

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



Remaniement ministériel Monsieur le Ministre le monde du logement a besoin de vous!

L'Association des Propriétaires du Québec souhaite la bienvenue à Monsieur Martin Coiteux dans le monde du droit locatif.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que M. Coiteux entreprendra de réelles réformes qui faciliteront l'accès à la Régie, diminueront les délais et surtout protégeront les propriétaires de logements locatifs.

Rappelons que M. Pierre Moreau, ancien ministre des affaires municipales, en tant que responsable de la Régie du logement, avait nommé quatre greffiers spéciaux pour entendre les demandes en recouvrement de loyer et de résiliation de bail qui ne sont pas contestées par les locataires à Montréal, Laval et Longueuil.

“Monsieur Moreau avait annoncé qu'à l'automne le dépôt de garantie serait étudié et mis en place. Or, rien ne s'est passé et maintenant c'est au nouveau ministre, Monsieur Coiteux, de poursuivre cette volonté gouvernementale.” selon l'APQ.

Le dépôt n'est qu'un des nombreux irritants que le gouvernement met de côté depuis plus de 35 ans.

On peut parler aussi de :

- Protection du loyer le plus bas payé
- Méthode de fixation des loyers déshérent
- Délais pour une audience
- Construction de logements à loyers modiques
- Incentif pour la rénovation du parc locatif
- Permettre la saisissabilité de l'aide gouvernementale

Les propriétaires de logements locatifs se soumettent à toutes leurs obligations imposées par le gouvernement comme le projet de loi 122 sur l'inspection obligatoire du caractère sécuritaire des façades et stationnements étagés, ou la mise à niveau du système de sécurité incendie. On peut parler aussi du relevé 31, un nouveau relevé à produire pour tout propriétaire de plus de 1 logement auprès de Revenu Québec.

“L'APQ se demande quand le gouvernement décidera d'aider les propriétaires de logements. Quand eux aussi auront des protections adaptées à leur situation, des protections qui vont protéger leur investissement?” pour conclure Martin Messier.

AUGMENTATION DE LOYER 2016

35 ANS D'UNE MÉTHODE DÉSHÉRENT

2

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DE LA RÉGIE
DU LOGEMENT

2

MODIFIER LE BAIL POUR SANCTIONNER
LE COMPORTEMENT D'UN LOCATAIRE

3

CALCULO ET FICHER DE CALCUL ET
D'ENVOI DES AVIS DE MODIFICATION

3

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

DEVENIR
MEMBRE



888-382-9670
boutique.apq.org

RÉGIE DU LOGEMENT : 35 ANS D'UNE MÉTHODE DÉSUÈTE QUI DONNE UNE MAUVAISE PERCEPTION DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que s'offusquer du manque de courage des différents gouvernements qui depuis 35 ans refusent obstinément de réformer la méthode de calcul de la Régie du logement.

Cette année plus que les autres, la perception des locataires face aux augmentations de loyer sera faussée.

Des propriétaires d'immeubles qui chauffent à l'huile ou au gaz enverront aussi des avis d'augmentation de loyer car ils auront eu de fortes hausses de taxes, d'assurance et de travaux majeurs effectués.

Avec l'annonce de chiffres comme le fait la Régie année après année, les locataires se fient sur un chiffre général. Les chiffres émis par la Régie du logement ne sont que des indicatifs. Ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux non réalistes annoncés chaque année. selon Martin Messier.

Rappelons que seuls les locataires ont droit au maintien dans les lieux et si un locataire refuse une augmentation, le propriétaire ne pourra mettre fin au bail!

L'APQ est convaincue: la législation en matière de fixation des loyers doit être revue. En attendant cette réforme qui est maintenant devenue essentielle selon l'APQ, il faut cependant bien connaître ce que la loi réserve aux propriétaires d'appartements quand vient le temps d'augmenter les loyers.

En effet, contrairement à une négociation régulière, les propriétaires sont tenus de négocier différemment puisque nous le faisons sous la contrainte d'une loi qui, une fois appliquée par la Régie du Logement, vient brimer notre droit à négocier librement.

Formulaire de calcul d'augmentation de loyer APQ et l'application Calculo

Ce formulaire de calcul s'applique pour vos hausses de loyer pour l'année 2016.

Cet outil est plus complet que le formulaire de la Régie du logement car vous pouvez enregistrer vos calculs d'augmentation 2016 et vos avis de modification au bail sur votre ordinateur. Alors calculez dès maintenant vos hausses de loyer!



LE CALCUL DE L'AUGMENTATION DES LOYERS EN 2016

La Régie du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul des augmentations des loyers en 2016, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concernés.

Pour ce faire, la Régie rend accessible dès aujourd'hui sur son site Web un outil de calcul à l'adresse www.rdl.gouv.qc.ca. Outre ce formulaire électronique intitulé « Calcul 2016 / Comment s'entendre sur le loyer », on peut imprimer à partir du site Web une version PDF du formulaire.

Tableau : Pourcentages applicables

Composantes du loyer	2015	2016
Électricité	2,9 %	2,4 %
Gaz	12,1 %	-3,2 %
Mazout et autres sources d'énergie	3,4 %	-24,3 %
Frais d'entretien	0,7 %	2,5 %
Frais de service	2,0 %	1,9 %
Frais de gestion	1,1 %	1,0 %
Revenu net	0,6 %	0,5 %
Dépenses d'immobilisation	2,9 %	2,5 %

Ces outils permettent d'établir l'augmentation du loyer, en tenant compte de la variation des taxes municipale et scolaire, des assurances, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble. Le formulaire sera disponible en format papier dans les 25 bureaux et points de service de la Régie à compter de la seconde semaine de février.

La Régie du logement offre ainsi aux locateurs et aux locataires une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer.

À titre d'exemple, en appliquant les nouveaux pourcentages sur les composantes de revenu net, d'entretien, de service, de gestion et d'énergie, la Régie présente des estimations moyennes d'augmentation de base pour 2016. Ces estimations sont obtenues en utilisant les nouveaux pourcentages applicables en 2016 sur chaque catégorie de dépenses, à partir des cas présentés à la Régie du logement en 2014 et 2015.

Logements chauffés	Estimation des augmentations
à l'électricité	0,7 %
au gaz	0,2 %
au mazout	-4,2 %
Logements non chauffés	0,4 %

ATTENTION: Ces estimations ne prennent pas en compte les spécificités de chaque immeuble. Les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de ces estimations. Il en est de même pour les ajustements attribuables à l'augmentation des taxes municipale et scolaire, ainsi que des assurances.

C'est pourquoi, pour obtenir un calcul spécifique à l'immeuble, il est nécessaire d'utiliser les outils de calcul prévus à cet effet. En outre, lorsqu'il y a fixation du loyer par le tribunal, le calcul judiciaire se fait à partir des dépenses d'exploitation de l'immeuble et non des estimations moyennes.

À noter que des règles précises s'appliquent en matière d'augmentation de loyer pour les logements locatifs. Ces règles sont expliquées dans le site Web de la Régie, où on retrouve également les modèles d'avis d'augmentation de loyer et de réponse à un avis d'augmentation.

Source : Régie du logement



Me Annie Lapointe

MODIFIER LE BAIL POUR SANCTIONNER LE COMPORTEMENT D'UN LOCATAIRE? PAS LA BONNE FAÇON

En cas de refus des modifications du bail que vous proposez à un locataire, il revient au locateur, dans le mois du refus, de demander au Tribunal de la Régie du logement de statuer sur la modification demandée.

Lorsqu'il s'agit du prix du loyer, la fixation du loyer repose sur un calcul en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer. Pour ce qui est des modifications, toutefois, aucun critère n'existe pour établir ce qui est permis. En conséquence, chaque cas est un cas d'espèce qui doit être évalué selon les circonstances par le juge. Un jugement récent est venu nous rappeler ce principe (1). Dans cette situation, le locateur demandait la modification du bail d'un terrain servant à accueillir une maison mobile, de façon à retirer de la location, une partie de terrain additionnel qui avait été loué pour entreposer une remorque.

Selon la décision, le locateur avait préalablement informé le locataire de nettoyer le terrain en retirant tous les biens entreposés (remorques, tracteur, palettes de bois, bateau, ferrailles, etc.) et ce, suite à des plaintes des locataires environnants.

Les règles concernant les baux de terrains destinés à recevoir une maison mobile sont les mêmes règles que pour un bail de logement, d'où la pertinence de ce jugement pour les propriétaires d'immeubles à logements.

Le juge, dans cette affaire, cite une autre décision :

«32 Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal n'a pas à décider si la modification est «juste et raisonnable» ni si «le maintien des conditions du bail causera un(...) préjudice» ni si la modification est «valable» ou «justifiée» ni si «la balance des inconvénients» penche en faveur de l'une ou l'autre des parties.

...

