, Montréal, Québec H1T 1S6

in certain circumstances as this notice can only be sent when the lease is renewed. For instance, the 12-month period could be reached in September 2014 but you will have to wait until January 2015 to give notice of it.

31-130327-219 Allyn v. Therrien et al.



Réservation au 514-382-9670

ou sans frais 888 382 9670

ou par courriel reservation@apq.org

6 @ 8

Participez à nos 6 @ 8 et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier tout en prenant une bouchée !

Mardi le 21 mars 2017 à partir de 18h

Sujet: Les assurances, avez-vous la bonne couverture?

Notre conférencier vous expliquera comment être bien protégé avec vos assurances, les clauses et les protections à connaître et à souscrire.

Mardi le 23 mai 2017 à partir de 18h

Sujet: Mieux louer son logement

Une conférence sur la location des logements : Les trucs et astuces mais aussi comment mettre votre logement en valeur et le présenter afin de maximiser vos chances de location..

Formations

Toutes nos formations sont disponibles à notre bureau ou en ligne dans le confort de votre foyer.

Mardi le 18 avril 2017 à 19h

Sujet: Comment remplir le bail

Cette formation expliquera de façon détaillée tous les points du formulaire obligatoire du bail. Clause par clause et comment introduire l'interdiction d'animaux, de fumée dans les logements.



Me Martin Messier

UN BON LOCATAIRE, ESSENTIEL AU SUCCÈS DU PROPRIÉTAIRE

La nuance dans votre annonce est le point de départ

Dans la recherche du candidat idéal pour devenir locataire dans votre logement, plusieurs éléments seront pertinents. Lors de la rédaction de votre annonce, vous devriez déjà visualiser le locataire qui est en train de la lire. Il vous faut évidemment commercialiser votre logement de façon efficace, mais contrairement à une vente d'un produit, nous devons vivre avec notre locataire et les risques que cela représente. Cela nous amène dans une situation étrange où nous voulons filtrer les locataires qui risquent de nuire à notre entreprise.

Naturellement, il ne faut pas faire preuve de discrimination, la sélection basée sur l'âge, la condition sociale (prestataire de la sécurité du

revenu), la race sont interdites. Par contre si vous indiquez dans votre annonce que vous faites la vérification des antécédents, incluant les dossiers civils, l'emploi, les propriétaires du logement actuel et du logement précédent vous éviterez plusieurs candidats indésirables.

La visite du logement, une entrevue

La visite du logement est une occasion en or de mieux connaître le candidat, vous devez être à l'écoute, notamment sur les circonstances qui ont mené à la recherche du logement. Des questions ouvertes permettront d'ouvrir la porte sur ses besoins. Quel type de logement recherche-t-il ? Quels sont ses besoins ? Où est-il actuellement ? Vous avez décidé de changer de logement ?

Vous verrez les réponses se feront nombreuses de la part du candidat.

Naturellement, en fonction des réponses vous pourrez faire voir les avantages de votre logement et les raisons pour lesquelles vous avez

le logement idéal pour ce candidat, ou, au contraire, ne pas insister.

La vérification du locataire

Cet échange doit absolument faire l'objet d'une vérification approfondie. La phrase que nous entendons le plus souvent dans les cas de fraude parle beaucoup : Il n'avait tellement par l'air de cela !. Cela fait du sens, un fraudeur expérimenté ne peut pas l'être si son approche permet de le détecter.

La vérification 360 APQ permet de vérifier l'emploi, le propriétaire actuel et le précédent, les dossiers civils, criminels, la Régie du logement. Cet outil important peut vous permettre de valider plusieurs points importants pour valider la candidature envisagée.

La signature du bail

Une fois la candidature retenue, il est important de remettre les règlements de l'immeuble et le bail. Prenez le temps de bien le remplir et possiblement d'assister à nos formations sur le sujet.

A good tenant is essential for the success of the owner

An apt nuance in your advertisement is the starting point for this

In searching the ideal candidate to become a tenant in your dwelling several elements will be relevant. When writing your advertisement you should already visualize the tenant who is reading it. Obviously, you need to market your dwelling efficiently, but, unlike a sale of a product, we must live with our tenant and the risks that this includes. This brings us into a strange situation where we want to screen tenants who are likely to harm our business.

Naturally, one should not discriminate: selection based upon age, social condition (receiver of social assistance, for instance), race, and so on, are prohibited. On the other hand, if you indicate in your advertisement that you are doing the background check, including civil records, employment, current housing and previous housing owners,

you will avoid many unwanted candidates.

The housing visit and the interview

Visiting the housing is a golden opportunity to get to know the candidate better, you should be listening, especially on the circumstances that led to the search for housing. Open-ended questions will open the door to his needs. What kind of housing is he looking for? What are his needs? Where is he currently? Have you decided to change dwellings?

You will receive many answers from the candidate.

Naturally, depending on the answers you will be able to show the benefits of your housing and the reason why you have the ideal housing for this candidate, or, on the contrary, why you should not insist.

Tenant verification

This exchange must absolutely be thoroughly checked. The following phrase we hear most often in cases of fraud sounds a lot like this: "He didn't look like one of those!" This makes sense, because an experienced fraudster cannot be one if his approach makes it possible to detect him as being one.

APQ's verification 360 allows to verify the employment history, the current owner and the previous one, the civil and criminal records, and the Régie du logement. This important tool can allow you to validate several important points in order to assess the proposed application.

The signing of the lease

Once the application has been retained, it is important to submit the building regulations and the lease. Take the time to fill it out well and possibly to attend our training sessions on this topic.

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

Volume 33 No 2
Février 2017

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
Mireille Comptois
Larissa Mado
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

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

Pourquoi rénover?



Dans la province, 55 % du parc locatif est âgé de plus de 35 ans selon le rapport de la SCHL datant d'octobre 2016. Un de vos immeubles fait-il partie de la statistique? Dans ce cas, peut-être avez-vous déjà songé à entreprendre une rénovation majeure. Cette décision n'est pas à prendre à la légère et soulève de nombreuses sous-questions. Dans ce texte, nous vous offrons quelques pistes de réflexion.

Pourquoi rénove-t-on? Bien sûr, il y a l'argument esthétique. Un immeuble rénové est plus attirant pour les locataires : 49 % des locataires interrogés par la Société d'habitation du Québec (SHQ)¹ disent vouloir déménager dans un logement plus récent ou fraîchement rénové. Cependant, cet aspect n'est que la pointe de l'iceberg.

Vous pourriez décider de rénover pour améliorer l'efficacité énergétique, dans le but d'augmenter le confort et de diminuer la facture. Voici des exemples de ce que ça implique: Passer du gaz à l'électricité ou autre source d'énergie. Remplacer les fenêtres qui laissent passer l'air par des modèles plus récents et plus étanches. Peut-être pourriez-vous changer les thermostats pour des modèles électroniques, qui ont une meilleure lecture de la température et qui sont plus faciles à contrôler. Vous pouvez visiter le site internet d'Hy-

dro-Québec pour des informations et astuces supplémentaires à propos de l'efficacité énergétique.² La rénovation des immeubles locatifs afin de les rendre plus éco-énergétiques, s'inscrit aussi dans l'objectif du gouvernement provincial pour diminuer l'effet de serre. C'est pourquoi ces dernières années, ils mettent à votre disposition des programmes de subventions et un crédit d'impôt. Le crédit Rénovert³ concerne l'ensemble des dépenses attribuables à la réalisation des travaux de rénovation écoresponsables. Il y a aussi RénoClimat⁴, un programme d'aide financière pour des travaux d'isolation, étanchéité ou de remplacement de système mécanique. Pour plus de détails, nous vous référons aux descriptifs des différents programmes.

On peut aussi rénover pour que les logements répondent mieux à la demande du marché. Par exemple, les personnes qui habitent seules représentaient 20% en 1981 en comparaison à 31% en 2006. De plus, la SHQ prévoit que ce pourcentage va continuer à augmenter dans les prochaines années. D'autre part, les locataires cherchent aussi des logements plus grands. Toujours selon la même source, 50% des locataires considèrent l'espace intérieur comme un des critères les plus importants lors de la recherche d'un logement. Ces chiffres pourraient vous pousser à adapter vos logements. Vous pourriez par exemple abattre des murs non structuraux pour donner une impression de grandeur. Autrefois, les cuisines étaient cloisonnées, de nos jours, la tendance est aux aires ouvertes. Dans la salle de bain, le rangement intégré est très recherché. Le but n'est pas d'encombrer la pièce, mais de lui ajouter une commodité que les visiteurs remarqueront. Les carreaux neufs font aussi bonne figure. Même s'il sont en bon état, de vieux carreaux font souvent mauvaise figure. Mais pas besoin d'aller dans le haut de gamme, la simplicité pour un appartement est souvent gagnante, elle plaît à un plus grand nombre

et traverse mieux les modes et les années.

Bien sûr, tout cela implique beaucoup de temps, d'argent et d'énergie. Voici quelques conseils pour réussir sa rénovation :

- La planification c'est la clé!
- Faites évaluer votre projet. D'autres aspects auxquels vous n'aviez pas pensé pourraient surgir;
- Entourez-vous de professionnels. (Comptable, Contracteur, Évaluateur...) Ils pourront vous aider à identifier les problèmes pour ensuite trouver les solutions adaptées;
- Faites un budget rigoureux et respectez-le. Il vous aidera à rentabiliser votre projet;
- N'oubliez pas d'informer vos locataires des projets à venir et planifiez dans votre budget, un montant à titre d'indemnité pour les inconvénients liés aux travaux qui pourraient nuire à leur quiétude. Cela peut vous éviter bien des maux de tête.

Bref, la rénovation d'un immeuble est un choix qui pose plusieurs défis. La construction de nouveaux édifices n'est pas non plus toujours la solution idéale. Les immeubles d'une autre époque contribuent grandement au charme de notre région. Ils sont des témoins historiques importants et permettent de diversifier le paysage. L'important, pour réussir votre projet, c'est de bien s'entourer, d'y réfléchir longuement et de bien se documenter pour éviter les histoires d'horreur. Dans la plupart des cas, la valeur de l'immeuble est augmentée ainsi que l'attrait pour de potentiels locataires et acheteurs. Vous lancerez-vous?

1. *Perceptions et tendances en habitation au Québec rapport final présenté à la société d'habitation du Québec, Décembre 2015.*

2. <http://www.hydroquebec.com/residentiel/mieux-consommer/construire-renover/>

3. <http://www.revenuquebec.ca/fr/citoyen/credits/renovort/>

4. http://www.efficaciteenergetique.gouv.qc.ca/mon-habitation/renoclimat/#.WL1_DfIc7IU



Gestion immobilière

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



Me Annie Lapointe

PETITS RAPPELS CONCERNANT LE CAUTIONNEMENT DU BAIL

A FEW LITTLE REMINDERS CONCERNING LEASE DEPOSITS

Pour différentes raisons, on peut accepter de louer à une personne ayant une caution (endosseur). Cela peut être de bonne pratique notamment pour un locataire qui a montré des difficultés de paiement par le passé, mais qui démontre de la bonne volonté et avec qui vous désirez contracter. C'est ce qu'on appelle une garantie personnelle : une personne qui garantit le paiement en cas de défaut du locataire. Nous vous rappelons l'importance de vérifier l'identité et la solvabilité d'une personne avant de l'accepter à titre de caution.

De plus, il est suggéré d'utiliser le formulaire proposé par votre association, qui pourra être annexé au bail. La signature de la caution à la section H reste valide, toutefois la loi prévoit que le cautionnement pour un locataire, ne s'étend pas au bail reconduit (1). Malgré le fait que le bail se renouvelle automatiquement, le cautionnement prendra fin, à moins qu'il ait été prévu une période fixe plus longue ou que le cautionnement vaudra pour les renouvellements du bail.

Également, il ne saurait être du zèle, pour tout ce qui a trait au paiement du loyer, d'en informer la caution. Que ce soit lors de l'envoi de mises en demeure pour défaut de paiement, pour l'augmentation du loyer lors du renouvellement, ou pour une demande de résiliation du bail pour cause de non paiement à la Régie du logement, la caution

devrait être mise au courant et selon le cas, faire partie de la procédure judiciaire.

Dans un bail (2) où le cautionnement était prévu, et pour lequel on a demandé la résiliation pour non paiement, la caution a tenté de se dégager de ses obligations avec différents arguments. Certains ont été rejetés. Toutefois, pour se dégager de sa responsabilité, la caution a mentionné ne pas avoir été au courant du renouvellement et de l'augmentation qui en découlait: cet argument a été accepté pour dégager la caution de sa responsabilité.

Dans la décision, la Régie du logement rappelle qu'il existe plus d'une interprétation concernant la transmission du renouvellement à l'endosseur. Le régisseur dans cette cause, se range du côté de l'opinion que bien que la loi prévoit qu'on doive fournir les renseignements utiles à l'endosseur à sa demande, il ressort des règles de la bonne foi, l'obligation de fournir l'information concernant les renouvellements et augmentations de façon automatique, sans que la caution n'ait à en faire la demande.

Le défaut d'informer du renouvellement et de l'augmentation de loyer aura dans ce cas, fait échouer toute possibilité de réclamation à l'encontre de la caution. Le locateur aura tout de même eu la résiliation du bail ainsi que l'éviction du locataire.

Pour éviter tout tracas et favoriser vos chances de gain, nous vous

suggérons de toujours aviser, avec une preuve de réception, la caution de tout événement ayant un impact sur le bail et ses obligations.

(1) Code civil du Québec, art 1881.

(2) 2016 QCRDL 42379, 303222 29 20161025 G..