34 Puisque le législateur n'a pas énoncé de critère à l'article 1947

C.c.Q., le Tribunal conclut qu'une demande de modification d'une condition du bail doit être décidée en fonction de l'objectif visé par les articles 1936 et suivants du Code civil du Québec soit le maintien du locataire dans les lieux (2)».

Ainsi, le juge dans cette décision se demande si la modification proposée pourrait atteindre le droit au maintien dans les lieux du locataire. En d'autres mots, la modification, si elle avait lieu, pousserait-elle le locataire à quitter les lieux? Le juge en vient à la conclusion que oui dans la présente affaire.

Toutefois, le juge porte son attention sur le fait que le locateur utilise comme principal argument, le non-respect des obligations du locataire concernant le bout de terrain en question, pour appuyer la modification souhaitée. La Régie du logement détermine qu'il n'y a pas lieu de modifier le bail lorsque cela a pour but de sanctionner le non-respect de l'une des conditions du bail, ce qui n'est pas le but visé par le droit de modifier certaines conditions du bail.

Dans le même ordre d'idée, une demande de modification du bail pour interdire les animaux parce que les excréments de l'animal ne sont pas ramassés, ou pour interdire le droit de fumer à l'intérieur du logement parce que vous recevez des plaintes d'autres locataires, n'est pas le bon moyen d'en arriver à vos fins. La plupart du temps, ces demandes seront refusées par le régisseur.

On va généralement conseiller plutôt d'envoyer une mise en demeure visant à rectifier la situation et à défaut, demander la résiliation du bail si la situation cause un préjudice sérieux.

(1) *Pointe-Lebel (Municipalité de) c. Guimond*, 2015 QCRDL 37322.

(2) *Société 3505 Saint-Famille c. Langlois*, 2005 JL 182-188.

CALCULO

Téléchargez dès maintenant la nouvelle application mobile **Calculo APQ** disponible sur téléphones et tablettes, **Android** ou **iOS** (iPhone et iPad). Cette application vous permettra d'effectuer aisément vos calculs d'augmentation de loyer et de dates d'envoi. Après le calcul, vous pourrez recevoir par courriel les documents générés automatiquement afin de conserver vos calculs et d'imprimer directement vos avis selon votre choix d'augmentation.

Pour télécharger l'application, allez au <http://www.apq.org/calcul-daugmentation-de-loyer-2016.aspx>

Suivez-nous





Me Martin Messier

Relevé 31 : une pénalité pour les proprios de logements

The RL-31 slip: a penalty for rental housing owners

Le gouvernement a décidé de mettre en place les relevés 31.

Une obligation supplémentaire pour les propriétaires d'immeubles, et attention, une pénalité si ce nouveau travail est fait après le dernier jour de février!

Tenez-vous-le pour dit : Si vous n'êtes pas habile avec l'internet les demandes de formulaires papier risquent fort d'arriver trop tard.

Le gouvernement impose aux propriétaires un important fardeau et l'exigence que les formulaires soient personnalisés rend la distribution beaucoup plus compliquée qu'elle ne l'était avec l'ancienne version.

Cette obligation s'ajoute à celles déjà imposées aux propriétaires d'immeubles qui doivent ainsi agir comme agent du gouvernement sans pour autant recevoir une compensation financière pour cela.

Au même titre que leur rôle de percepteurs des taxes foncières et scolaires pour les municipalités.

Les villes et le gouvernement agissent souvent avec les propriétaires comme deux partenaires d'une entreprise le feraient en se partageant leurs responsabilités entre partenaires.

Toutefois, les différentes obligations imposées aux propriétaires ne sont pas réciproques. Si cela était le cas, nous pourrions compter sur une révision des prix de loyers qui nous permettrait de suivre le rythme imposé par les différentes modifications réglementaires. La loi 122 qui impose des vérifications et entretien aux immeubles est à peine en place que déjà il nous faut modifier nos

systèmes de sécurité incendie pour répondre aux nouvelles normes.

Comment y arriver dans un contexte combinant une hausse du taux d'inoccupation et une méthode de fixation des loyers désuète qui ne nous permet pas de hausser nos loyers de façon adéquate. La négociation avec nos locataires est certes possible mais pas toujours facile.

Les propriétaires d'immeubles vivent des périodes qui présentent des défis importants. Dans une telle situation, nous devons pouvoir compter sur une législation mise à jour et équilibrée.

Nous avons un nouveau ministre des affaires municipales. Malgré son horaire chargé, nous comptons sur une mise-à-jour rapide et équilibrée des lois en vigueur.

The Government has decided to introduce the RL-31 slips.

This represents an additional requirement for rental housing owners, and, beware, a penalty if the new work on your housing is done after the last day of February!

Take it from us: If you are not handy with the Internet, paper application forms are likely to arrive too late.

The Government imposes a significant burden on the owners and the requirement that the forms are personalized makes distribution much more complicated than it was with the older version.

This requirement comes in addition to those already imposed on owners of rental housing who should thus act as agents of the Government, yet without receiving any financial com-

ensation for this.

Just like their role as collector of property and school taxes for the municipalities.

Cities and the Government often deal with owners like two partners of a company would do by sharing their responsibility between partners.

However, the different obligations imposed on the owner are not reciprocal. If this were the case we could count on a revision of rental prices that would allow us to keep pace with the various regulatory changes imposed upon us. Bill 122 which imposes checks and maintenance of the buildings is barely in force and it already changes our fire safety systems to meet the new standards.

How to get there in a context combining an increase in rental rates and an outdated method of setting rents that does not allow us to increase our rents adequately? Negotiation with our tenants is certainly possible but not always easy.

The owners of rental housing live through times that produce significant challenges. In such a situation, we need to have updated and balanced legislation.

We now have a new Minister of Municipal Affairs. In spite of his busy schedule we expect a quick and balanced update on current laws.

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

Volume 32 No 2
Février 2016

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316
L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

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

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remercie son partenaire majeur Noël Hémond du Groupe Investors pour son implication lors de la Clinique de fixation de loyer 2016, tenue le 30 janvier 2016.

Nous remercions également tous les propriétaires qui ont participé et ont fait de cet événement un succès!

Notre conférence Fixation de loyer 2016 a également remporté un franc succès autant en ligne qu'à la Clinique.

MERCI À NOTRE COMMANDITAIRE



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

Vous avez raté notre clinique de fixation de loyer?

Vous pouvez aller sur notre [boutique en ligne](#) pour accéder à la vidéo.

"La fixation de loyer" : Les règles des renouvellements de baux, les avis, les formulaires, les augmentations de loyer.. la Régie du logement,...



Me Robert Soucy, Avocat

Me Robert Soucy, auparavant régisseur devant la Régie du Logement du Québec, membre du Barreau du Québec depuis 1979, oeuvre auprès des propriétaires depuis 1984.

Il a donné de nombreuses conférences autant pour le Barreau du Québec que les membres de l'Association des propriétaires du Québec. Ainsi qu'écrit des articles dans le mensuel "Le Propriétaire".

Avocat connu et reconnu, il représente les propriétaires de logements locatifs devant la Régie du logement et devant divers médias.



MISE À JOUR AU NIVEAU DE LA SÉCURITÉ INCENDIE

Vous le savez peut-être déjà, pour beaucoup de propriétaires, des mises à jour sont nécessaires au niveau du système de sécurité incendie.

Le gouvernement a adopté un nouveau chapitre au Code de sécurité, le chapitre Bâtiment (CBCS), qui est entré en vigueur le 18 mars 2013. On y prévoyait dorénavant des règles sur l'entretien et l'inspection des façades, sur les parcs de stationnement et les tours de refroidissement à l'eau. Le Code de sécurité a introduit des exigences visant à augmenter la sécurité des occupants, particulièrement en sécurité incendie. On y prévoit donc plus particulièrement, l'entrée en vigueur progressive jusqu'en 2018 des règles de sécurité incendie. Cette entrée en vigueur progressive vise vraisemblablement à permettre aux propriétaires de planifier les travaux de mise aux normes et les coûts qui y sont associés.

Pour la Régie du bâtiment, le chapitre uniformise les règles de sécurité imposées aux propriétaires. Le propriétaire de bâtiments ou équipements destinés à l'usage du public a l'importante responsabilité de procurer un immeuble en bon état de réparation, de sécurité et de salubri-

té, spécialement pour les bâtiments ou équipements destinés à l'usage du public. Au niveau de la sécurité incendie, une mise à niveau risque de s'avérer nécessaire pour beaucoup d'immeubles à logements. En effet, les droits acquis n'existent pas en sécurité incendie. Des règles particulières sont prévues pour les résidences privées pour aînés.