For various reasons one can agree to rent to a person with a surety (an endorser). This may be good practice, especially for a tenant who has shown payment difficulties in the past but who demonstrates goodwill and with whom you wish to sign a lease. This is called a personal guarantee: a person who guarantees payment in case of default of the tenant. We remind you of the importance of verifying the identity and solvency of a person before accepting him or her as a surety.

Moreover, it is suggested to use the form proposed by your association, which can be attached to the lease. The signing of the surety in section H remains valid. However, the law provides that the surety for a tenant does not extend to the renewed lease. (1)

Despite the automatic renewal of the lease, the surety will terminate unless a longer fixed period or a guarantee for the renewal of the lease is provided.

Also, it cannot be considered zealous, in all matters relating to the payment of the rent, to inform the endorser of the surety. Whether it concerns the sending of formal notices for payment defaults, increasing the rent at the time of renewal or requesting a termination of the lease for non-payment at the Régie du logement, the surety should be informed and, as the case may be, be part of the judicial process.

In a lease (2) where the surety was foreseen, and for which termination was sought for non-payment, the surety attempted to relieve himself of his obligations with various arguments. Some were rejected. However, in order to absolve himself of his responsibility, the guarantor mentioned that he had not been aware of the renewal and the resulting increase: this argument was accepted to release the surety from his liability.

In the decision, the Régie du

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

Toit de tout genres
(plat, métal, bardeaux)
Rénovation extérieur
Estimation gratuite

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



logement recalls that there is more than one interpretation concerning the transmission of the renewal to the endorser. The director of the Régie, in this case, agrees with the opinion that although the law provides that the information required by the endorser is to be provided at his request, it is clear from the rules of good faith that the obligation to provide information on renewals and increases is automatic, without the requirement of the surety.

Failure to notify the renewal and increase of rent will, in this case, neutralize any possibility of claim against the surety. The landlord will however have obtained the termination of the lease as well as the eviction of the tenant.

To avoid any hassle and promote your chances of winning, we suggest that you always notify, with proof of receipt, the surety of any event having an impact on the lease and its obligations.

(1) Civil Code of Québec, Sect. 1881.
(2) 2016 QCRDL 42379, 303222 29 20161025 G.

In any divided co-ownership the day will come when the windows of the privative portions will have to be replaced. When the time comes these important works give rise to questions, from administrators and managers as well as from co-owners. Who, between the syndicate and the co-owners individually, must have this work carried out and the costs paid?

In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims Division¹, the Court reminded a syndicate of co-ownership that, in the absence of an express provision in its deed of co-ownership, it was not for the co-owners to pay the cost of their window replacement, but rather to the syndicate by employing its contingency fund.

The claims of the parties

The applicants, who own a condominium unit in a building of divided co-ownership, are claiming \$2,448.83 from their syndicate of co-ownership, i.e. the cost of replacing the windows of their condominium (\$1,948.83) and damages with interest for disturbances and inconveniences (\$500).

The syndicate, for its part, is chal-

Who pays for window replacement? The Court recalls that the syndicate of co-ownership must abide by the provisions of the Civil Code of Québec

lenging the request on the grounds that it has adopted and implemented a program which makes it the responsibility of each one of the co-owners to assume the cost of replacing the windows in his unit. This measure is adopted in order to avoid the payment of a special contribution. It claims that the applicants have joined the program and cannot demand that the syndicate reimburse them.

Highlights according to the Court
The plaintiffs are the owners of one of the 48 condominiums in the syndicate whose deed of co-ownership was published in 1990.

In 2004, the Syndicate was informed for the first time that the sliding windows in the rooms of all the condominium units were completing their lifecycle. However, the syndicate was already planning a major roof repair project, and a special contribution was planned. The special contribution was necessary because the funds available in the contingency fund were insufficient for the project to repair the roof.

In order to avoid having to manage both projects at the same time, as well as to avoid an additional special contribution, the board of directors adopts a resolution to the effect that the co-owners can change their own windows on a voluntary basis at their expense. During the following years, several co-owners are acting in this sense and have their

windows replaced at their expense.

In 2008, the new real-estate manager hired by the syndicate is challenging the syndicate's program because, based on his knowledge and experience in co-ownership management, the program does not appear to respect the deed of co-ownership. Indeed, he finds that the windows of the units are part of the restricted common portions of the building and that there is no express provision in the deed of co-ownership to the effect that the co-owners have to change their windows themselves, as well as for paying the cost of the work.

According to what he knows, the windows of this syndicate are common portions reserved for the exclusive use of the co-owners. According to the manager, the replacement of the windows must be paid by the syndicate and paid out of the contingency fund or a special contribution, if any.

The manager informs the board of directors of the syndicate, who decides that the rules of its program should be specified to the co-owners who have not yet changed their windows. Indeed, the syndicate determines a cut-off date for the voluntary change of windows, after which the syndicate will have no alternatives other than to change the windows of those who have neglected to do so, and claim the cost of the work from the co-owners concerned. The deadline date is set at December 31, 2012.

On August 3, 2012, the plaintiffs are asking the syndicate to replace only the window panes of two windows in their unit, which are fogged. In September 2012, the syndicate refuses this request because, in its opinion, these co-owners must have them changed themselves and at

Suite à la page 10





Me Kevin Lebeau

QUI PAIE LE REMPLACEMENT DES FENÊTRES? LE TRIBUNAL RAPPELLE QUE LE SYNDICAT DE COPRO- PRIÉTÉ DOIT RESPECTER LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

Dans toute copropriété divise, le jour viendra où les fenêtres des parties privatives devront être remplacées. Lorsque le moment arrive, ces travaux importants donnent lieu à des questions, autant de la part des administrateurs et des gestionnaires que des copropriétaires. Qui, entre le syndicat et les copropriétaires individuellement, doit faire effectuer et payer les coûts de ces travaux?

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a rappelé à un syndicat de copropriété qu'en l'absence d'une disposition expresse dans sa déclaration de copropriété, que ce n'est pas aux copropriétaires de payer le coût de remplacement de leurs fenêtres, mais plutôt au syndicat en employant son fonds de prévoyance.

Les prétentions des parties

Les demandeurs, qui sont les propriétaires d'une unité de condo dans un immeuble en copropriété divise, réclament 2 448,83\$ à leur syndicat des copropriétaires, soit le coût de remplacement des fenêtres de leur condominium (1 948,83\$) et des dommages-intérêts pour troubles et inconvénients (500 \$).

Pour sa part, le Syndicat conteste la demande au motif qu'il a adopté et mis en place un programme qui incombe à chacun des copropriétaires d'assumer le coût de remplacement des fenêtres de son unité. Cette mesure est adoptée en vue d'éviter le versement d'une cotisation spéciale. Il prétend que les demandeurs ont adhéré à ce programme et qu'ils ne peuvent exiger que le syndicat les rembourse.

Les faits saillants selon le Tribunal Les demandeurs sont les propriétaires d'un des 48 condominiums faisant partie du syndicat dont la déclaration de copropriété a été publiée en 1990.