Le chapitre Bâtiment s'applique à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes. Les normes sont rehaussées pour les habitations (lieux de sommeil). Toutefois, il y a une exemption claire notamment pour les bâtiments résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, incluant les maisons unifamiliales. Dans ce cas, c'est la municipalité qui a compétence. Ces normes servent de référence pour les municipalités, qui peuvent les adopter en totalité ou en partie. Cela n'empêche pas que la municipalité puisse généralement faire l'inspection de chacun des bâtiments sur son territoire.

Dans la vague d'entrées en vigueur progressives, nous vous rappelons l'entrée en vigueur d'importantes mises aux normes concernant le système de détection et d'alarme incendie le 18 mars 2016. Ces normes visent les immeubles assujettis à la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce qui est des immeubles non assujettis, il faut vérifier auprès des inspecteurs de chaque municipalité si leurs exigences sont les mêmes, si elles sont applicables en partie,

ou pas du tout. À titre indicatif, voici certaines règles qui s'appliqueront :

- Si plus de 10 personnes dorment dans votre bâtiment, il est obligatoire qu'il soit muni d'un système de détection et d'alarme incendie.

- Si vous avez un logement, une suite d'hôtel ou de motel comptant plusieurs pièces, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 85 décibels, lorsque la porte est fermée.

- Si vous avez une maison de chambres, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 75 décibels, lorsque la porte est fermée.

- Dans tous les cas, le niveau de pression acoustique d'un signal d'alarme-incendie ne doit jamais dépasser 95 décibels mesurés à une distance de 3 mètres de chaque avertisseur sonore.

Exemption de certains bâtiments

Il n'est pas obligatoire d'installer un système d'alarme et de détection incendie:

dans un immeuble à logements d'au plus 3 étages (le sous-sol compte comme un étage), si chaque logement est desservi par une issue extérieure menant au niveau du sol (et si maximum 4 logements desservis par moyen d'évacuation commun).

Il est donc important de comprendre que les normes peuvent être différentes selon le type et la grosseur de l'immeuble et que ces éléments ne sont indiqués qu'à titre indicatif.



Ainsi, selon la Régie du bâtiment du Québec, les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 sont grandement susceptibles de nécessiter une mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie. Un des facteurs principaux serait au niveau de l'audibilité du système de sécurité incendie.

Notez que des exigences concernant les séparations coupe-feu entreront en vigueur, pour leur part, le 18 mars 2018.

L'APQ a demandé une politique cohérente pour aider les propriétaires d'immeubles locatifs, plus spécifiquement, à assumer les coûts reliés à de telles inspections et à de telles mises à niveau des systèmes de sécurité incendie. Il s'agit d'un fardeau financier additionnel, qui n'augmentera généralement pas la valeur des immeubles, ne s'agissant pas d'améliorations locatives aux unités, ni de travaux majeurs à la structure de l'immeuble. Nous croyons d'ailleurs que les propriétaires devraient être en mesure de tenir compte de ces coûts dans le calcul du coût des loyers, et donc une réforme des méthodes de calcul des augmentations des loyers devrait être envisagée.

Nous vous invitons à communiquer avec votre municipalité, ou avec les inspecteurs de la RBQ, selon celle qui a compétence sur votre immeuble, afin d'obtenir plus d'information concernant votre situation personnelle.

PORTES
Surplus

 MOULURES	 PORTES INTÉRIEURES
 PORTES EXTÉRIEURES	 PLANCHERS ET ESCALIERS
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prénormes ✓ Coupes sur mesure ✓ Soumission gratuite NOS SERVICES	

3712 Chemin Chambly, Longueuil
www.portessurplus.com

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

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

ESTIMATION GRATUITE!

450 966-6166
info@couvertureslachenaie.com



Me Jean-Olivier Reed

L'article 1870 du Code Civil du Québec permet au locataire et ce, en tout temps pendant le bail, de céder son bail. La cession de bail permet au locataire de se libérer de toutes les obligations du bail en « transférant » son bail à un autre locataire. Pour ce faire, il doit envoyer un avis écrit au propriétaire de son intention avec le nom et l'adresse du candidat ET d'obtenir le consentement du propriétaire à la cession.

Voici les premiers conseils face à cette situation :

- 1- Prenez cette situation au sérieux.
- 2- Avisez immédiatement le locataire que tout doit se faire par écrit.
- 3- Le propriétaire a 15 jours de la réception de l'avis de cession pour donner une réponse.
- 4- Répondez par écrit par courrier recommandé au locataire et avisez-le de votre acceptation ou des motifs de votre refus et ce, avec détails tout en respectant la confidentialité des informations reçues sur le candidat.

Il est important de mentionner aussi que dès que vous recevez l'avis de cession, il ne sera plus possible pour le propriétaire de résilier le bail du locataire par entente par exemple. Il faudra obligatoirement considérer la cession et procéder à l'enquête de crédit dans le but de l'accepter ou le refuser.

Le désir du propriétaire de prendre le logement pour lui-même au moment de la cession n'est pas un motif valable de refus. La seule issue à ce moment est d'obtenir la renonciation écrite du candidat à l'effet qu'il renonce au logement, tâche qui ne sera pas simple.

La loi mentionne aussi que le propriétaire doit avoir un motif sérieux pour le refuser.

QUELS SONT LES MOTIFS SÉRIEUX?

Le Régisseur Me Robin-Martial Guay (1.) dans un jugement de juin 2015 nous éclaire sur certains motifs valables mais qui ne sont pas limitatifs :

- 1- « Adresse du candidat non fourni dans l'avis »;
- 2- « les revenus...apparaissent nettement insuffisant pour honorer un loyer mensuel de 1450\$ auquel devait s'ajouter les frais d'énergie;
- 3- Quatre dossiers au pluriel de divers tribunaux dont une condamnation au paiement d'une somme de 272 784\$. justifiait la locatrice de refuser celui-ci;
- 4- Refus des candidats de se départir de leur chat alors que le bail liant les parties stipule que les animaux au logement concerné sont interdits;
- 5- Refus de consentir à une enquête de crédit.

À ce titre, il ajoute :

Le refus du locateur doit reposer sur un motif sérieux. Comme le soulignait, le Juge Michel Lassonde dans l'affaire Rondeau c. Guay1 :

« L'utilisation du terme sérieux par le législateur laisse clairement transparaître l'intention de ce dernier de restreindre la marge de manœuvre du locateur.»

46 On considère généralement que les motifs du locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire. Suivant la jurisprudence consultée par le Tribunal, le refus du locateur peut être fondé sur la capacité de payer du cessionnaire, son insolvabilité ou son défaut de se conformer

CESSION DE BAIL :

COMMENT ÉVITER QUE ÇA DEVIENNE UN CAUCHEMAR?

TRANSFER OF LEASE :

HOW TO PREVENT IT FROM BECOMING A NIGHTMARE?

aux obligations résultant du bail.

Sachez que dans cette cause la propriétaire a finalement refusé 3 candidats qui auraient dû être acceptés dans les circonstances. Le régisseur explique que la résistance certaine, persistante et parfois injustifiée de la locatrice à la cession de bail justifie l'octroi de dommages moraux aux locataires. « C'est en raison des mesures et des interventions exagérées, inopportunes et injustifiées que la cession de bail...envisagée par les locataires n'a pu être mise en œuvre. »

Dans ce dossier la propriétaire a été condamnée à 1,200.00\$ pour son intransigeance.

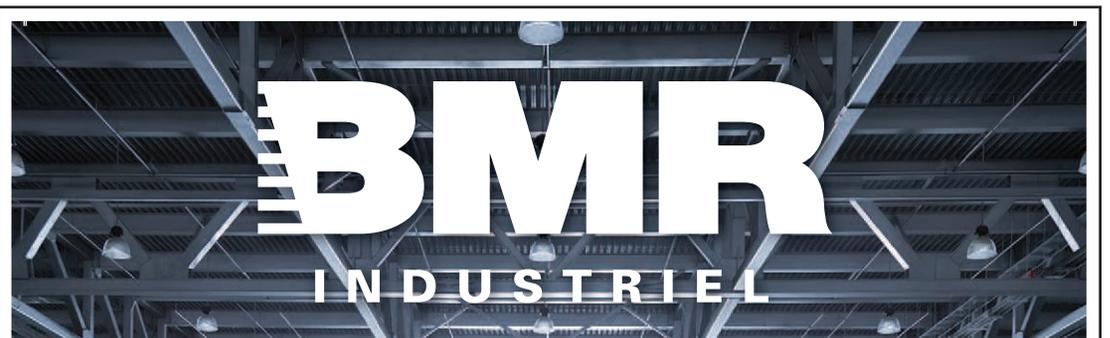
Vous devez donc être conscient que même s'il existe plusieurs motifs de refus, bloquer systématiquement le processus de cession peut avoir des conséquences fâcheuses pour vous. De plus, vos motifs de refus doivent

être appuyés de preuves solides présentables à la Régie du logement advenant la contestation par le locataire de votre refus. Prenez le temps de documenter vos dossiers.

Dans un autre ordre d'idée, sachez que rien dans la loi n'interdit au locataire de donner accès au candidat au logement avant la réponse afin qu'il aménage à titre d'occupant. Par contre, celui-ci prend alors un risque si votre réponse est négative et que vous refusez sa candidature. Il devra alors quitter le logement et assumer, lui-même, à nouveau, des dépenses coûteuses de déménagement. Des procédures existent à la Régie du logement pour forcer les candidats récalcitrants à quitter les lieux.

Dans un autre jugement rendu par Maître Claudine Novello (2.), la candidate-cessionnaire était déjà

Suite à la page 9



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGÈLE

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

**Pour en savoir plus,
communiquez 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.

Editing the lease to sanction the behaviour of a tenant? Not the right way!

Me Annie Lapointe

In case of refusal of the lease modifications you propose to a tenant, it is up to the landlord to, within one month of the refusal, request the Court of the Régie du logement to decide on the requested modification.

When it concerns the amount of the rent, the setting of the rent is based on a calculation under the Regulation Respecting the Criteria for the Fixing of the Rent. Regarding the modifications, however, no criteria exist for establishing what is allowed. Therefore, each case is a case to be assessed according to the circumstances by the judge. A recent judgment has come to remind us of this principle (1). In this situation, the landlord demanded modification of a land lease for hosting a mobile home, in order to remove from the rental, a part of additional land that had been leased to store a trailer.

According to the decision, the land-

lord had previously notified the tenant to clean up the field by removing all goods stored (trailers, tractor, wood pallets, boat, scrap, etc.) and that, following complaints from surrounding tenants.

The rules for land leases for receiving a mobile home are the same rules as for a housing lease, hence the relevance of this judgment to owners of apartment buildings.

The judge in this case, cites another decision:

32 With respect for the contrary opinion, the Court need not decide whether the change is

“Fair and reasonable” or whether “the maintenance of the lease terms will cause (...) damage” or if the change is “valid” or “justified” or whether “the balance of inconvenience” favours one or the other party.

...

34 Because the legislature did not set out criteria to Section 1947

of the C.c.Q, the Court concludes that a request for modification of a lease condition must be decided according to the objective pursued by Sections 1936 and following of the Civil Code of Québec, i.e. maintaining the tenant in the premise (2).

Therefore, the judge in this decision wonders if the proposed amendment could jeopardize the right of the tenant to maintain occupancy. In other words, would the change, if it took place, force the tenant to vacate the premises? The judge comes to the conclusion that such would be the case here.

However, the judge turns his attention to the fact that the landlord uses as main argument, the non-compliance with his obligations of the tenant concerning the piece of land in question to support the desired change. The Régie du logement determines that there is no need to modify the lease when it is

intended to penalize non-compliance with a condition of the lease, which is not the purpose of the right to modify certain terms of the lease.

In the same vein, a request to modify the lease prohibiting animals because the animals' feces are not picked up or to deny the right to smoke inside the housing because you receive complaints from other tenants, is not the right way to achieve your goals. Most of the time, these requests will be rejected by the Rental Board's director.

One will usually advise instead to send a formal notice to rectify the situation and failing that, request the termination of the lease if the situation causes serious damage.

(1) *Pointe-Lebel (Municipality of) v. Guimond*, 2015 QCRDL 37322.

(2) *Société 3505 Saint-Famille v. Langlois*, 2005 JL 182-188.

Partenaire privilégié de l'association des propriétaires du Québec (APQ)

Assur Experts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (2 unités et plus)

Immeubles à occupation commerciale et bureaux

Restaurants et Commerces (nouveaux ou existants)

Entreprise - Automobile - Habitation

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (2 units and more)

Commercial and office Buildings

Existing or new businesses or restaurants

Free and competitive quotations

Michaël Léveillé

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Courriel – e-mail : mleveillee@assurexpertspierreauchuinc.com

Suite de la page 7

Cession de bail : COMMENT ÉVITER QUE ÇA DEVIENNE UN CAUCHEMAR

occupante du logement. Pourtant, le propriétaire a refusé la candidate en raison, entre autres, de l'attitude générale, méprisante et méchante de cette personne envers les concierges et aussi parce qu'elle refusait de collaborer avec le propriétaire pour l'accès au logement. Ces raisons ont été considérées comme un motif valable de refus. Sachez, par contre, que la preuve de l'attitude a été faite par le témoignage de nombreux témoins.

En résumé, le propriétaire doit toujours prendre au sérieux l'avis de cession de bail parce qu'après 15 jours, si vous ne répondez pas, c'est que vous êtes présumé l'avoir accepté. Ne vous laissez pas influencer par de belles paroles, gardez le cap, faite une enquête de crédit la plus complète possible et répondez par écrit dans le délai.

Dernier fait : vous ne pouvez pas exiger le premier mois de loyer d'avance. Ce n'est pas le premier mois du bail, vous serez alors en milieu de bail. Par contre, si vous êtes toujours dans la période de renouvellement, (par exemple entre le 1er janvier et le 30 mars) vous pouvez envoyer votre avis de modification de bail et d'augmentation de loyer à votre nouveau locataire.

Section 1870 of the Civil Code of Québec allows the tenant, and this at any time during the lease, to assign his lease. The assignment of the lease allows the tenant to become free of all lease obligations by «transferring» his lease to another tenant. To do this he must send a written notice to the owner of his intention, with the name and address of the candidate, AND to obtain the owner's consent to the transfer.

Here is the first advice in this situation:

- 1- Take this situation seriously.
2. Immediately notify the tenant that everything must be done in writing.
- 3- The owner has 15 days from the receipt of the notice of assignment to give an answer.
4. Respond in writing by registered mail to the tenant and advise him of your acceptance or your reasons for refusal, and this with details while respecting the confidentiality of the information received about the candidate.

It is important to also mention that, as soon as you receive notice of the assignment, it will not be possible for the owner to terminate the lease of the tenant by agreement, for instance. One shall necessarily have to consider the assignment and conduct the credit check in order to accept or reject it.

The owner's desire to repossess the dwelling for himself at the time of transfer is not a valid reason for refusal. The only solution at this point is to get the written waiver of the applicant to the effect that he waives the housing, a task that will not be simple.

The law also states that the owner must have a serious reason to reject it.

WHAT ARE THESE SERIOUS REASONS?

Me Robin-Martial Guay (1), Director of the Régie du logement, in a judgment of June 2015, sheds light on some valid reasons which are not restrictive however:

- 1- Address of the candidate not supplied in the notice;
- 2- Income ... appears clearly insufficient to meet a monthly rent of \$1,450 to which should be added energy costs;

3- Four minute-book files from various courts including an order to pay a sum of \$272,784 justified the landlord to refuse it;

4-Refusal of candidates to divest their cat while the lease between the parties stipulates that animals are forbidden in the particular housing;

5. Refusal to consent to a credit check.

In this instance, he adds that:

The landlord's refusal must be based on serious grounds. As emphasized Judge Michel Lasonde in the case Rondeau v. Guay 1 :

«The use of the term serious by the legislator lets clearly transpire the intention of the latter to restrict the leeway of the landlord.»

46 *It is generally considered that the motives of the landlord must be based on the genuine quality of the transferee. According to the jurisprudence consulted by the Court, the landlord's refusal may be based on the assignee's ability to pay, his insolvency or failure to comply with his obligations under the lease.*

You should be aware that in this case the owner finally declined 3 candidates who should have been accepted in the circumstances. The director of the Régie explains that the certain, persistent and sometimes unjustified resistance from the landlady to lease assignment justifies the awarding of moral damages to tenants. «It is due to the exaggerated, inappropriate and unjustified measures and interventions that the lease transfer ... envisaged by the tenants could not be implemented.»

In this case the owner was sentenced to pay \$1,200.00 for her intransigence.

You should therefore be aware that, although there are several grounds for refusal, systematically blocking the transfer process may have detrimental consequences for you. In addition, your grounds for refusal must be supported by strong evi-

dence presentable to the Régie du logement in the event of contestation by the tenant of your refusal. Take the time to document your records well.

In another vein, you should know that nothing in the law forbids the tenant to provide access to his housing to the candidate before the answer in order for him to move in as an occupant. On the other hand, he takes a risk if your answer is negative and you refuse his candidacy. He will then have to leave the dwelling and pay himself, again, the expensive relocation costs. Procedures exist at the Régie du logement to force recalcitrant candidates to leave the premises.

In another judgment of Me Claudine Novello (2) the candidate-transferee was already occupying the dwelling. Yet, the owner refused the candidate because of, among other things, the general attitude of that person who was contemptuous and mean towards the janitors and also because she refused to collaborate with the owner in matters of access to the housing. These reasons have been considered as a valid motive for refusal. You should know, moreover, that the evidence of the attitude was based on the testimony of many witnesses.