En 2004, le Syndicat est informé pour la première fois, que les fenêtres coulissantes se trouvant dans les chambres de toutes les unités de condominium achèvent leur vie utile. Toutefois, le syndicat planifie déjà un projet important de réfection de la toiture, et une cotisation spéciale est prévue. La cotisation spéciale est nécessaire car les fonds disponibles dans le fonds de prévoyance sont insuffisants pour le projet de réfection de la toiture.

Afin d'éviter à devoir gérer les deux projets en même temps, ainsi que d'éviter une cotisation spéciale additionnelle, le conseil

d'administration adopte une résolution à l'effet que les copropriétaires pourront changer leurs propres fenêtres sur une base volontaire à leur frais. Pendant les années qui

suivent, plusieurs copropriétaires agissent en ce sens et font remplacer leurs fenêtres à leur frais.

En 2008, le nouveau gestionnaire immobilier engagé par le syndicat remet en question le programme du syndicat, car selon ses connaissances et son expérience en gestion des copropriétés, le programme ne semble pas respecter la déclaration de copropriété. En effet, il constate que les fenêtres des unités font partie des parties communes à usage restreint de l'immeuble, et qu'il n'y a aucune disposition expresse de la déclaration de copropriété à l'effet que les copropriétaires doivent faire changer leurs fenêtres eux-mêmes, ainsi que de payer le coût des travaux.

Selon ce qu'il connaît, les fenêtres de ce syndicat sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires. Selon le gestionnaire, le remplacement des fenêtres doit être pris en charge par le Syndicat et payé à même le fonds de prévoyance ou encore par une cotisation spéciale, le cas échéant.

Le gestionnaire en fait part au conseil d'administration du syndicat, qui décide qu'il y a lieu de préciser les règles de son programme aux copropriétaires qui n'avaient pas encore procédé au changement de leurs fenêtres. En fait, le syndicat détermine une date buttoir pour le changement volontaire de fenêtres, après quoi le syndicat n'aura pas d'autres alternatives qu'à procéder lui-même au changement des fenêtres de ceux qui auront négligé à le faire, et à réclamer le coût des travaux aux copropriétaires concernés. La date

buttoir est fixé au 31 décembre 2012.

Le 3 août 2012, les demandeurs demandent au syndicat de remplacer seulement les vitres de deux fenêtres de leur unité, lesquelles sont embuées. En septembre 2012, le syndicat refuse cette demande, car à son avis, ces copropriétaires doivent les faire changer eux-mêmes et à leurs frais avant la date buttoir du 31 décembre 2012.

Les demandeurs décident de changer les fenêtres à leurs frais afin de satisfaire aux conditions d'une offre d'achat sur leur unité. Ils paient 1948,83\$ taxes incluses.

Par la suite, les demandeurs déposent une action en justice contre le syndicat le 29 novembre 2012 afin de réclamer à ce dernier le remboursement du coût de remplacement des fenêtres (1 948,83\$), plus des dommages-intérêts de 500 \$ pour les troubles et inconvénients qu'ils ont subis. Ils témoignent à l'audience qu'ils estiment qu'ils ont dû faire face à des inconvénients imprévus qui ont ralenti le processus de vente de leur condominium.

Les demandeurs soutiennent qu'il est de la responsabilité du Syndicat de procéder, à même le fonds de prévoyance ou à partir d'une cotisation spéciale, le cas échéant, au remplacement des fenêtres qui sont définies comme une partie commune dans la Déclaration de copropriété. Pour sa part, le syndicat soutient que, selon son interprétation de l'article 1064 du Code civil du Québec, que les copropriétaires doivent assumer toute charge liée à une partie commune à usage restreint, et que son

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslacheaie.com



a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne seule accès, et qu'il a droit d'utiliser et de jouir exclusivement de la surface intérieure de ses fenêtres. Suivant son analyse des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété, le Tribunal conclut qu'aux termes de la déclaration de copropriété, les

charges communes de cette copropriété comprennent l'entretien, le nettoyage, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés. Ces charges sont réparties entre les copropriétaires selon la quote-part des charges de chacun.

Le Tribunal fait remarquer aux parties que la Déclaration de copropriété n'autorise pas le Syndicat à déléguer aux copropriétaires la responsabilité de remplacer eux-mêmes les fenêtres qui

sont des parties communes. De plus, la Déclaration de copropriété ne prévoit pas un traitement différent pour les parties communes lorsque ces dernières sont à usage exclusif.

Selon le Tribunal, l'article 1064 du Code civil du Québec doit être interprété selon le raisonnement existant mais réitéré récemment par la Cour d'Appel², à l'effet que le terme « charges », utilisé à l'article 1064 C.c.Q., ne vise que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes, et non pas les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

Le Tribunal précise que la Déclaration de copropriété ne prévoit pas que les charges liées aux parties communes à usage restreint doivent être exclusivement assumées par les copropriétaires qui en ont l'usage, et donc il ne peut s'appuyer sur l'article 1064 du Code civil du Québec pour valider son programme volontaire de remplacement des fenêtres.

Le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement des frais de remplacement de leurs fenêtres, soit 1 948,83\$.

Quant à la réclamation des demandeurs en dommages-intérêts, le Tribunal conclut que la preuve entendue à l'audience ne justifie pas l'octroi de tels dommages.

Pour ces raisons, le Tribunal a condamné le Syndicat des copropriétaires à payer aux demandeurs la somme de 1 948,83\$ avec les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle, plus les frais de la demande au montant de 103 \$.

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



SYMPTÔMES AU BÂTIMENT À LA SUITE DE L'HIVER

L'hiver se termine enfin, ou presque. Il vous reste maintenant à vérifier les dommages causés par ce long et dur hiver et à entreprendre au cours des prochains mois les travaux correctifs qui s'imposent.

Parmi les dégâts, vous aurez certainement remarqué des pénétrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble, de l'humidité abondante dans les fenêtres ou des déformations de fondation. Par conséquent, vous tenterez de corriger ces éléments au cours de la prochaine saison.

Présence de glace en bordure de toit. Quel que soit le type de revêtement de toiture de l'immeuble, vous avez peut-être constaté de la glace en bordure du toit. La cause de ces digues de glace : la perte de chaleur dans l'espace du comble qui est peu ou pas ventilé. Dans un tel cas, vous êtes peut-être aux prises avec une problématique d'infiltrations d'eau à l'intérieur de l'immeuble.

En effet, lorsque la chaleur s'échappe du plafond de l'immeuble, elle s'approche du pontage du toit. Cette chaleur fait fondre la neige qui s'écoule ensuite vers les secteurs ventilés (plus frais) en débord de toit. L'eau se transforme alors en glace et forme une digue de glace jour après jour, semaine après semaine.

Plutôt que de corriger la situation à la source, plusieurs propriétaires ajoutent des câbles chauffants, qui agissent à titre de pansement, dans la partie basse. Parfois, il est difficile de procéder à une réparation complète, mais dans bien des cas, la solution est relativement simple.

Suite à la page 15

programme respecte ce principe.

ANALYSE ET DÉCISION

Après son analyse de la preuve, le Tribunal constate ce qui suit :

Selon le Tribunal, le Syndicat ne respecte pas les dispositions applicables de la Déclaration de copropriété et les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec, lorsqu'il met en œuvre son programme de remplacement volontaire des fenêtres.

La Déclaration de copropriété, remarque le Tribunal, établit que les fenêtres sont des parties communes, que chaque copropriétaire

LK TOITURES

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

Suite de la page 7 : Who pays for window replacement? The Court recalls that the syndicate of co-ownership must abide by the provisions of the Civil Code of Québec

their expense before the cut-off date of December 31, 2012.

The plaintiffs decide to change the windows at their own expense in order to satisfy the conditions of an offer to buy on their unit. They pay \$1948.83, taxes included.

Subsequently, the plaintiffs filed a lawsuit against the syndicate on November 29, 2012 in order to claim the reimbursement of the replacement cost of the windows (\$1,948.83), plus damages of \$500 for troubles and inconveniences they have suffered. They testify at the hearing that they felt they had to deal with unforeseen disadvantages that slowed down the process of selling their condominium.

The plaintiffs argue that it is the responsibility of the Syndicate to proceed, from the contingency fund or from a special contribution, if necessary, with the replacement of the windows which are defined as a common portion in the deed of

co-ownership. For its part, the syndicate contends that, according to its interpretation of section 1064 of the Civil Code of Québec, the co-owners must assume any charge related to a common portion for restricted use, and that its program respects this principle.

ANALYSIS AND DECISION

Following its analysis of the evidence, the Court finds that:

According to the Court, the Syndicate does not comply with the applicable provisions of the Deed of Co-ownership and sections 1064, 1071 and 1072 of the Civil Code of Québec, when it implements its voluntary window replacement program.

The Deed of Co-ownership, the Court notes, establishes that windows are common portions, that each co-owner has exclusive use of windows to which his/her exclusive portion gives sole access, and that he/she is entitled to use and enjoy exclusively the inner surface of his windows. Based on its analysis of the relevant provisions of the deed of co-ownership, the Court finds that, under the deed of co-

ownership, common charges for co-ownership include the maintenance, cleaning, replacement and operation of the common portions reserved for the exclusive use of specified co-owners. These expenses are allocated among the co-owners according to the share of the expenses of each one.

The Court notes to the parties that the Deed of Co-ownership does not authorize the Syndicate to delegate to the co-owners the responsibility of replacing the windows which are common portions. In addition, the Deed of Co-ownership does not provide for a different treatment for common portions when the latter are for exclusive use.

According to the Court, Section 1064 of the Civil Code of Québec must be interpreted according to the existing reasoning but recently reiterated by the Court of Appeal², to the effect that the term "charges" used in Section 1064 of the C.c.Q. covers minor repair and maintenance costs related to the use of the common portions, but not major repairs and replacements of these portions.

The Court specifies that the Deed of Co-ownership does not provide that charges relating to restricted common portions must be exclusively borne by the co-owners who use them and therefore cannot rely on Section 1064 of the Civil code of Québec to validate its voluntary window replacement program.

The Court concludes that the plaintiffs are entitled to reimbursement of the expenditure for replacement of the windows, i.e. \$1,948.83.

As to the plaintiffs' claim for damages with interest, the Court finds that the evidence heard at the hearing does not warrant the award of such damages.

For these reasons, the Court condemned the Syndicate of co-owners to pay the plaintiffs the amount of \$1,948.83 with interest at the statutory rate and the additional indemnity plus the application fee in the amount of \$103.

If you have any questions about real-estate law, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in this field.



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 invente à 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 Montpeillier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Soucy

DE LA DEMANDE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS POUR UNE REPRISE DE LOGEMENT DE MAUVAISE FOI

Un locataire peut réclamer des dommages-intérêts punitifs, moraux et matériels au motif qu'il a été victime d'une reprise de logement de mauvaise foi. À titre d'exemple, un propriétaire demande à la Régie du Logement pour son fils alors que ce dernier n'habite le logement ou encore l'habite mais de façon factice.

Lors d'une reprise de logement, le propriétaire fait un accroc au droit du locataire au maintien dans les lieux. En reprenant possession, le propriétaire doit démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour les faits indiqués à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le propriétaire ne peut pas se servir de son droit à la reprise pour évincer un locataire indésirable ou un locataire qui paie un loyer trop inférieur au marché. Le locataire évincé par une reprise doit démontrer que cette reprise du logement a été effectuée dans un autre but, soit de mauvaise foi et ce, en vertu d'une preuve précise, grave et concordante.

Toutefois, dans le cas où le propriétaire n'exerce pas son droit à la reprise et qu'il loue le logement à un tiers, le fardeau de la preuve est inversé, de sorte que l'on se retrouve avec une présomption simple qui obligera le propriétaire à se justifier devant le tribunal.

UNE PREUVE GRAVE, PRÉCISE ET CONCORDANTE

Chaque dossier doit être analysé afin de vérifier si un, deux ou plusieurs éléments qui à première vue semblent sans importance, mais qui interprétés ensemble peuvent indiquer d'une manière crédible la bonne foi ou encore la mauvaise foi de l'une ou l'autre des parties. La force probante d'un témoignage

dépend de la crédibilité du témoin et la qualité de son témoignage, en égard à sa façon de témoigner et au contenu de ses réponses¹.

Le fait d'inciter un locataire à déménager à la suite de l'envoi d'un avis de reprise et de changer ensuite d'idée sans aucune motivation particulière fait preuve d'une légèreté et d'une insouciance telle qu'il peut être assimilé à de la mauvaise foi².

La Régie du Logement doit évaluer la preuve présentée dans son ensemble. La preuve du propriétaire ne doit pas comporter de contradictions ni des incohérences. Certains faits mis en preuve par le locataire qui, pris isolément ne seraient pas déterminants, mais lorsqu'analysés dans leur ensemble peuvent devenir significatifs.