In summary, the owner must always take the notice of lease transfer seriously, because, if you do not answer after 15 days, it means that you are presumed to have accepted. Do not be swayed by rhetoric, stay the course, make the most complete credit check possible and respond in writing within the time limit.

Last fact: you cannot request the first month's rent in advance. This is not the first month of the lease; you will then be in the middle of the lease term. On the other hand, if you are still in the renewal period (for instance, between January 1 and March 30) you can send your notice of lease modification and of rent increase to your new tenant.

1. 207012
2. 31-130323-067/31-130121-048

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com

Unité mobile

nettoyage haute pression
Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

6 @ 8 - Lundi le 21 Mars 2016 : Les travaux dans nos immeubles

Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur un sujet d'actualité.



Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

de 18h à 20h au 10720 boul. Saint-Laurent, Montréal et en webdiffusion de 18h30

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

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

Réservation requise - Places limitées

888-382-9670 ou reservation@apq.org

Formation : Lundi le 18 Avril 2016 : Détention d'un immeuble à plusieurs



Cette formation, donnée par un notaire, expliquera comment les démarches comme la reprise de logement ou l'achat à plusieurs doivent être entreprises.

Gratuit pour les membres Argent et Or - Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

dans notre bureau de Montréal ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct

Réservation requise - Places limitées

888-382-9670 ou reservation@apq.org



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

Le locataire d'un condo fait une chute: le syndicat est condamné à lui payer des dommages

Dans un jugement de la Cour du Québec, division des Petites créances¹, le locataire d'un copropriétaire poursuit en même temps le syndicat de copropriété et le copropriétaire pour des dommages-intérêts subis en raison d'une chute sur des escaliers glissants.

Le contexte exposé au Tribunal

Le locataire loue depuis vingt ans une unité de condo appartenant au copropriétaire défendeur dans un immeuble en copropriété administré par l'autre défendeur, le syndicat de copropriété. Le locataire réclame la somme de 1 784,00\$ suite à une chute survenue dans l'escalier qui mène de la terrasse de son appartement au terrain de la copropriété. Le locataire reproche au syndicat et au copropriétaire d'avoir été négligents dans l'entretien de cet escalier.

Pour sa part, le Syndicat plaide que le locataire a été l'artisan de son propre malheur. Il ajoute, sans préjudice à cette défense, que le montant qu'il réclame est exagéré.

Il est à noter que bien que le copropriétaire ait été notifié de la réclamation devant la Cour, il ne s'est pas manifesté et n'a pas produit de défense. L'audition de la demande a donc procédé par défaut contre ce copropriétaire.

Les questions de droit

Le Tribunal doit alors déterminer si le syndicat et le copropriétaire ont commis une faute qui les rend responsables pour la chute du locataire. Si oui, il devra déterminer si le montant réclamé par le locataire est justifié.

Les faits exposés au Tribunal

Le locataire loue depuis vingt ans un condo de type demi sous-sol situé à l'avant de l'immeuble du syndicat de copropriété. L'immeuble comporte une terrasse à l'avant. Un escalier de bois comprenant quatre marches permet de passer de la terrasse au terrain environnant de la copropriété sans avoir à utiliser la porte principale de

l'immeuble.

Le locataire témoigne qu'il dispose d'un petit jardin adjacent à cette terrasse. Un jour vers 18 heures, il monte l'escalier de sa terrasse pour s'y rendre. Lorsqu'il redescend, il glisse sur l'une des marches et tombe sur son côté droit.

Le locataire témoigne qu'il a le souffle coupé, mais il a réussi à se relever et à se rendre à l'appartement voisin, où une voisine l'aide à s'en remettre.

Le lendemain, il se rend à une clinique où le médecin constate qu'il a une côte cassée; il lui prescrit un congé de quelques jours pour cette raison.

Toutefois, le locataire témoigne qu'il n'a pu travailler pendant sept jours suivant l'accident. Dans les semaines qui suivent, il continue à éprouver des difficultés à s'activer et a encore des douleurs.

Quelques jours après l'incident, il avise par écrit le copropriétaire locateur et le syndicat de celui-ci.

Le syndicat avise son assureur et un expert en sinistre mandaté par son assureur se rend chez le locataire pour le rencontrer.

Par la suite, le locataire réclame au Syndicat une indemnité de 784,00\$, la perte de salaire des sept jours où il n'a pu travailler (56h X 14,18\$/l'heure).

Le syndicat nie le bien-fondé de cette réclamation et refuse de payer quoi que ce soit au locataire. Face à ce refus, le locataire dépose sa réclamation au Tribunal et réclame au syndicat et au copropriétaire locateur sa perte de salaire (784,00\$) et un montant de 1 000,00\$ en dommages-intérêts pour préjudices corporels et matériels.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal mentionne qu'aux termes du bail de logement entre le locataire et le copropriétaire, ce dernier est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparation et d'en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail, selon l'article 1854 du Code civil du Québec. Cet article se lit comme suit:

“ 1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

Le locateur qui fait défaut de respecter cette obligation peut être condamné à verser des dommages-intérêts au locataire. Toutefois, le Tribunal fait remarquer au locataire que cette réclamation est du ressort exclusif de la Régie du logement en raison des dispositions de l'article 954 du Code de procédure ci-

vile, lequel se lit comme suit:

“ 954. Le présent livre ne s'applique pas aux demandes résultant du bail d'un logement ou d'un terrain visés à l'article 1892 du Code civil, ni aux demandes de pension alimentaire ou

Suite à la page 18



NETTOYAGE & RÉNOVATION APRÈS SINISTRE

Votre solution complète après sinistre

STRONE™

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



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707

450-632-2648

www.strone.ca



URGENCE



Programme
d'urgence prioritaire

Programme d'urgence prioritaire
exclusif aux membres APQ

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

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

514-617-0190



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

Courtier Immobilier
L'expert Immobilier Pm Inc.
www.BonsLocataires.com

- Évaluation du prix, prise de photos
 - Publication sur internet, visites
 - Vérification complète des locataires
 - Rédaction du bail / aide
- 5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

3. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

- Site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
 - Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
 - En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...
 - Une seule eplace et votre visibilité est augmentée!

4. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

6. ASSURANCES

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

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

La Personnelle
Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, C.S.F.
Tél.: (514) 505-6999
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Courtier en assurance vie - invalidité - Entreprises
- Conseiller en placements (REER-CELLI)

7. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante
Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com

- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée

- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Estimation gratuite

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

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630
Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

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

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

10. BÉTON

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

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

11. CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Annie Beaudoin, représentante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281
Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

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

Leapro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leapro.ca
www.leapro.ca

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

MST Climatisation
525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay
(Québec) J6J 4Z2
Téléphone : (514) 250-1678
Email : info@mst-clim.com

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

13. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

Construction Bostan inc.
(514) 510-7310
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

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

Construction GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob54@hotmail.com

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

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain
- RBQ 2744-8901-85

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.
À votre service depuis 1981
Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

14. COURTIER IMMOBILIERS

Bloc Direct

Sylvain Ross, courtier immobilier

Tél.: 1-877-591-0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

- 453 millions vendus en valeur d'aujourd'hui
- Achat, Vente, Uniquement des immeubles à revenus
- Plus de 750 dossiers actualisés
- Gratuit, Suivez la valeur de votre immeuble!

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudiagenereux.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.

15. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

- Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@yahoo.ca

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

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

16. 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

17. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

18. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉLECTRICITÉ

Akoum Électrique Inc

(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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec
- Installation, entretien, rénovation
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs
- Entrées électriques, Intercom,...
- Licence RBQ 5617-9906
- Estimation gratuite

20. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Nettoyage Renaissance

Justin Parent

Tél.: (514) 708-7624

Autre : (450) 638-7700

info@rnettoyage.com

www.rnettoyage.com

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

21. ENVIRONNEMENT

Tecsol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en environnement

Tél.: (450) 922-1410

Autre : (514) 880-4545

m.dufresne@tecsol.com

www.tecsol.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

22. ÉVALUATEURS

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

23. 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 Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

24. 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

25. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

1-877-398-5071

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

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

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

26. 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

27. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière
 Tél.: 514.866.1587
 contact@ges-mar.net
 www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

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

- Location d'appartements / Condominium
 - Collecte de loyer et compatibilité
 - Représentation à la Régie du logement
 - Gestion des travaux
- Montréal, Rive-Nord, Laurentides

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

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

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

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

28. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

Philippe & Associés,
 Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
 Fax : (450) 491-3418
 philippe@huissiersdejustice.ca

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

29. 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

30. 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

31. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
 Planificateur financier
 Louis Robert
 Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond
 Planificateur financier, Pl. fin
 Groupe Investors
 Tél.: (514) 817-3483
 1-888-698-2889, poste 503
 noel.hemond@investorsgroup.com

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

32. 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

33. 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)
- Prêachat 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

34. 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

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

- Réparation de maçonnerie
 - Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
 - Calfeutrage-scellant à maçonnerie
- RBQ 8256-7942-36

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

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

S.T. Maçonnerie inc.
 Tel. : (514) 648-4242
 Autre: (450) 652-3466
 www.stmaçonnerie.com

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

35. NETTOYAGE DE CONDUITS

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

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

Les Entreprises NCS
 Manon Lalumière, adjointe administrative
 Tél.: (450) 437-4906
 info@entreprisesnscs.com
 www.entreprisesnscs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation

- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

36. 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)

37. PLANCHER

Centre du Plancher 640
 Tél.: (450) 491-5655
 Autre : (514) 990-1640
 Courriel : info@plancher640.com
 www.plancher640.com

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

Rénovation et Plancher
 Castilloux

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

38. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.
 Dany Corneau, Président
 Tél.: (514) 481-0368
 Fax: (514) 481-9866
 bdinc1970@hotmail.com

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

Groupe A Bouclin & Fils
 Tél.: (514) 642-1517
 Autre: (514) 927-7780

- Plomberie
 - Rénovation
 - Construction
 - Commercial, Industriel, Résidentiel
- RBQ 8338-2929-05

Plomberie 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

39. PORTES ET FENÊTRES

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

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur

Tél.: (450) 746-2553

parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

40. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex

Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944

damien.langlois@notiplex.com

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

41. RÉPARATION

Lauresco

Laurent Gagnon

Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
- Urgence 24/7
- Thermographe certifié
- RBQ 5617-3511-01

42. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
- Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
- Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
- Abonnez-vous en ligne
- www.rogersdirect.ca
- mot de passe: ROGAPQ13
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

43. 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

The tenant of a condo falls: The syndicate was ordered to pay him damages

Me Kevin Lebeau

In a judgment of the Court of Québec, Small Claims Division¹, the tenant of a co-owner simultaneously takes legal action against the syndicate of co-ownership and the co-owner for damages with interest suffered as a result of a fall on slippery stairs.

The context submitted to the Court
The tenant has rented for twenty years a condo unit belonging to the defendant co-owner in a condominium dwelling managed by the other defendant, the syndicate of co-ownership.

The tenant claims the sum of \$1784.00 following a fall down the stairs leading from the terrace of his apartment to the grounds of the condominium. The tenant complains that the syndicate and the co-owner have been negligent in the maintenance of this staircase.

For its part, the syndicate argues that the tenant was the author of his own misfortune. It adds to that, without prejudice to this defence, that the amount claimed is exaggerated.

It has to be noted that, although the co-owner had been notified of the complaint before the Court, he did not show up and has not filed a defence. The hearing of the request has therefore proceeded by default against that co-owner.

The legal issues

The Court must then determine whether the syndicate and the co-owner committed a fault that makes them responsible for the tenant's fall. If so, it must determine whether the amount claimed by the tenant is justified.

The facts presented to the Court
The tenant has been renting for twenty years a type of semi-basement condo at the front of the building of the syndicate of co-ownership. The building has a terrace at the front. A wooden staircase with four steps allows going from the terrace to the surrounding grounds of the co-ownership without having to use the main entrance door of the building.

The tenant testifies that he has a small garden adjacent to the terrace. One day, around 6 p.m., he climbs the stairs

of the terrace to get up there. When he goes down again, he slips on one of the steps and falls on his right side.

The tenant testified that he gasped for air, but that he managed to get up and go to the next apartment, where a neighbouring lady helped him to recover.

The next day he goes to a clinic where the physician finds that he has a broken rib; he prescribes a few days of leave for that reason.

Nevertheless, the tenant testified that he was unable to work for seven days following the accident. In the weeks that followed, he continued to struggle to become active again and he still endured pain.

A few days after the incident he notifies the co-owner landlord and the latter's syndicate in writing.

The syndicate notifies its insurer and a certified claims adjuster mandated by its insurer goes to the tenant to meet him.

Thereafter, the tenant claims from the syndicate a compensation of \$784.00, for lost wages of the seven days when he could not work (56h x \$14.18/hour).

The syndicate denies the validity of this claim and refuses to pay anything to the tenant. Faced with this refusal, the tenant submits his request to the Court claiming from the syndicate and the co-owner landlord his lost wages (\$784.00) and the amount of a \$1000.00 in damages with interest for bodily injury and material damage.

The analysis by the Court

The Court noted that under the housing lease between the tenant and the owner, the latter is bound to deliver the leased property in good repair and to provide peaceable enjoyment of it for the entire duration of the lease, according to Section 1854 of the Civil Code of Québec. This section reads as follows:

"1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the

term of the lease. He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease."

A landlord who fails to comply with this obligation may be condemned to pay damages with interest to the tenant. However, the Court notes to the tenant that this complaint is the exclusive responsibility of the Régie du logement because of the provisions of Section 954 of the Code of Civil Procedure, which reads as follows:

"954. This Book does not apply to actions arising from the lease of a dwelling or land referred to in article 1892 of the Civil Code, to actions for the payment of support or to class actions. Nor does it apply to suits for slander or to actions for the recovery of a claim instituted by a person, partnership or association to whom the claim was assigned in return for payment."

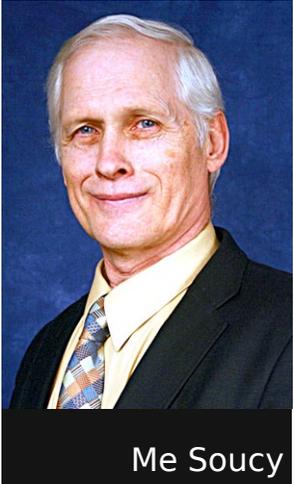
The Court informed the tenant that his request against the co-owner must be dismissed for that reason, and that the Court must do so although the co-owner did not contest the request and was not present at the hearing. Nevertheless, the Court stresses that the tenant has a remedy against the syndicate under the provisions of Section 1077 of the C.c.Q., which reads as follows:

"1077. The syndicate is liable for damage caused to the co-owners or third persons by faulty design, construction defects or lack of maintenance of the common portions, without prejudice to any counterclaim."

Whether a tenant of a co-owner may be considered a third party for the purposes of this section, the Court confirmed that similar cases decided previously have acknowledged that a tenant is actually considered a "third party" under this section.

The Court informed the parties that there is a presumption to the effect that stairways connecting a property unit are a common portion of a co-owned building. This presumption is contained in Section 1044 of the Québec

Suite à la page 19



Me Soucy

Un locataire présente une requête pour permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement, à la Cour du Québec.

À titre de moyen de non-recevabilité, la locatrice soutient que la requête du locataire est tardive en vertu des articles 92 et 93 de la Loi sur la Régie du logement.

L'article 92 prévoit que la requête pour permission d'appeler doit être accompagnée d'un avis de présentation, doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour du Québec dans les 30 jours de la date de la décision. L'article 93 précise que le délai de 30 jours est de rigueur et emporte déchéance.

Les faits

Le 7 juillet 2010, la Régie du logement rend une décision sur la demande de la locatrice visant la résiliation du bail, l'expulsion du locataire et le recouvrement du loyer.

Le 22 juillet 2010, le locataire présente une demande de rétractation de cette décision. Le 23 août 2010, la Régie du logement rejette la demande de rétractation du locataire qui est avisé de ladite décision le 26 août 2010.

Le procureur de la locatrice plaide que la requête pour permission du locataire est tardive puisqu'il compte 15 jours entre la décision au fond de la Régie du logement (7 juillet 2010) et la demande de rétractation (22 juillet 2010), en plus d'ajouter 20 jours entre la connaissance de la décision de la Régie rejetant la rétractation du locataire

LA COMPUTATION DU DÉLAI POUR ALLER EN APPEL SUITE À UNE DÉCISION DE RÉTRACTATION

(26 août 2010) et la signification de la requête pour permission au locateur (15 septembre 2010). Le procureur de la locatrice calcule les délais en additionnant les 15 jours plus les 20 jours pour un total de 35 jours. Donc, il s'est écoulé plus de 30 jours pour produire la requête à la Cour du Québec, le locataire est hors délai.

Le droit

À l'appui de sa prétention, le procureur de la locatrice invoque le quatrième alinéa de l'article 89 de la Loi sur la Régie du logement qui traite de la demande de rétractation :

« 89, 4e alinéa. La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision. »

Le juge de la Cour du Québec saisit de la requête pour permission d'appeler se réfère aux enseignements découlant des règles relatives à la prescription prévus aux articles 2875 et suivants du Code civil du Québec (C.c.Q.), puisque les notions de suspension et d'interruption y sont définies.

Le juge se réfère aussi à un ouvrage de doctrine intitulé « La prescription » qui définit l'interruption en ces termes :

« L'interruption est un événement qui survient pendant les cours de la prescription et qui vient en rompre la continuité. Elle arrête la marche du temps; c'est une forme de coupure dans le temps. L'interruption efface tout le délai déjà écoulé. Par la suite, la prescription recommence à courir pour le même laps de temps, selon les termes de l'article 2903 C.c.Q.; elle repart à zéro. » i

Quant à la suspension, le juge

cite le même ouvrage de doctrine : « Contrairement à l'interruption de la prescription, qui, lorsqu'elle survient, fait repartir la prescription à zéro, la suspension ne fait qu'arrêter temporairement la prescription. Pour reprendre l'expression de certains auteurs, pendant la période suspension, la prescription est en état de sommeil. La suspension de la prescription constitue une mesure d'équité visant à protéger la personne qui ne serait pas en mesure d'interrompre elle-même le cours de la prescription. »ii

Appliquant les définitions et les effets de la suspension et de l'interruption, le juge de la Cour du Québec, prend acte de l'intention

du législateur, au quatrième alinéa précité de l'article 89 L.R.L., de voir le délai d'appel interrompu à compter de la demande de rétractation d'une décision de la Régie du logement jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision rendue. Selon le juge, lorsque le législateur utilise le terme « interruption » à cet alinéa de l'article 89 L.R.L., il ne peut viser autre chose que « interruption » telle que définie par l'ouvrage de doctrine.

En conséquence, le délai de la demande pour permission d'appeler du locataire en la présente instance court à compter du 26 août 2010, date à laquelle ledit locataire a pris connaissance de la décision de



RBQ 5617-3511-01
RBQ 5617-3541-01
Thermographe certifié

514 826 6900

Urgence 24/7

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



info@lauresco.ca

www.lauresco.com

la Régie du logement rejetant sa demande de rétractation.iii

Nous devons ajouter les 30 jours de cette connaissance à la date du 26 août 2010 pour conclure que le locataire avait jusqu'au 26 septembre 2010 pour produire sa requête pour permission d'appeler au greffe de la Cour du Québec. Le locataire a signifié et produit sa requête à la Cour du Québec le 15 septembre 2010. Sa requête n'est pas tardive et respecte les modalités de l'article 92 de la Loi sur la Régie du logement. Le juge a donc rejeté la requête en non-recevabilité présentée par la locatrice.

THE CALCULATION OF THE DELAY TO GO ON APPEAL FOLLOWING A DECISION OF WITHDRAWAL

A tenant submits a request for permission to appeal a decision of the Régie du logement, at the Court of Québec.

As a means of inadmissibility, the landlady claims that the tenant's request is delayed under Sections 92 and 93 of the Act respecting the Régie du logement.

Section 92 provides that the request for permission to appeal must be accompanied by a notice of presentation, must be delivered to the opposing party and filed at the Office of the Court of Québec within 30 days of the date of the decision. Section 93 specifies that the 30-day time limit is mandatory and carries forfeiture.

The Facts

On 7 July 2010, the Rental Board renders a decision on the request of the landlady to terminate the lease, the eviction of the tenant and the recovery of the rent.

On 22 July 2010, the tenant submits a request for revocation of this deci-

sion. On August 23, 2010, the Régie du logement rejects the request for revocation of the tenant who is notified of that decision on 26 August 2010.

The attorney of the landlady argued that the request for permission of the tenant is overdue because he counts 15 days from the decision on the merits of the Régie du logement (7 July 2010) and the withdrawal request (22 July 2010), in addition to adding 20 days between the reception of the decision of the Rental Board dismissing the withdrawal of the tenant (26 August 2010) and the delivery of the request for permission to the lessor (15 September 2010). The attorney of the landlady calcu-

lates the time delay by adding 15 days plus 20 days for a total of 35 days. So, it took over 30 days to submit the request to the Court of Québec; the tenant is therefore overdue.

The Law

In support of his claim, the attorney of the landlady invokes the fourth paragraph of Section 89 of the Act respecting the Régie du logement which deals with the request for revocation:

«89, 4th paragraph: The application for revocation suspends the execution of the decision and interrupts the time allowed for appeal or review until the parties are notified of the decision.»

The judge of the Court of Québec, hearing the request for permission to appeal, refers to lessons arising from the rules on time limitation provided for by Section 2875 and following of the Civil Code of Québec (C.c.Q.), since the concepts of suspension and interruption are defined therein.

The judge also refers to a legal doctrine book, «La prescription,» which defines the interruption in these terms:

«The interruption is an event that occurs during the course of the limitation period and which breaks the continuity. It stops the flow of time; it is kind of a break in time. The interruption erases all the time already elapsed. Thereafter, the limitation of time begins to run again for the same time period, pursuant to the conditions outlined in Section 2903 of the C.c.Q.; it starts again from zero.»i

As for suspension, the judge cites the same book of legal doctrine:

«Contrary to the interruption of the period of limitation, which, when it occurs, restarts the period of limitation again from zero, suspension only stops the period of limitation temporarily. In the words of some authors, during the period of suspension, the period of limitation is in a sleeping state. The suspension of the limitation period is a measure of fairness to protect the person who would not be able to stop the period of limitation, herself.»ii

Suite à la page 18

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

Suite de la page 17 :

THE CALCULATION OF THE DELAY TO GO ON APPEAL FOLLOWING A DECISION OF WITHDRAWAL

Applying the definitions and effects of suspension and interruption, the judge of the Québec Court noted the intention of the legislator, in the fourth paragraph cited above of Section 89 of the L.R.L., to see the appeal period interrupted beginning after the request for revocation of a decision of the Régie du logement until the parties are notified of the rendered decision. According to the judge, when the legislature uses the term «interruption» in this paragraph of Section 89 of the L.R.L., it can only refer to «interruption» as defined by the book of legal doctrine.

Accordingly, the time delay of the request for permission to appeal of the tenant in this instance runs from 26 August 2010, date on which the tenant has taken note of the decision of the Régie du logement rejecting his request for retractation.iii

We must add the 30 days of that notification to the date of 26 August 2010 to conclude that the tenant had until 26 September 2010 to file his request for permission to appeal at the Office of the Court of Québec. The tenant has served and filed his request to the Court of Québec on 15 September 2010. His request is not overdue and complies with the terms of Section 92 of the Act respecting the Régie du logement. The judge therefore dismissed the request submitted by the landlady for inadmissibility.

1. *La prescription. Me Céline Gervais. Éditions Yvon Blais, 2009, p. 123-124*
2. *Opus citare, p. 154*
3. *Pinheiro vs. Les Placements Martin Theoliss Inc., 290 QC CQ 9105, page 4*

Suite de la page 11 :

Le locataire d'un condo fait une chute: le syndicat est condamné à lui payer des dommages

à celles introduites au moyen du recours collectif. Il ne s'applique pas non plus aux poursuites en diffamation, ni aux demandes soumises par une personne, une société ou une association qui a acquis à titre onéreux la créance d'autrui. “

Le Tribunal a informé le locataire que sa demande contre le copropriétaire doit être rejetée pour cette raison, et que le Tribunal doit agir ainsi malgré que le copropriétaire n'ait pas contesté la demande et qu'il n'est pas présent à l'audience.

Toutefois, le Tribunal souligne que le locataire dispose d'un recours contre le Syndicat en vertu des dispositions de l'article 1077 C.c.Q., lequel se lit comme suit:

“ 1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. “

Quant à savoir si un locataire d'un copropriétaire peut être considéré un tiers au sens de cet article, le Tribunal a confirmé que des causes semblables jugées antérieurement ont reconnu qu'un locataire est effectivement considéré comme un “ tiers “ au sens de cet article.

Le Tribunal informe les parties qu'il existe une présomption à l'effet que les escaliers qui desservent l'unité de propriété sont une partie commune d'un immeuble détenu en copropriété. Cette présomption est contenue à l'article 1044 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit:

“ 1044. Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les par-

ties privatives. “

Le Tribunal précise que pour avoir gain de cause, le locataire doit prouver par une preuve prépondérante, c'est-à-dire qu'il est plus probable qu'improbable, que sa chute est due à un défaut de conception, de construction ou d'un manque d'entretien des escaliers par le syndicat. Il doit aussi prouver qu'il y a un lien direct entre la chute et les dommages subis, ainsi que le bien-fondé du montant de ceux-ci.

Sur la question de la faute de la part du syndicat, le Tribunal considère que le locataire n'avait pas prouvé que les escaliers comportaient un vice de construction ou de conception.

Le locataire a témoigné, de manière convaincante selon le Tribunal, que depuis les 20 ans qu'il est locataire, que la condition de cet escalier s'est dégradée au fil des ans. Il a témoigné que graduellement, la surface des marches de l'escalier s'est recouverte d'une matière verte qui devient glissante plus particulièrement lorsqu'il pleuvait. On retrouve cette matière verte et de la mousse sur le bord du balcon qui surplombe la terrasse et l'escalier, de même que sur les murs de briques adjacents à la terrasse de son appartement.

Selon le Tribunal, le syndicat n'a pas contredit le témoignage du locataire à l'effet que l'état de l'escalier se soit graduellement détérioré au fil des ans. À la lumière de cette preuve, le Tribunal était d'avis que selon toute probabilité, c'est la matière verte rendue glissante par la pluie qui a provoqué la chute du locataire.

Lors de son témoignage, le locataire a affirmé avoir avisé le copropriétaire locateur ainsi que les représentants du Syndicat de l'état dangereux de l'escalier. À l'audition, le président du conseil d'administration du syndicat dit ne pas être au courant de cette plainte du locataire, mais il reconnaît qu'il est possible que le locataire se soit adressé à ce sujet à certains autres membres du conseil d'administration ou au gestionnaire de l'immeuble.

Conséquemment, le Tribunal a conclu que par son inaction et le défaut d'entretenir l'escalier en question, le Syndicat a laissé perdurer une situation

dangereuse et pour cette raison, sa responsabilité est engagée envers le locataire.

Quant aux dommages réclamés par



le locataire, le syndicat n'a pas contesté la preuve que le locataire ait été empêché de travailler suite à sa chute, ni le montant de revenus qu'il a perdu. Le Tribunal remarque que le locataire n'a pas produit de rapport médical établissant une incapacité partielle permanente, mais il est convaincu que la preuve démontre qu'il a certainement souffert de douleurs et inconforts attribuables à sa chute pendant une période de plusieurs semaines. Usant de sa discrétion, le Tribunal a arbitré ces dommages et les évalue à 700,00\$, tenant compte notamment d'une condition préexistante en raison de l'arthrose dont il souffrait déjà.

Cependant, le Tribunal était d'avis que le défaut d'entretien de l'escalier par le Syndicat n'est pas la seule cause de sa chute. Selon son propre témoignage, le locataire en connaissait l'état potentiellement dangereux et devait faire preuve de plus de prudence.

Le Tribunal rappelle que la preuve a révélé que le locataire portait des chaussures dont les semelles n'étaient pas dotées de surface antidérapante et qu'il n'a pas pris toutes les précautions qui s'imposaient alors. Donc, selon le Tribunal, une partie des dommages sont donc attribuables à sa propre imprudence, que le Tribunal évalue à 50%.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a condamné le syndicat de lui payer la somme de 742,00\$, plus les intérêts au taux légal et indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date de la mise en demeure, plus les frais judiciaires.

1. 2015 QCCQ 11279

Les Peintres du Roi
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT
RBQ: 5644-2981-01
SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM
514 655.8583

LANDREVILLE ÉLECTRIQUE INC.
Entrepreneur électricien de confiance depuis 30 ans
info@landreville.ca • www.landreville.ca
514.376.4058
R.B.Q. 2374-8734-68
Membre de la
Corporation de maîtres électriciens du Québec

Suite de la page 15 :
The tenant of a condo falls:
The syndicate was ordered to pay him damages

Civil Code, which reads as follows:
"1044. The following are presumed to be common portions: the ground, yards, verandas or balconies, parks and gardens, access ways, stairways and elevators, passageways and halls, common service areas, parking and storage areas, basements, foundations and main walls of buildings, and common equipment and apparatus, such as the central heating and air-conditioning systems and the piping and wiring, including that which runs through private portions."

The Court specifies that, to win the case, the tenant must prove by a preponderance of evidence, that is to say, that it is more likely that his fall was due to a design or construction fault, or a lack of maintenance of the stairs by the syndicate. He must also prove that there is a direct link between the fall and the damage suffered as well as the appropriateness of the amount thereof.

On the issue of fault on the part of the syndicate, the Court considers that

the tenant had not proved that the stairs contained faulty construction or design.

The tenant testified, convincingly according to the Court, that, during the 20 years he has been the tenant, the condition of the staircase had deteriorated over the years. He testified that, gradually, the surface of the stairs had covered itself with a green substance which had become particularly slippery when it rained. One also finds this green material and foam on the edge of the balcony overlooking the terrace and staircase, as well as on the brick walls adjacent to the terrace of his apartment.

According to the Court, the syndicate did not contradict the testimony of the tenant to the effect that the state of the staircase had gradually deteriorated over the years. In light of this evidence, the Court was of the view that, in all probability, it was the green material, made slippery by the rain, that caused the fall of the tenant.

During his testimony, the tenant said he had informed the landlord co-owner and the representatives of the syndicate of the dangerous condition

of the stairs. At the hearing, the chairman of the board of the syndicate said he was not aware of this complaint of the tenant, but recognizes that it is possible that the tenant had addressed this issue to other members of the Board of Directors or to the manager of the building.

Consequently, the Court concluded that by its inaction and failure to maintain the staircase in question, the syndicate let endure a dangerous situation and for this reason, it is liable to the tenant.

As for the damages claimed by the tenant, the syndicate did not challenge the evidence that the tenant had been unable to work following his fall, nor the amount of revenue he lost.

The Court notes that the tenant has not produced a medical report establishing a permanent partial disability, but is satisfied that the evidence demonstrates that he has certainly suffered pain and inconvenience caused by his fall during a period of several weeks.

Using its discretion, the Court adjudicated the damage and assesses it at \$700.00, taking account in particular of the tenant's pre-existing condition

because of the osteoarthritis which he was already suffering from.

However, the Court was of the view that the lack of maintenance of the stairs by the syndicate is not the only cause of his fall. According to his own testimony, the tenant knew the potentially dangerous condition and should have shown more caution.

The Court reminds that the evidence revealed that the tenant was wearing shoes with soles that were not equipped with anti-slip surface and had not taken all precautions that were then needed. Therefore, according to the Court, some of the damage is due to his own carelessness, which the Court assesses at 50%.

For all these reasons, the Court condemned the syndicate to pay him the sum of \$742.00, plus interest at the legal rate and additional indemnity according to section 1619 of the C.c.Q. from the date of notice, plus legal costs.

¹. 2015 QCCQ 11279

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



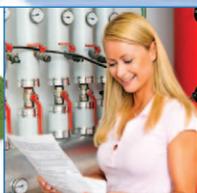
Partenariats avec les services publics

Économies garanties



Réduction des émissions de carbone

Incentifs des services publics



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

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC RENCONTRE LA NOUVELLE PRÉSIDENTE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

THE ASSOCIATION OF QUEBEC LANDLORDS MEETS THE NEW PRESIDENT OF THE RÉGIE DU LOGEMENT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré la nouvelle Présidente de la Régie du logement, Me Anne Morin.

logement depuis le 3 juillet 2015, date à laquelle s'est terminé le mandat de Luc Harvey, en poste depuis 2008.

gie du Logement. Elle y a fait son entrée en 1979 comme conseillère juridique et greffière spéciale.

The Association of Quebec Landlords (APQ) has met Me Anne Morin, the new President of the Régie du logement.

Maître Morin, avocate, assume la présidence de la Régie du

Me Morin est juge administrative et vice-présidente de la Ré-

L'APQ a profité de cette première rencontre pour revoir toutes

Me Morin, who is a lawyer, has been at the presidency of the Régie du Logement since July 3, 2015, date at which ended the mandate of Luc Harvey, who had been in office since 2008.

Me Morin was administrative judge and vice-president of the Régie du Logement. She entered the Régie in 1979 as legal counsel and special clerk.

The APQ took advantage of this first meeting to review all the current claims of rental housing owners in presenting the arguments striving to reform the current rental law which is too restrictive for owners of rental housing buildings.

At this time of the year, the outdated calculation method for setting of the rent was also discussed.

The long delays were also discussed allowing to realize the inadequacy of resources at the disposal of the Régie to reduce these delays.

les revendications actuelles des propriétaires de logements en présentant les arguments militants vers une réforme du droit locatif actuel, trop restrictif pour les propriétaires d'immeubles à logements.

En cette période de l'année, la méthode de calcul de fixation de loyer désuète a également été abordée.

Les délais trop longs furent également l'objet de discussion, permettant de constater l'insuffisance des ressources à la Régie du logement pour réduire les délais.



La Personnelle +
l'Association des propriétaires du Québec =
 la bonne combinaison pour vos besoins
 en assurances auto, habitation et entreprise

Votre organisation et La Personnelle ont négocié une entente qui vous donne accès aux avantages d'une assurance de groupe. Commencez à économiser dès aujourd'hui grâce aux tarifs de groupe exclusifs et aux protections personnalisées!



Découvrez pourquoi 96%⁺
 de nos clients renouvellent
 leur contrat année après année.

Demandez une soumission et comparez

1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation
 et entreprise

La bonne combinaison.



*Source : Rapport de suivi de groupe, septembre 2015.
 Certaines conditions s'appliquent.
 La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.