LES DOMMAGES PUNITIFS

Le tribunal lors d'une reprise de mauvaise foi peut octroyer des dommages matériels et des dommages moraux. L'attribution des dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies dans un cas de reprise de logement de mauvaise foi, obéissent aux règles générales du droit commun. Le tribunal doit considérer le lien qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

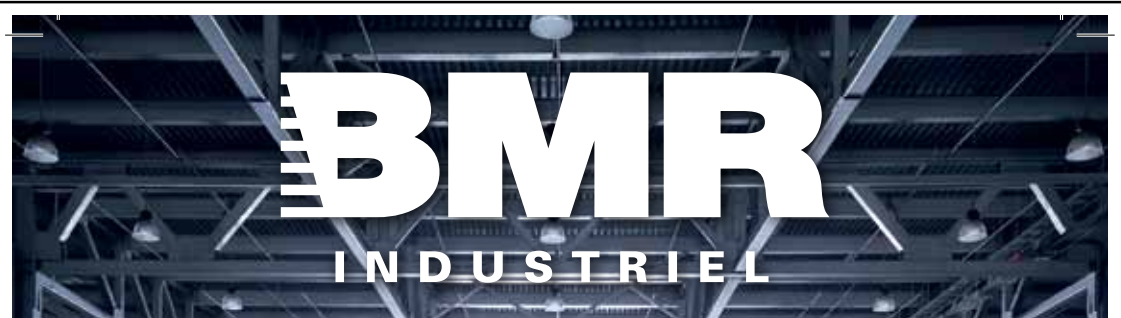
L'article 1607 du code civil du Québec, édicte que le créancier de l'obligation a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite

immédiate et directe. Les montants réclamés à titre de dommages par le locataire doivent être reliés directement à son éviction du logement.

dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent pas excéder en valeur ce qui est suffisant pour assurer la fonction préventive. Ils doivent

Suite à la page 19

Lorsque la loi prévoit l'octroi de



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGÉIL
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, 25^e 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

SAINT-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

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

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 annoncer sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

Une seul eplace 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

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

Sans frais : 800-463-7687

ouelletta@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010
- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique
- Installation en une seule journée
- Nous offrons la meilleure garantie d'industrie
- Faite affaire avec une équipe d'experts
- Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.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

Leaupro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leupro.ca

www.leupro.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 exterieur
- 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

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. COURTIER IMMOBILIERS

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.

L'Expert Immobilier PM
Jean-Claude Côté
 Cell.: (514) 839-3363
 Tél.: (514) 3552269
 jclaudcote@videotron.ca

Spécialisé dans les propriétés à revenus
 1e Vendeur au Québec
 7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

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, 2016 et 2017

- 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
- Service d'urgence 24h/7 jours
- 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

Toitures Wally

Luc Deschênes
 Tél. (450) 806-0541
 Autre : (514) 686-9634
 luc@toitureswally.com
 www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !
 Réfection de toitures de tous genres
 Inspection/Prévention
 Projections/Réparations
 Imperméabilisation de fondations

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

- Gardiennage
- Enquêtes
- Vérification pré-location
- Vérification pré-emploi
- Caméras de surveillance

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. Électrique Inc.

Tél.: (514) 759-4836
(514) 562-8142
Fax: (514) 759-6772

Maître 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

Entretien Hebex Maintenance
 Tél.: (438) 837-2385
 info@hebex.ca
 www.hebex.ca

- Entretien des stationnements
- Lavage de fenêtres
- Déneigement
- Entretien et nettoyage des bâtiments
- Nettoyage à pression

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

Groupe VMMP
Michel Montmarquet
 Tél.: (514) 744-4490
 mmontmarquet@groupevmmp.com
 www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité
- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

SPE Valeur Assurable Inc

Robert Plante, Président
 Tél.: (514) 788-9777
 Sans Frais : (800) 227-5277
 evaluation@spevaleurassurable.com
 www.spevaleurassurable.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 reglons les problemes a la source
- nous garantissons 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.patrickherard.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 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@groupesolutionnm.com
www.groupesolutionnm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. 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
darveauhuissiers@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, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans

- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres 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@investorgroup.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)

- Prêchat 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

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-vernis
- Parqueterie

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

Télec. : (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
- Gigueurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. RÉPARATION

Lauresco

Marie-Eve Picher,

Service à la clientèle

Tél: (514) 826-6900

Autre : (514) 295-9880

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

- Rénovation
- Inspection
- Après-sinistrefié

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
- 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

Suite de la page 9 : Les symptômes de l'hiver

Donc, si vous avez vu de la glace en bordure du toit, vous pourriez aussi avoir constaté de la glace à la sous face des soffites, de l'eau au plafond du dernier étage, de l'eau apparaissant au-dessus d'une ou de plusieurs fenêtres, et cette eau peut même descendre dans les murs et s'étendre au plancher du sous-sol.

Les travaux correctifs visent généralement à augmenter l'isolation au toit si possible et à améliorer et à assurer la bonne ventilation du comble par les soffites perforés. Les pertes de chaleur pourront alors être minimisées et la bonne ventilation

minimiser la fonte de la neige en période indésirable. Une bonne investigation par un expert qualifié vous permettra de déterminer les correctifs les plus appropriés.

Humidité dans les fenêtres

Vos cadres de fenêtre sont peut-être noircis ou vous aurez alors certainement observé une présence d'eau et de givre abondant dans la partie basse de vos fenêtres. Il s'agit-là d'un phénomène normal lorsque le bâtiment est trop humide.

La détérioration mentionnée est généralement directement reliée à l'humidité intérieure de l'immeuble.

Rappelons que l'humidité intérieure doit être ajustée en fonction de la température extérieure. Si vous ne diminuez pas le taux d'humidité en fonction de la température, vous aurez certainement les conséquences que nous venons d'énoncer. Il n'est cependant pas toujours facile de réduire le taux d'humidité intérieure puisqu'il est directement relié à l'usage du bâtiment. En effet, l'utilisation des douches, de la cuisinière et la transpiration générale des occupants sont toutes des sources d'humidité fort

importantes.

Pour réduire l'humidité à la source, il est utile de faire fonctionner la hotte de la cuisinière lors de la cuisson des aliments, d'utiliser le ventilateur de la salle de bains lorsque vous prenez une douche ou un bain, et bien sûr de rejeter l'air chaud et humide du séchoir à linge à l'extérieur. Nous ne vous recommanderons jamais d'utiliser des récupérateurs d'air chaud et d'humidité raccordés sur vos séchoirs à linge puisqu'ils sont la source de divers problèmes. Également, pour réduire les problèmes d'humidité, il serait préférable de ne pas suspendre le linge humide ou de faire sécher votre bois de chauffage à l'intérieur du bâtiment.

Si le problème devait persister, d'autres solutions pourraient être envisagées, comme l'installation d'un échangeur d'air avec récupérateur de chaleur. Le type et la qualité des fenêtres influencent beaucoup la condensation qui se produit à leur surface. À titre d'exemple, une fenêtre à haut rendement énergétique sera moins sujette, lors de grands froids, à la formation de condensation en condition d'humidité normale.

Si la condensation ne s'est pas limitée aux fenêtres de l'immeuble et qu'elle s'est attaquée au gypse des murs ou à d'autres surfaces, le problème est plus criant et nécessite une étude plus approfondie.

Déformation des fondations

Les grandes variations de températures, les pluies abondantes et les gels combinés à de

faibles quantités de neige ont causé bien des dommages à plusieurs fondations constituées de blocs de béton. En effet, ces fondations qui ont souvent fait l'objet de travaux d'amélioration de l'isolation au fil des années, permettent davantage de gel à proximité des fondations. La formation de lentilles de glace dans le sol cause son expansion, ce qui entraîne des poussées latérales importantes sur les murs, qui ne comportent bien souvent pas les propriétés structurales nécessaires pour résister à ces pressions.

Des travaux d'envergures pourraient alors être requis, après une investigation approfondie.

Si votre bâtiment connaît des symptômes à la suite de l'hiver ou si vous désirez obtenir de plus amples informations sur nos services, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

www.ciebbq.com

info@ciebbq.com

(450) 444-5254 ou 1 888 844-5254

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



Devrais-je endosser le prêt hypothécaire de mon enfant?

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

Agé seulement de 23 ans, mon fils désire s'acheter un duplex. Il vient de débiter un travail il y a 1 an à peine. Son salaire est de 50 000\$ par année.

Ayant une mise de fonds de 30 000\$ économisée avec ses premiers emplois, il a réussi à obtenir un prêt préautorisé de 250 000\$, mais le duplex convoité vaut 275 000\$.

S'il ne peut accéder seul à l'hypothèque, nous sommes prêts à l'aider. Sans connaître les différentes options, nous pouvons être cosignataires, endosseurs ou autres options. Si nous l'aidons, que suggérez-vous comme option?

Je sais que vous n'aimerez pas ma réponse, car en tant que parent, on veut tous aider nos enfants, mais parfois il est mieux de les laisser voler par leurs propres ailes. L'idéal est de ne pas être cosignataire ou endosseur pour votre fils, car la banque lui autorise un bon montant en préapprobation. Il est toujours mieux de le laisser se débrouiller seul et de ne pas offrir votre aide auprès de la banque s'il est capable de se qualifier lui-même.

Pourquoi ne pas aider son fils?

La raison est bien simple, en aidant votre fils, cela peut vous nuire plus tard lorsque vous désirerez changer de maison, chalet ou vous procurer un immeuble à revenus. Même si vous avez seulement endossé et que votre nom ne figure pas sur les titres de propriété, vous serez considéré comme investisseur dans ce duplex et serez responsable comme lui à 100% de l'hypothèque, même si le duplex est au nom de votre fils.

Par contre, si votre enfant ne se qualifie pas pour une hypothèque, vous n'aurez donc pas le choix de l'aider et la banque voudra voir une implication de votre part. Personnellement, je préfère l'endossement, car en étant cosignataire, votre enfant perd une partie de l'avantage de l'exemption du gain en capital lors de la revente puisqu'il sera propriétaire résident et vous non.



Que faire si le prix du duplex est plus élevé que le montant préautorisé?

Il faut savoir que lorsqu'une banque vous préautorise pour un duplex de 250 000\$, c'est le maximum que votre fils peut acheter avec son revenu. S'il désire acheter un duplex plus cher, il faudra qu'il trouve la différence entre le 250 000\$ et le 275 000\$, c'est-à-dire 25 000\$ par un autre moyen. En tant que parent, vous pouvez l'aider de cette façon en lui faisant un don d'équité qui servira à sa mise de fonds.

Vous n'êtes pas à risque, car

vous n'avez pas endossé, vous avez fait un don, mais vous ne devez lui demander aucun pourcentage d'intérêt en retour de ce don.

CONSEILS :

- 1- Négocier avec le vendeur pour faire baisser le prix à 250 000\$ si possible.
- 2- Trouver un autre duplex que vous pouvez payer selon le prêt préapprouvé.
- 3- Consulter un fiscaliste pour vous aider dans cette démarche de soutien à votre enfant.

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca www.lauresco.com

www.SeedliQ.com

Search Click Find

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers 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>

BÉTONEL^{MD}



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

Les conséquences de la grève des juristes de l'État

Les juristes de l'État sont entrés en grève le 24 octobre. Les avocats et notaires sont retournés au travail le 1er mars 2017.

On a pu lire toutes les conséquences dans les journaux sur les délais dans les tribunaux, les causes qui invoquaient l'arrêt Jordan « Des délais dépassant ces durées sont présumés déraisonnables et violent les droits des accusés. »

Mais les juristes de l'État travaillent aussi pour la Régie du logement et entre autres c'est à eux que revient la charge des causes pour fixation de loyer.

Effectivement les causes de fixation sont traitées par eux donc aucune cause pour fixation de loyer n'a été entendue depuis plus de 5 mois.

Que faire si je n'ai pas eu mon audience pour l'augmentation 2015-2016?

Certains propriétaires de logements se retrouvent dans une situation très particulière : Comment faire mon augmentation 2016-2017 alors que

je n'ai pas eu mon audience?

Un de nos membres entre autres devait avoir une audience en août 2016 mais elle a été reportée. La grève est arrivée et nous sommes en mars 2017!

Dans ce cas, le propriétaire doit envoyer un avis et au lieu d'indiquer l'ancien montant, le nouveau et l'augmentation, ce dernier doit envoyer un avis contenant :

Votre loyer du bail qui se termine le (jour) (mois) (année), faisant actuellement l'objet d'une demande de fixation ou de révision, sera augmenté de ___% du loyer qui sera déterminé par le tribunal.

Des conséquences pour les locataires?

Rappelons que c'est au propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour obtenir le montant qu'il aura droit d'augmenter si le locataire refuse l'augmentation et ne veut pas négocier.

Comme la décision est rétroactive,

le locataire devra rembourser au propriétaire la somme due. Donc si le juge administratif accorde 15\$ par mois, le locataire devra à cette date (mars 2017), la somme de 135\$ représentant le 15\$ par mois pour tous les mois de loyer qui sont passés à compter du début de la période visée par le bail, en plus de son loyer de mars 2017.

Dans le cas de notre membre, la Régie du logement parle d'une audience possible en avril ou mai 2017.

The consequences of the Québec state lawyers' strike

Québec State lawyers went on strike on 24 October. Lawyers and notaries returned to work on March 1, 2017.

We've been able to read about all the consequences of the delays in the Courts in the newspapers, the causes that invoked the Jordan case.

"Delays beyond these durations are presumed to be unreasonable and violate the rights of the accused."

But the State lawyers also work for the Régie du logement and, among other things, it is they who are responsible for the cases for fixing the rent.

Indeed the cases of rent fixing are treated by them, and therefore no case for fixing of the rent has been heard for more than 5 months.

What should I do if I did not have my hearing for the 2015-2016 increase?

Some housing owners find themselves in a very special situation: How do I increase my 2016-2017 rent rates when I have not had my hearing yet?

One of our members, among others, was to have a hearing in August 2016 but it was postponed. The strike has arrived and now we are already in March 2017!

In such a case, the owner must send a notice and instead of indicating the old amount, the new one and the increase, the latter must send a notice containing:

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



120ans

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 **www.josephelie.com**

“Your rent of the lease that ends on the (day) (month) (year), currently the subject of a request for fixing or revision, will be increased by ___% of the rent to be determined by the Court.

What are the implications of all of this for the tenants?

Let us remind that it is up to the owner to open a file at the Régie du logement to obtain the amount he will be entitled to increase if the tenant refuses the increase and does not want to negotiate.

Since the decision is retroactive, the tenant will have to refund to the owner the amount due. Therefore, if the administrative judge grants \$15 per month, the tenant will have to pay the \$135 per month (in March 2017) for all the months of rent that have been incurred from the beginning of the period aimed at by the lease, in addition to his March 2017 rent.

In the case of our member, the Régie du logement speaks of a possible hearing in April or May 2017.



Suite de la page 11

DE LA DEMANDE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS POUR UNE REPRISE DE LOGEMENT DE MAUVAISE FOI

s'apprécier en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale³.

Pour la fonction préventive, l'octroi des dommages punitifs a pour but d'exprimer la réprobation de la société envers une conduite jugée intolérable et de dissuader des comportements semblables pour l'avenir⁴.

L'ARTICLE 1621 C.C.Q

En matière de dommages punitifs

l'article 1621 C.c.Q. fournit des critères pour guider le juge dans la détermination du montant à fixer. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive. D'autres critères ont été élaborés par la jurisprudence et la doctrine : la gravité des préjudices causés, l'impact chez la vic-

time, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, etc. À ces critères s'ajoutent d'autres aspects :

« À ces critères s'ajoutent l'aspect préventif, primitif et incitatif des dommages punitifs auxquels le tribunal doit tenir compte. En effet, les tribunaux ont reconnus trois fonctions aux dommages punitifs : 1) une fonction préventive : le tribunal veut décourager le contrevenant de bafouer de nouveau les droits de la victime et donner une leçon aux autres citoyens désirant agir selon des plans similaires; 2) une fonction punitive : il permet au tribunal d'exprimer concrètement son indignation face à la conduite

du défendeur; 3) une fonction incitative : les dommages exemplaires étant octroyés à la victime en plus de ses dommages réels, cela a pour effet de l'inciter à effectuer les démarches nécessaires pour faire valoir ses droits devant les tribunaux, avec toutes les dépenses et les inconvénients que cela peut comporter⁵.

La reprise de mauvaise foi est sévèrement sanctionnée par le tribunal. Des dommages matériels et moraux peuvent être octroyés. À ces dommages, des dommages punitifs peuvent aussi être accordés. La somme de tous ces dommages peut parfois dépasser les 10,000.00\$. Avant de demander la reprise d'un logement, on doit s'assurer du caractère sérieux de la démarche.

1. *Sariepy c. Romanelli* 2017 QCRDL 1168
2. *Nagy c. Cloutier* 2012 QCRDL 6001
3. *Langlois c. Sehili*, R.L. 31-100910-056c;
4. *Pierre-Gabriel Jobin, Le louage*. Kes Editions Yvon Blais, 1996 p 574
5. *Pierre Pratte, Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, (1996) RDB31.

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.

Technologie intelligente



Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Incitatifs des services publics



Réduction des émissions de carbone

ThermStopper PLUS®



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

A tenant can claim punitive, moral and material damages with interest on the ground that he has been the victim of repossession of a housing in bad faith. For example, a landlord asks the Régie du logement for his son, even though the latter does not live in the dwelling or lives in it but falsely.

When a house is repossessed, the landlord infringes on the right of the tenant to remain in the premises. In taking repossession the owner must show that he really intends to take back the dwelling for the facts indicated in his opinion and that it is not a pretext for other purposes. The owner cannot use his right to repossession to evict an unwanted tenant or a tenant who pays rent below the market price. The tenant evicted by repossession must demonstrate that this resumption of the accommodation was carried out for another purpose, or in bad faith, on the basis of specific, serious and concordant evidence.

However, where the owner does not exercise his right to repossession and leases the house to a third party, the burden of proof is reversed, so that there is a simple presumption that will oblige the owner to justify himself in Court.

SERIOUS, PRECISE AND CONCORDANT EVIDENCE
Each file must be analyzed to determine whether one, two or more elements that at first sight seem unimportant but interpreted together can credibly indicate the good faith or bad faith of either one of the parties. The probative value of testimony depends on the credibility of the witness and the quality of his testimony, in terms of his testimony and the content of his answers.¹

Inciting a tenant to move as a result of sending a repossession notice and then changing his or her mind without any particular motivation is frivolous and carefree as it can be assimilated to bad faith.²

The Régie du logement must evaluate the evidence presented

as a whole. The owner's evidence must not contain contradictions or inconsistencies. Certain facts put in evidence by the tenant who, taken in isolation, would not be decisive, but when analyzed as a whole can become significant.

PUNITIVE DAMAGES

The Court, at the time of a repossession in bad faith, can grant property damage and moral damages. The award of compensatory damages with interest and the assessment of losses incurred in a case of repossession of a housing in bad faith are governed by the general rules of common law. The Court must consider the relationship between the fault alleged and the damages claimed.

Section 1607 of the Civil Code of Québec provides that the creditor of the obligation is entitled to damages with interest for the injury, whether corporeal, moral or material, caused by the debtor's default, and which is an immediate and direct sequence thereof. Amounts claimed as damages by the tenant must be directly related to his eviction from the dwelling.

Where the law provides for punitive damages with interest, they cannot exceed in value what is sufficient to ensure the preventive function. They must be assessed in the light of all the relevant circumstances, in particular the gravity of the debtor's fault, his patrimonial situation.³

For reasons of prevention, punitive damages are intended to express society's condemnation of conduct that is deemed intolerable and to discourage similar behaviour in the future.⁴

SECTION 1621 OF THE C.C.Q.
With respect to punitive damages, section 1621 of the C.c.Q provides criteria to guide the judge in determining the amount to be fixed. This is not an exhaustive list. Other criteria have been developed by jurisprudence and doctrine: the severity of the harm caused, the impact on the victim, the duration of the conduct, the profit made by

ON DEMAND FOR DAMAGES WITH INTEREST FOR A HOUSING REPOSSESSION IN BAD FAITH

the debtor, the wrongful conduct of the victim, etc. To these criteria other aspects are added:

"To these criteria must be added the preventive, primitive and incentive aspect of the punitive damages of which the Court must take account. Courts have recognized three functions for punitive damages: (1) a preventive function: the Court seeks to discourage the offender from further flouting the victim's rights and to teach other citizens to act on similar plans; (2) a punitive function: it allows the Court to express in concrete terms its indignation at the conduct of the defendant; (3) an incentive function: the exemplary damages awarded to the victim in addition to his actual damages have the effect of encouraging him to take the necessary steps to assert his rights before the Courts, with all the expenses and inconveniences that this may involve.⁵

Repossession in bad faith is severely sanctioned by the Court. Material and moral damages may be awarded. Punitive damages may also be awarded to these damages. The sum of all these damages can sometimes exceed \$10,000.00. Before asking for

a dwelling to be repossessed, you must ensure that the initiative is serious.

1. *Sariepy v. Romanelli* 2017 QCRDL 1168
2. *Nagy v. Cloutier* 2012 QCRDL 6001
3. *Langlois v. Sehili, R.L.* 31-100910-056c
4. *Pierre-Gabriel Jobin, Le louage*. Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 574
5. *Pierre Pratte, Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, (1996) RDB31.



514-428-5707
450-632-2648
www.strone.ca
f t i n

URGENCE
24/7

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

APQ



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié