

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## QUI SUIS-JE?



On est souvent tentés de faire confiance, et à certaines personnes plus qu'à d'autres selon la façon dont elles se présentent. Nous ne saurions trop insister sur l'importance de bien savoir à qui on a affaire. Il faut se rappeler que vu le droit au maintien dans les lieux, un nouveau locataire peut rester sur place bien longtemps, sans possibilité pour le propriétaire de changer d'idée sur sa location.

Malgré la bonne intention de faire une évaluation complète, il ne faut pas négliger l'importance de vérifier l'identité de la personne qui

s'offre à vous pour louer un logement. Au-delà de recueillir les informations permettant l'enquête pré-location, il vous est fortement suggéré de demander une pièce d'identité permettant de confirmer les noms et adresse qui vous sont fournis. Parfois, une simple lettre différente dans la façon d'écrire le nom peut faire en sorte que les résultats soient tout à fait différents.

Tout cela est dans le but de vous éviter d'avoir recours au tribunal de la Régie du logement. En effet,

certains cas où des locataires ont déclaré de fausses identités, ont vu leur bail être annulé. Dans un jugement (1), des locataires avaient effectivement déclaré de fausses identités et les vérifications d'usage ont été faites sur ces noms. C'est après la signature du bail que le propriétaire a eu des doutes sur l'identité de ses locataires, et les problèmes de paiement ont commencé. Une vérification avec les bonnes identités ont permis de comprendre que plusieurs jugements en non-paiement de loyer avaient été rendus contre

le couple de locataires. Comme ce résultat d'évaluation est différent et que le propriétaire n'aurait pas loué à ces gens s'il avait connu leurs vraies identités, le juge accepte d'annuler le bail.

Bien entendu, certains pousseront la fraude à un niveau supérieur en présentant de faux documents. Dans une situation récente (2), une propriétaire demandait l'annulation du bail intervenu avec son locataire, car son consentement était vicié.

La locatrice aurait fait remplir un formulaire dans le but d'effectuer une évaluation pré-location sur la personne qui se présentait à elle. La locatrice aurait même procédé à la vérification d'une pièce d'identité lors de cette rencontre. Devant les informations inscrites sur le formulaire qui lui paraissaient crédibles, tant les informations sur son employeur (une institution financière), que son talon de paie, les noms et coordonnées de son propriétaire actuel, etc., la locatrice a accepté de signer un bail. Le problème, c'est qu'elle a signé avec le locataire avant de finaliser son évaluation

Suite à la page 2

## À LIRE CE MOIS-CI

LE LOCATAIRE PEUT-IL INVOQUER DES DROITS ACQUIS DANS UN BAIL DE LOGEMENT?



6

LA REPRISE D'UN LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE



18





Me Annie Lapointe

pré-location tant les informations données lui paraissaient crédibles.

L'évaluation pré-location a permis de découvrir que les informations données correspondaient à l'identité d'un résident de l'Ontario, plutôt qu'à celles du locataire en question. Ce résident de l'Ontario avait d'ailleurs déjà porté plainte pour usurpation d'identité. Après vérification, les références étaient donc toutes plus fausses les unes que les autres. Lors d'une plainte aux policiers, on se rend compte qu'aucun permis de conduire légal du Québec n'existe effectivement au nom du locataire. De plus, il semblerait selon la décision que la personne qui habitait en réalité le logement n'était pas l'homme avec qui la locatrice avait signé le bail, mais plutôt une femme, qui a commencé à lui payer le loyer.

Le juge indique donc ce qui suit: 35 C'est dire que lorsqu'une erreur provoquée par un dol, issue de faux renseignements, de faux documents ou de manœuvres frauduleuses de la part du locataire, préalablement ou lors de la conclusion du bail, est déterminante, le consentement du locateur qui s'en trouve ainsi vicié doit être sanctionné par la nullité du contrat.

La locatrice est en conséquence en mesure de prouver qu'il y a eu erreur, par les agissements trompeurs du locataire, sur l'identité réelle de ce dernier et ainsi sur sa situation financière. C'est sur la base de faux documents et de fausses représentations du locataire qu'elle a accepté de signer le bail. La locatrice n'aurait ainsi pas signé de bail avec le locataire si elle avait connu sa vraie identité. En conséquence, le juge a accepté d'annuler le bail et a ordonné l'expulsion des occupants.

Dans tous les cas, une évaluation complète avant la signature du bail vous est fortement recommandée.

(1) 2015 QCRDL 31425, 232333 26 20150817 G.

(2) 2016 QCRDL 26268, 280607 37 20160603 G.

## Who am I?

*One is often tempted to trust - and some people more so than others - depending on how they present themselves. We cannot overemphasize the importance of knowing who we are dealing with. It must be remembered that, given the right to maintain the premises, a new tenant can remain there for a long time, without the possibility for the owner of changing his mind about his tenancy.*

*Despite the good intention to do a full assessment the importance of verifying the identity of the person who offers to rent an apartment from you should not be overlooked. Beyond collecting the information allowing the pre-rental investigation you are strongly advised to ask for an ID to confirm the names and addresses provided to you. Sometimes a simple letter, different in the way of writing the name, can cause the results to be quite different too.*

*All of this is to prevent you from having recourse to the Court of the Régie du logement. Indeed, some*

*cases where tenants have provided false identities have had their lease canceled. In a particular judgement (1), tenants had actually declared false identities and the usual verifications were made on these names. It was after the signing of the lease that the owner had doubts about the identity of his tenants, and payment problems began. A verification with the the genuine identities made it clear that several judgements in non-payment of rent had been rendered against the couple of tenants. Since this evaluation result is different and the landlord would not have rented to these people if he had known their true identities, the judge agreed to cancel the lease.*

*Of course, some will push fraud to a higher level by presenting false documents. In a recent situation (2), an owner sought the cancellation of the lease contracted with his tenant, because his consent was flawed.*

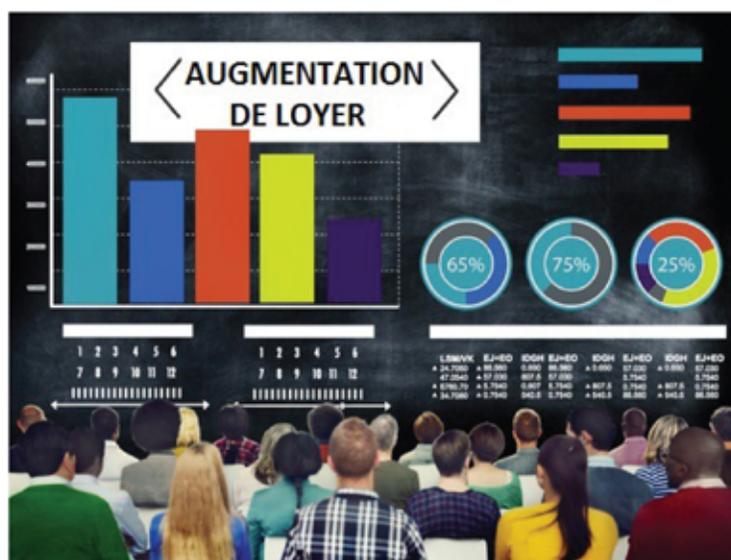
*The landlady would have had a form completed in order to carry out a pre-rental assessment on the person who came to her. The landlady would even have checked a piece of ID at that meeting. Given the information on the form that appeared credible to her, the employer's information (a financial institution), her pay stub, as well as the names and contact information of her current owner, etc..., the landlord agreed to sign a lease. The problem is that she signed with the tenant before finalizing his pre-rental evaluation as the information given to her seemed credible.*

*The pre-rental evaluation revealed that the information given was consistent with the identity of a resident from Ontario, rather than the identity of the tenant in question. This resident from Ontario had already filed a complaint for identity theft. After verification, the references were therefore all equally false. In a complaint to the police, it is realized that no legal driver's license exists in Quebec*

## CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER 2017

GRATUIT

- Conférences en continu
- Aide aux calculs 2017
- Rencontrez des fournisseurs majeurs
- Des professionnels à votre service



Samedi le 28 janvier 2017  
de 9h à 16h  
10720 Saint-Laurent à Montréal

OUVERT À TOUS

ASSOCIATION DES  
APQ PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

on behalf of the lessee. Moreover, it would appear that the person who actually lived in the dwelling was not the man with whom the landlady had signed the lease, but rather a woman who had started to pay the rent to her.

The judge therefore states: 35. That is to say that where an error caused by fraud, resulting from

false information, false documents or fraudulent practices on the part of the lessee, either before or at the conclusion of the lease, is determinative, the consent of the landlord who is so tainted must be sanctioned by the nullity of the contract.

The landlady is, therefore, in a position to prove that there was an error, by the deceitful actions

of the tenant, based upon the real identity of the latter and thus on his financial situation. It was on the basis of false documents and false representations of the tenant that she agreed to sign the lease. The landlady would therefore not have signed a lease with the tenant if she had known her true identity. As a result, the judge agreed to cancel the lease and ordered the eviction

of the occupants.

In any case, a full evaluation before the signing of the lease is strongly recommended.

(1) 2015 QCRDL 31425, 232333 26 20150817 G.

(2) 2016 QCRDL 26268, 280607 37 20160603 G.



**La Personnelle**  
vous souhaite un  
joyeux temps des Fêtes!

ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

APQ

laPersonnelle  
Assureur de groupe auto, habitation  
et entreprise

La bonne combinaison.

Demandez une soumission et comparez  
1 888 476-8737  
lapersonnelle.com/apq

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

## Réduction des délais à la Régie du Logement : L'APQ constate que certaines de ses revendications ont été entendues!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir suite aux articles sur la volonté de la Régie du logement de réduire les délais d'attente qui parfois sont interminables.

Chaque année le rapport annuel de la Régie du logement ainsi que celui de la Protectrice du citoyen peignent une situation bien triste de notre système judiciaire à la Régie du logement qui rappelons-le est un tribunal administratif qui devrait donner accès à la justice plus rapidement aux citoyens.

Le Gouvernement, sous Pierre Moreau, avait déjà entrepris une modification en Octobre 2014.

«La Régie du logement souhaite que les nouvelles mesures proposées pourront réduire les délais et les inconvénients pour présenter un dossier de non paiement de loyer et des déplacements non nécessaires» selon Martin Messier, président de l'APQ.

L'APQ rappelle que dans la vaste majorité des cas, le locataire ne se présente pas à l'audition.

L'APQ demande également depuis plusieurs années, que des décisions soient rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, tel qu'il se fait actuellement à la Cour du Québec, division des petites créances, afin de libérer du temps pour les régisseurs.

« Nous espérons que le Gouvernement ira de l'avant avec ces nouvelles mesures et ce le plus rapidement possible. Au-delà des ressources supplémentaires nécessaires à la Régie du logement, c'est une réforme toute entière du domaine du droit locatif qu'il nous faut!» s'exprime Martin Messier.

L'APQ prendra connaissance du rapport déposé par la Régie du logement et verra si le plan d'action proposé par la Régie du logement à son ministre responsable, Martin Coiteux concerne aussi d'autres irritants comme une méthode désuète du calcul d'augmentation de loyer, l'absence de dépôt de garantie et l'insaisissabilité de l'aide sociale et des revenus du Gouvernement.



Me Martin Messier

## POURQUOI FAIRE SIMPLE QUAND ON PEUT FAIRE COMPLIQUÉ ? WHY MAKE IT SIMPLE WHEN YOU CAN ALSO MAKE IT COMPLICATED?

Le dossier de la gestion des logements sociaux est pourtant simple.

Certains locataires ne peuvent pas assumer le coût du loyer. Plusieurs propriétaires ont des logements de libres. Ce qui manque, c'est de l'argent pour venir en aide aux plus démunis, c'est tout simple.

Certains diront que cette approche est trop simpliste et qu'il y a des exceptions, notamment les personnes handicapées physiquement ou mentalement.

C'est vrai, ce sont des exceptions qui doivent être traitées de façon différente.

L'approche ne change pas:

Si les propriétaires peuvent répondre à la demande, c'est une aide financière au locataire qui est requise.

Pas la construction et la gestion par le public dans une structure lourde et dispendieuse; Pas la construction et le financement par l'État d'un système parallèle financé par les contribuables qui fait compétition aux propriétaires payeurs de taxes.

Si simple, qu'il faut agir dans ce sens, tout simplement.

*The management of the social housing file is quite simple though.*

*Some tenants cannot pay the rent. Many owners have vacant dwellings. This lack is money which could help the most deprived, it is quite simple.*

*Some would argue that this approach is too simplistic and that there are exceptions, especially people with physical or mental disabilities. That is true: these are exceptions that need to be treated differently.*

*The approach does not change however: If the owners can answer, it is a*

*financial assistance to the tenant that is required;*

*Not building and managing by the public in a heavy and expensive structure, and not the construction and financing by the State of a parallel system financed by the taxpayers which competes with the owners paying taxes.*

*So simple, you just have to do it, simply.*



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

Volume 32 No 12  
Décembre 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  
Mireille Comptois  
Larissa Modo  
Bianca Radu  
Marie-Lyne Dufour  
Darlene Perreault

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



## 6 @ 8

Mardi le 24 janvier 2017 à partir de 18h

Sujet: **Le marché locatif**

Analyste de marché de la SCHL, notre conférencier vous exposera le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2016, en plus des prévisions pour l'année 2017.

## Formations

Mardi le 21 février 2017 à 19h

Sujet: **Fixation de loyer 2017**

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul de la Régie. Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

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

## L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) A RENCONTRÉ ME ANNE MORIN, PRÉSIDENTE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

L'APQ souhaitait faire le point et voir dans quelle direction le droit locatif se dirigeait.

L'APQ représentée notamment par Me Robert Soucy, avocat et ancien régisseur, a fait le tour des revendications de l'APQ et dont les propriétaires de logements locatifs souhaitent voir changer :

- Réforme du droit locatif résidentiel
- Dépôt de garantie
- Protection du locataire
- Méthode de

fixation des loyers

- Délais pour une audience
- Construction de logements à loyers modiques
- Incitatif pour la rénovation du parc locatif
- Permettre la saisissabilité de l'aide gouvernementale

Me Morin dit être consciente que la Régie du logement doit apporter des changements afin de réduire les délais et répondre à toutes les demandes.



La Régie du logement travaille afin de proposer un plan d'action qui permettra de revoir les pratiques et améliorer l'accès aux services.

Comme déclaré dans certains journaux récemment, l'APQ encourage le Gouvernement à modifier le traitement des dossiers de non-paiement et non recours à une audition quand il n'y a pas de défense, ou permettre un dépôt de garantie qui à notre avis conscientiserait une partie des locataires.

### COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

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

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



Noël Hémond, Pl.Fin.  
514 817.3483  
[noel.hemond@groupeinvestors.com](mailto:noel.hemond@groupeinvestors.com)

Groupe Investors™

Keven Richard, M.A.A. (F.A.I.) Optez pour la différence et l'expérience  
438 580.8048  
[keven.richard@groupeinvestors.com](mailto:keven.richard@groupeinvestors.com)

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook /kevensrich

**TOITURE AUDET**  
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384  
[toitureaudet@hotmail.com](mailto:toitureaudet@hotmail.com)

suite à la page 11



Me Jean-Olivier Reed

Dans le cadre d'une relation locateur-locataire, il arrive souvent que le locataire demande d'utiliser un endroit ou un espace temporairement pour un besoin spécifique. Stationnement, garage, entreposage supplémentaire, cour arrière, les situations sont multiples. Généralement, le propriétaire accepte sans modifier le bail et de façon gracieuse. Quelque temps plus tard, voyant le locataire continuer d'utiliser l'espace, le propriétaire dit au locataire qu'il devra cesser l'utilisation. Le locataire invoque alors un droit acquis.

#### Qu'en est-il?

Dans une décision de la Cour du Québec de 2013 rendue par Me Madeleine Aubé, juge de la Cour du Québec et en appel d'une décision de la Régie du logement<sup>1</sup>, on répond à la question comme

suit:

40 Après analyse de la jurisprudence de la Régie du logement, le Tribunal estime que la tolérance par le locateur de l'utilisation d'un service non compris dans le bail ne crée aucun droit acquis en faveur du locataire<sup>12</sup> :

D'ailleurs, un tel droit n'est pas reconnu par la jurisprudence qui interprète ce type de gracieuseté comme une tolérance ou un privilège qui ne peut devenir un droit.

41 Dans l'affaire D'Anjou c. Paradis<sup>13</sup>, qui traite spécifiquement de l'utilisation d'un garage, le Régisseur écrit :

Ce n'est pas parce que celui-ci a accordé cette faveur durant huit années que celle-ci s'est transformée en droit. Une gracieuseté peut toujours être enlevée aussi simplement qu'elle a été donnée.

42 Le Tribunal conclut que l'utilisation, par tolérance, du garage sur une longue période de temps ne confère pas des droits acquis aux intimés, lesquels feraient partie du bail.

On doit comprendre de cette analyse que si le propriétaire inscrit ce

droit dans le bail et/ou y accole une valeur, cette règle cessera de s'appliquer. Il fera partie intégrale du bail.

Rien n'empêche de baliser l'utilisation dans un écrit tout en maintenant cette règle en confirmant dans un écrit que par exemple, « l'utilisation du garage à titre gratuit par monsieur X est une tolérance temporaire qui pourra être retirée en tout temps par le propriétaire selon sa volonté »

Il est évident que cette règle n'est pas absolue et chaque situation mérite d'être analysée afin de déterminer si par les agissements des 2 parties au fil des mois, il s'agit effectivement d'une simple tolérance ou d'un service inclut dans le bail.

En terminant, la juge de la Cour du Québec rend le jugement suivant :

46 ORDONNE aux intimés de ne plus utiliser le garage et de libérer le garage des biens

leur appartenant dans les trente (30) jours du présent jugement;

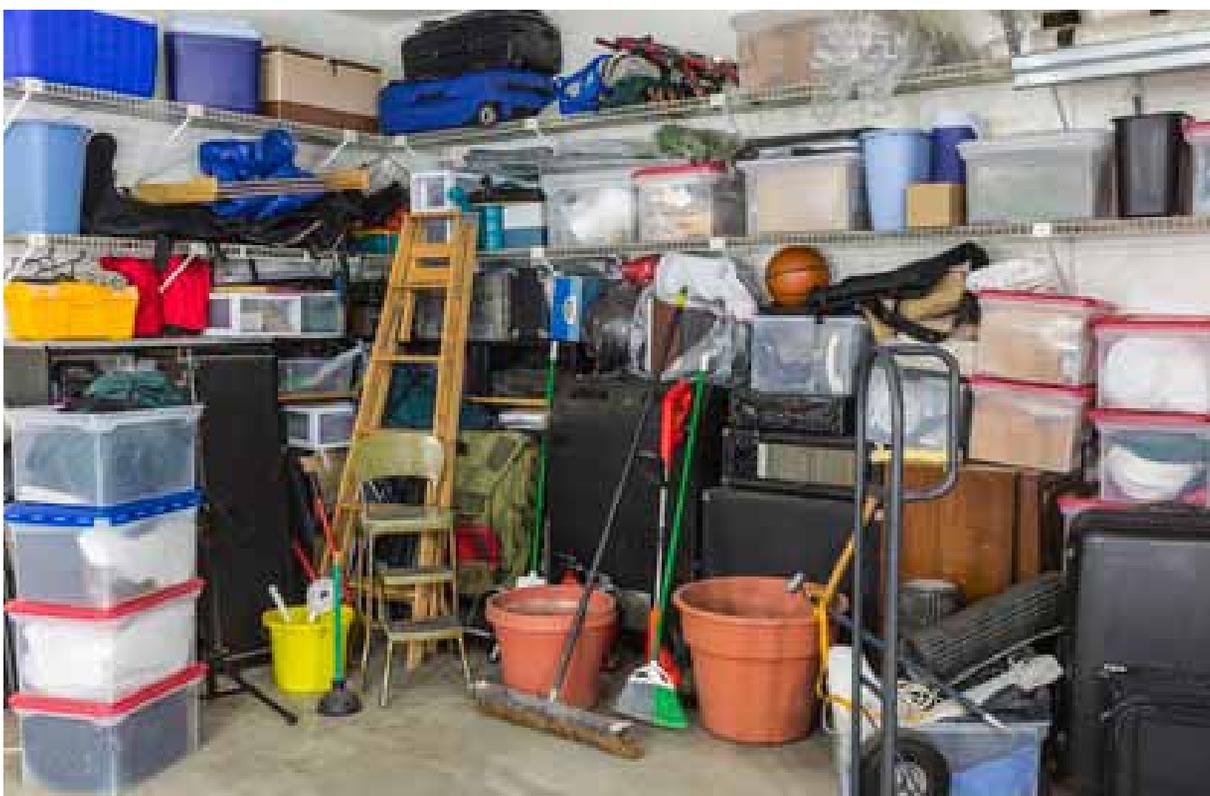
1- 450-80-001374-122

2- D'Anjou c. Paradis 2002 J.L. 77, AZ-50133739.

### Can the tenant invoke vested rights in a housing lease?

*In a landlord-tenant relationship the tenant often requests to use a place or space temporarily for a specific need. Parking, garage, additional storage, back yard, the situations are paramount.*

*Generally, the owner accepts without modifying the lease and gracefully so. A little later, as the tenant continued to use the space, the landlord told the tenant that*



## SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE  
OU ACHETER!

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



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



1<sup>er</sup> VENDEUR au Québec  
7<sup>ème</sup> VENDEURS internationale  
en Amérique du Nord  
États Unis et Canada  
sur 10,400 COURTIERS  
avec Re/max

*Mon but  
est de bien vous servir*



Madame Wee  
secrétaire

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

he would have to stop using it. The tenant then invokes a vested right.

#### So what is this all about?

In a Court of Québec decision of 2013 rendered by Me Madeleine Aubé, a judge of the Court of Québec, and on appeal from a decision of the Régie du logement<sup>1</sup>, the question was answered as follows:

40 After analyzing the jurisprudence of the Régie du logement, the Court considers that the tolerance by the landlord concerning the use of a service not included in the lease does not create any vested rights in favour of the tenant 12:

Moreover, such a right is not recognized by the jurisprudence which interprets this type of courtesy as a tolerance or privilege that cannot become a right.

41 In the case of D'Anjou v. Paradis 13, which deals specifically with the use of a garage, the

Director of the Régie writes: It is not because the latter has granted this favour for eight years that it has become law. A courtesy can always be removed as simply as it was given.

42 The Court finds that the use of the garage over a long period of time by tolerance does not confer vested rights on the respondents, which would be part of the lease.

It must be understood from this analysis that if the owner inscribes this right in the lease and/or adds a value to it this rule will cease to apply. It will form an integral part of the lease.

Nothing prevents us from stipulating the use in writing while maintaining this rule by confirming in writing that for example, "the use of the garage for free by Mr. X is a temporary tolerance which can be withdrawn at any time by the owner according to his will."

It is obvious that this rule is not absolute and each situation

deserves to be analyzed in order to determine whether by the actions of the two parties over the months, it is actually a simple tolerance or a service included in the lease.

In conclusion, the Judge of the Court of Québec renders the following judgment:

46 ORDERS the Respondents to stop using the garage and remove

from the garage property belonging to them within thirty (30) days of this judgement.

1- 450-80-001374-122

2- D'Anjou v. Paradis 2002, J.L. 77, AZ-50133739



## 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 | MOISSURE



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



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

#### BELCÉIL

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

#### BLAINVILLE

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

#### NAPIERVILLE

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

#### ORLÉANS

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

#### SAINT-AMABLE

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

#### SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

#### SAINT-EUSTACHE

BMR Matco  
226, 25<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

#### SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE

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

#### SAINT-HYACINTHE

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

#### SAINT-LÉONARD

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

#### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
331, 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](mailto:industriel@bmrmatco.com)

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



Me Kevin Lebeau

## RESPONSABILITÉ D'UN COPROPRIÉTAIRE : L'IMPORTANCE DE LA MISE EN DEMEURE

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances<sup>1</sup>, le Tribunal a jugé que, bien que le copropriétaire pouvait être tenu responsable d'un dommage causé à l'immeuble par son locataire, le fait pour le syndicat de ne pas avoir mis en demeure le copropriétaire avant de procéder à la réparation est une fin de non recevoir.

### Les parties et leurs prétentions

Le syndicat des copropriétaires réclame à l'un des copropriétaires de l'immeuble, la somme de 13 765,70 \$ en réparation des dommages causés à la porte de garage de l'immeuble par le locataire de ce copropriétaire. Le syndicat poursuit également ce locataire directement

comme autre défendeur dans la même cause.

Le copropriétaire a appelé en garantie le locataire et le tient responsable des dommages causés, mais le locataire ne s'est pas manifesté dans cette cause et n'a pas produit de contestation.

Le syndicat allègue dans sa réclamation que le locataire aurait heurté la porte de garage de l'immeuble avec son véhicule. Selon le syndicat, la porte du garage fut complètement détruite par cette collision, et les travaux de sécurisation des lieux et du remplacement de la porte lui ont occasionné des coûts de 8765,70\$.

Dans sa réclamation, le syndicat fait état d'avoir procédé aux travaux requis, et au remplacement de la

porte, mais avant que le copropriétaire soit avisé et tenu responsable par une mise en demeure de la part du syndicat. En fait, le syndicat confirme que la mise en demeure fut transmise au copropriétaire plus d'un an suivant l'événement.

Le syndicat soulève au Tribunal qu'une clause de respon-

sabilité dans la déclaration de copropriété, rend le copropriétaire responsable envers le syndicat des dommages qu'il cause lui-même au syndicat, ou causés par toute autre personne dont il est responsable.

Selon le syndicat, cette même clause prévoit que le copropriétaire peut être tenu responsable des frais d'avocats engagés par le syndicat pour le recouvrement des dommages dus au syndicat. En se fondant sur cette clause, le syndicat ajoute à sa réclamation la somme de 5000\$ à titre de remboursement de ses frais légaux.

Le copropriétaire, ne conteste pas les frais de réparation et de remplacement de la porte réclamés par le syndicat, mais il soutient qu'il ne peut être tenu responsable des dommages causés par son locataire, et que c'est ce dernier qui est la seule personne responsable.

Comme il juge ne pas être responsable, le copropriétaire nie devoir rembourser les frais légaux que le syndicat dit avoir engagé.

Pour sa part, bien qu'il produit en preuve les factures payées pour le remplacement de la porte de garage, le syndicat n'est pas en mesure de produire quelque facture ou compte que ce soit prouvant le montant de 5000\$ qu'il dit avoir engagé pour ses frais légaux.

Le copropriétaire invoque également qu'il a été mis au courant de

l'incident, et du fait que le syndicat lui tenait responsable et lui réclamait les frais de remplacement de la porte, seulement lorsqu'il a reçu une mise en demeure de la part du syndicat plus d'un an après l'incident.

Le Tribunal a remarqué du témoignage du représentant du syndicat, que ce dernier avait adressé une mise en demeure au locataire seulement environ dix mois après l'incident afin de lui tenir responsable. Toutefois, le syndicat a témoigné que ce locataire n'a jamais donné suite à cette mise en demeure, et que le syndicat n'avait pas poursuivi le locataire en justice.

Le copropriétaire a aussi témoigné qu'il n'avait jamais eu un contact direct avec le locataire, car il avait confié la location à court terme de son unité à une agence de location.

### L'analyse par le Tribunal

Après avoir analysé la preuve des parties et des dispositions de la Loi et de la déclaration de copropriété, le Tribunal a conclu que le locataire était la personne directement responsable des dommages causés à la porte de garage, et ce selon l'article 1457 du Code civil du Québec.

Selon le Tribunal, le syndicat avait prouvé le bien-fondé du montant de 8765,70\$ réclamé pour les dommages causés à la porte de garage.

Quant à la question à savoir si le copropriétaire peut être tenu responsable des dommages causés par son locataire, le Tribunal a jugé que la clause de responsabilité contenue à la déclaration de copropriété avait justement l'effet de rendre le copropriétaire responsable des dommages causés par le locataire qui occupait son unité.

Toutefois, le Tribunal a fait remar-

**PORTES**  
*Surplus*

MOULURES    PORTES INTÉRIEURES

PORTES EXTÉRIEURES    PLANCHERS ET ESCALIERS

✓ Estimation  
✓ Crèpes sur mesure  
✓ Installation gratuite

**NOS SERVICES**

3712 Chemin Chambly, Longueuil  
[www.portessurplus.com](http://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@couvertureslacheinaie.com

quer au syndicat que l'effet combiné des articles 1590, 1595, 1597 et 1602 du Code civil du Québec, impose au syndicat l'obligation de mettre en demeure par écrit le copropriétaire, mais avant de procéder aux travaux de réparation. Le Tribunal a souligné que selon la doctrine et la jurisprudence, l'envoi d'une mise en demeure écrite au préalable est essentielle pour exiger la réparation d'un dommage causé, et que l'absence de mise en demeure avant de procéder à la réparation est fatale et constitue une fin de non-recevoir de la réclamation.

Par conséquent, le Tribunal a jugé que faute pour le syndicat d'avoir mis en demeure le copropriétaire avant de procéder aux travaux, le copropriétaire ne pouvait être condamné aux dommages. Donc, le Tribunal a rejeté la réclamation du syndicat contre le copropriétaire, mais a jugé que sa réclamation contre le locataire était bien fondée, alors ce dernier a été condamné à payer au syndicat la somme de 8 765,70\$, plus intérêts au taux légal, indemnité additionnelle, plus les frais de justice.

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

*In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims Division<sup>1</sup>, the Tribunal held that, although the co-owner could be held liable for damage caused to the dwelling by his tenant, the fact that the syndicate had not given notice to the co-*

### **Liability of a co-owner: the importance of the formal notice**

*owner before proceeding with the repair is definitely unacceptable.*

#### The parties and their claims

*The syndicate of co-owners claims from one of the co-owners of the dwelling the amount of \$13,765.70 in compensation for damage caused to the garage door of the dwelling by the tenant of that co-owner.*

*The syndicate also sues the tenant directly as another defendant in the same case.*

*The co-owner called the tenant in warranty and held him liable for the damage caused, but the tenant did not show up in this case and did not contest.*

*The syndicate alleges in its claim that the tenant would have struck the garage door of the building with his vehicle. According to the syndicate the garage door was*

*completely destroyed by this collision, and work to secure the premises and replace the door cost him \$8765.70.*

*In its complaint the syndicate refers to have proceeded with the work required and the replacement of the door; but before the co-owner was notified and held liable by a formal*

*demand from the syndicate. In fact, the syndicate confirms that the formal notice was sent to the co-owner more than one year after the event.*

*The syndicate states at the Court that a liability clause in the deed of co-ownership makes the co-owner liable to the syndicate for damages that he himself caused to the syndicate, or damages caused by any other person for whom he is responsible.*

*According to the syndicate the same clause provides that the co-owner may be held liable for legal costs incurred by the syndicate for the recovery of damages owed to the syndicate. On the basis of this clause, the syndicate adds to its claim the sum of \$5,000 as reimbursement of its legal expenses.*

*The co-owner does not dispute the costs of repair and replacement of the door claimed by the syndicate, but argues that he cannot be held responsible for the damage caused by his tenant and that the latter is the only person who is liable.*

Suite à la page 11



# LK TOITURES

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

450 437-4118 | [LKTOITURES.COM](http://LKTOITURES.COM)

### Gestion immobilière

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

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

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC PRÉSENTE AUX SÉ-  
ANCES DE LA CONSULTATION 2016  
VERS UNE NOUVELLE APPROCHE  
D'INTERVENTION EN HABITATION.



L'Association des Propriétaires du Québec a été présente tout le long des séances de la Consultation 2016 Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation.

La Société d'Habitation du Québec (SHQ) avait amorcé en 2014 un processus de révision de ses programmes.

Dans cette lignée et dans le but d'optimiser l'aide avec les sommes injectées pour les plus défavorisés, l'adjoint parlementaire du ministre Coiteux, Norbert Morin, a effectué une tournée de consultations afin de mieux répondre aux particularités de chaque région. Selon le gouvernement, plus d'un milliard de dollars est investi chaque année pour les ménages les plus démunis. Lors

du dernier budget, une partie du financement du programme AccèsLogis a été transféré au programme Supplément au loyer (PSL), ce qui semble avoir fait réagir.

L'APQ a présenté lors de ces consultations ses revendications, où se trouvaient principalement des organismes communautaires, qui semblent peu enclins à soutenir l'aide directe à la personne.

Selon l'APQ, le gouvernement semble envisager de continuer les programmes de type AccèsLogis Québec, où toutefois les intervenants communautaires ont relevé des irritants qui devraient servir à améliorer le programme à l'avenir. L'APQ s'est prononcée sur ce programme et ses irritants pour les pro-

priétaires privés.

En ces temps de forts taux d'inoccupation au Québec, l'APQ a rappelé qu'il est plus que jamais préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide directe à la personne, plutôt que de construire ou rénover de nouveaux logements subventionnés, soit en vertu du programme AccèsLogis Québec.

L'APQ a aussi rappelé qu'il serait favorable que la gestion des immeubles locatifs résidentiels reste entre les mains des propriétaires privés, que ce soit pour les coûts d'entretien et d'administration qui seront assumés directement par le proprié-

taire, ou pour éviter l'isolement en regroupant les personnes dans le besoin dans les mêmes immeubles, ce qui est autant préjudiciable pour les gens qui y vivent que pour la société.

Outre les gens qui ont des besoins très particuliers nécessitant une structure spéciale dans l'immeuble, que les propriétaires privés ne sont pas en mesure d'offrir, l'APQ estime que les gens ayant des besoins strictement financiers peuvent certainement, pour la plupart, habiter dans les logements privés actuellement libres.

L'APQ continuera d'exercer son rôle de porte-parole concernant le soutien à l'habitation.



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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

Suite de la page 5

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

Ces dernières années, des règlements et lois ont été adoptés mais malheureusement peu ont permis aux propriétaires de sentir que le Gouvernement les appuient.

Les propriétaires ont subi les conséquences d'un taux d'augmentation dérisoire qui mène à un entretien plutôt que des rénovations majeures et des améliorations énergétiques.

Fournir un toit à des milliers de personnes ne suffit pas pour avoir droit à des incitatifs gouvernementaux.

L'APQ espère que la volonté de changement de la Régie du logement soit entendue aussi par le ministre des affaires municipales et que des réformes soient engagées.

L'APQ répondra présente pour toute consultation, demande de changement afin de permettre d'avoir enfin un parc locatif en santé.

Suite de la page 9

Liability of a co-owner: the importance of the formal notice

*As he considers that he is not responsible, the co-owner denies having to reimburse the legal expenses that the syndicate claims to have incurred.*

*For its part, although it is producing evidence of the invoices paid for the replacement of the garage door, the syndicate is not capable to produce any invoice or account whatsoever proving the amount of \$5,000 it claims to have incurred for its legal costs.*

*The co-owner also alleges that he was made aware of the incident and of the fact that the syndicate held him liable and claimed the costs of replacing the door, only when he received a formal notice from the syndicate more than one year after the incident.*

*The Court noticed from the testimony of the syndicate's representative that the latter had addressed a notice to the tenant only about ten months after the incident in order to hold him accountable. However, the syndicate testified that this tenant never acted on the formal notice and that the syndicate had not sued the tenant.*

*The co-owner also testified that he had never had direct contact with the tenant because he had entrusted the short-term rental of his unit to a rental agency.*

The Court's analysis

*After reviewing the evidence of the parties and the provisions of the*

*Law and the deed of co-ownership, the Court found that the tenant was the person directly responsible for the damage caused to the garage door, pursuant to section 1457 of the Civil Code of Québec.*

*According to the Court, the syndicate had proved the correctness of the amount of \$8765.70 claimed for damages to the garage door.*

*As to whether the co-owner can be held liable for the damage caused by his tenant, the Court held that the liability clause contained in the deed of co-ownership had the effect of rendering the co-owner liable for the damage caused by the tenant who occupied his unit.*

*However, the Court remarked to the syndicate that the combined effect of sections 1590, 1595, 1597 and 1602 of the Civil Code of Québec imposes on the syndicate an obligation to give notice in writing to the co-owner, but this before proceeding with the work of repair. The Court pointed out that, according to doctrine and jurisprudence, the sending of a written notice beforehand is essential to request compensation for damage caused and that the absence of notice before proceeding with the repair is fatal and constitutes an inadmissibility of the claim.*

*Consequently, the Court held that, given the syndicate's failure to notify the co-owner before proceeding with the work, the co-owner could not be condemned for damages. Thus, the Court dismissed the syndicate's claim against the co-owner, but found that his claim against the tenant was well founded, so the latter was ordered to pay the syndicate \$8,765.70 plus interest at the legal rate, additional compensation plus legal costs.*

*Should you have any questions on the subject or about the real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of lawyers specializing in this subject-matter.*

**Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.**

**1.98%**

Terme de 5 ans fixe

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



**Serge Bélanger**  
Courtier hypothécaire  
Commercial  
Multi-logement

450 888.1599  
info@sergebelercourtier.com

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

**Les Peintres du Roi**

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL  
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

**SAMY RAMSEY**  
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

**514 655.8583**

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

Publiez  
Propulsez

Des visites en 3 clics!



## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.

En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

Une seule place et votre visibilité est augmentée!

## 2. APPAREILS MÉNAGERS

## Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancecity.com

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

## 3. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 4. ASSURANCES

## La Personnelle

## Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 5. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

## 6. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, gérante

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

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

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

Escomptes aux membres de l'APQ

## Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

## 7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel

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

## 8. BÉTON

## Fissures-Rénove-inc

(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 9. CALFEUTRAGE

## MK Calfeutrage

Tél.: (514) 747-5553

info@mkcalfeutrage.ca

www.mkcalfeutrage.ca

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

## 10. CHAUFFE-EAU

## Hydro Combustion

Tél.: (450) 628-5060

Aute : (514) 212-7937

jfhughes@hydrocombustion.ca

www.hydrocombustion.ca

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

## HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

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

## Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

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

## 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

## Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

## Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

## Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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

## Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

## Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

## 13. COURTIER IMMOBILIERS

## Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyageneux.com

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

## L'Expert Immobilier PM

Jean-Claude Côté  
Cell.: (514) 839-3363  
Tél.: (514) 3552269

[jclaudcote@videotron.ca](mailto:jclaudcote@videotron.ca)

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

## 14. COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant  
Tél.: (450) 966-6166  
Sans frais: 1-800-341-1443  
[info@couvertureslachenaie.com](mailto: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](mailto:info@perroncouvreurs.com)  
[www.perroncouvreurs.com](http://www.perroncouvreurs.com)  
Gagnant du prix Choix Excellence du  
Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014, 2015  
et 2016

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

### Toitures PME Inc

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

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

### Toitures Wally

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

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

## 15. DÉMÉNAGEMENT

### Transport et Aménagement Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président  
Tél.: (514) 951-3627  
[talinc@hotmail.fr](mailto:talinc@hotmail.fr)

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

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

## 16. DÉTECTIVE PRIVÉ

### Sécurité Investigations Quali-T

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

- Gardiennage
- Enquêtes
- Vérification pré-location
- Vérification pré-emploi
- Caméras de surveillance
- 10% rabais aux membres APQ

## 17. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland  
Tel: (514) 644-1616  
Urgence: (514) 981-2824

[drainagequebecois@videotron.ca](mailto:drainagequebecois@videotron.ca)

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

## 18. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique  
(514) 327-5837  
(514) 571-5838

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

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

### R.D.S. Électrique Inc.

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

Maitre électricien, membre CMEQ

- RBQ: 5612-8903
- 35 ans d'expérience
- Tout genre de travaux électriques, remplacement de panneaux, service d'entrée, chauffage, rénovation, prévention, Résidentiel et commercial
- Service de 24 heures
- Estimation gratuite
- Bon prix.

## 19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

### Entretien Hebex Maintenance

Tél.: (438) 837-2385  
[info@hebex.ca](mailto:info@hebex.ca)  
[www.hebex.ca](http://www.hebex.ca)

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

## 20. ENVIRONNEMENT

### Tecosol Inc.

Myriam Dufresne, Conseillère en environnement  
Tél.: (450) 922-1410  
Autre : (514) 880-4545  
[m.dufresne@tecosol.com](mailto:m.dufresne@tecosol.com)  
[www.tecosol.com](http://www.tecosol.com)

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

### Groupe ABC Inc.

Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,  
Directeur immobilier  
Tél.: (866) 454-5644  
Cell.: (514) 554-0598  
[slaberge@groupeabs.com](mailto:slaberge@groupeabs.com)  
[www.groupeabs.com](http://www.groupeabs.com)

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

## 21. ÉVALUATEURS

### Groupe VMMP

Michel Montmarquet  
Tél.: (514) 744-4490

[mmontmarquet@groupevmmp.com](mailto:mmontmarquet@groupevmmp.com)  
[www.groupevmmp.com](http://www.groupevmmp.com)

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

### SPE Valeur Assurable Inc

Robert Plante, Président  
Tél.: (514) 788-9777

Sans Frais : (800) 227-5277

[evaluation@spevaleurassurable.com](mailto:evaluation@spevaleurassurable.com)  
[www.spevaleurassurable.com](http://www.spevaleurassurable.com)

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

## 22. EXTERMINATEUR

### ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

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

- Produits et services professionnels

### Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock  
Tél.: (514) 791 8385

[entreprises.rock@hotmail.com](mailto:entreprises.rock@hotmail.com)

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

### Extermination Contre-Attak

Robert Gaudreault propriétaire  
514-929-9644 et 1-855-360-0110

[Info@contre-attak.ca](mailto:Info@contre-attak.ca)  
[www.contre-attak.ca](http://www.contre-attak.ca)

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

### Extermination Platinum

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

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

## 23. FINANCEMENT

### Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA  
Tél.: (514) 808-3661

[lesleywright@dominionlending.ca](mailto:lesleywright@dominionlending.ca)  
[www.wrightmortgages.ca](http://www.wrightmortgages.ca)

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

## 23. FORMATION EN IMMOBILIER

### Immofacile.ca

1-877-398-5071

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

### Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

[info@patrickherard.com](mailto:info@patrickherard.com)  
[www.patrickherard.com](http://www.patrickherard.com)

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

## 24. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.

- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.  
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

**25. GESTION IMMOBILIÈRE**

**Avantages Condo**  
www.avantagescondo.com  
info@avantagescondo.com  
1 877 731 8647

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

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

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

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

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

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

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

**27. HUISSIERS DE JUSTICE**

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

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

**Philippe & Associés,**  
Huissiers de Justice  
Tél. : (450) 491-7575  
Fax : (450) 491-3418  
Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois  
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7  
- Signification, saisie, vente et constat  
- En matière de la Régie du logement  
*Notre mission, votre satisfaction!*

**28. HYPOTHÈQUE**

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

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

**29. INGÉNIERIE**

**Éneritech Solutions inc.**  
Mécanique de bâtiment  
5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7  
Tel: 514-638-2886  
avi@eneritechsolutions.ca

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

**30. IMPÔTS FISCALITÉ**

**Centre financier Carrefour**  
Planificateur financier  
Louis Robert, Planificateur financier  
Tél.: (514) 396-7788  
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com  
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans  
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ  
- Règlement de succession  
- Fiducie familiale  
- Analyse de placements

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

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

**31. INSONORISATION**

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

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

**32. INSPECTION BÂTIMENT**

**ANIEB**  
Association Nationale des  
Inspecteurs et Experts en  
Bâtiments  
Gérald Smith, Président  
Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com  
www.anieb.com

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

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

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

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

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

**33. MAÇONNERIE**

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

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

**Maçonnerie Gratton**  
Tommy Bouillon, Président  
Tél.: (514) 367-1631  
Autre : (514) 576-1441  
tommybouillon@maconneriegratton.com  
www.maconneriegratton.com

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

**SCDP Maçonnerie Inc**  
David Parent, Président  
514-999-3846  
514-249-6785  
SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

**34. NETTOYAGE DE CONDUITS**

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

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

**35. PEINTURE**

**Bétonel**  
Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com  
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

**36. PLANCHER**

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

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

**37. PLOMBERIE**

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

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

**38. PORTES ET FENÊTRES**

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

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

**Fenestration Plasse A Rénovation**

Alain Plasse, Entrepreneur  
Tél.: (450) 746-2553  
parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

**39. SÉCURITÉ - INCENDIE**

**Groupe Boroy Notiplex**  
Damien Langlois, Directeur général  
Tél.: (514) 353-8765  
Autre : (514) 941-4944  
damien.langlois@notiplex.com

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

**40. RÉPARATION**

**Lauresco**  
Marie-Eve Picher,  
Service à la clientèle  
Tél: (514) 826-6900  
Autre : (514) 295-9880  
info@lauresco.ca  
www.lauresco.com

- Rénovation  
- Inspection  
- Après-sinistrefié  
RBQ 5617-3511-01

**41. TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers**  
Tél.: (514) 395-5696  
Courriel: apq@rci.rogers.com  
- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais

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

## 42. TRAITEMENT DES EAUX

**Centrale Thermique B.C.  
 Plus inc.  
 Tél./Télec.: (514) 990-0688  
[ventes@bc-plus.ca](mailto: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

## Projet de loi n° 112: modifications importantes des droits sur les mutations immobilières

Auteurs : Anthony Arquin, Elias Benhamou, Marie-Emmanuelle Vaillancourt et Fred Purkey

Le budget 2016-2017 (« le Budget ») déposé le 17 mars 2016 par le ministre des Finances, Carlos Leitão, prévoyait des modifications importantes à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, qui s'appliquent à l'égard de tous les transferts d'immeubles dans la province de Québec effectués à compter du 18 mars 2016.

Le projet de loi n° 112 intitulé Loi donnant suite principalement à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 17 mars 2016 qui introduit le texte législatif tant attendu, a été déposé le 15 novembre 2016 à l'Assemblée nationale. La plupart des modifications proposées sont conformes aux changements annoncés par le Budget.

En vertu des anciennes règles, le droit de mutation était dû seulement à compter de l'inscription au registre foncier du transfert d'un immeuble. Les nouvelles règles ont introduit une réforme importante à ce régime, puisque les droits de mutation sont désormais dus dès la date de transfert d'un immeuble, sans égard à l'inscription ou non du transfert au registre foncier.

(telles qu'un transfert d'immeuble entre deux compagnies étroitement liées) reposaient précédemment sur la satisfaction d'un test de détention de 90 % des actions votantes ou de 90 % de la juste valeur marchande des actions. Les nouvelles règles prévoient désormais:

un test unique de détention de 90 % des votes rattachés aux actions émises, pouvant être exercés « en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires ». Le nouveau test diffère des anciennes règles, qui considéraient le nombre d'actions votantes sans tenir compte du nombre de voix rattachées à chaque action; et l'obligation de satisfaire à la condition d'exonération pendant les 24 mois suivant le transfert de l'immeuble.

Ces critères sont plus contraignants que ceux prévus par les anciennes règles applicables aux transferts effectués avant le 18 mars 2016.

Finalement, les nouvelles règles établissent un mécanisme de divulgation obligatoire pour permettre aux municipalités de percevoir les droits de mutation applicables lorsque:

l'acte de transfert d'un immeuble n'est pas inscrit au registre foncier; ou la condition d'exonération ayant trait à la détention de 90 % des votes cesse d'être satisfaite dans la période de 24 mois suivant le transfert exonéré d'un immeuble.

Les nouvelles règles n'incluent pas d'exonérations pour les transferts par une société en nom collectif ou en commandite ou en faveur de celle-ci. Ces règles ne s'appliquent ni aux transferts d'actions (sous réserve de la restriction pendant 24

mois mentionnée ci-dessus) ni à des intérêts dans des sociétés en nom collectif ou en commandite ou dans des fiducies.

Les nouvelles règles introduisent également des modifications correspondantes à la Loi sur les impôts. Le cessionnaire d'un immeuble qui ne produit pas l'avis de divulgation obligatoire susmentionné dans un délai de 90 jours suivant un transfert sera tenu de payer un droit supplémentaire égal à 150 % du droit de mutation dû à l'égard du transfert de l'immeuble, plus des intérêts de retard. Ce droit supplémentaire est payable dans les 30 jours suivant l'envoi d'un avis de cotisation. Il est à noter que les transferts exonérés effectués avant le 18 mars 2016 restent soumis aux règles d'acquisition de contrôle.

Les nouvelles règles demeurent sujettes à des modifications jusqu'à ce que le projet de loi n° 112 soit adopté par l'Assemblée nationale du Québec.

Si vous avez des questions sur ce qui précède, veuillez communiquer avec Anthony Arquin (514.841.6426), Elias Benhamou (514.841.6427), Marie-Emmanuelle Vaillancourt (514.841.6543) ou Fred Purkey (514.841.6458) à notre bureau de Montréal ou Gregory G. Southam (416.367.6986) à notre bureau de Toronto.

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

**suivre mes appels**.com



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

Le projet de loi n° 112 prévoit également un resserrement des exonérations au paiement des droits de mutation. Plusieurs exonérations

## Que faire avec un immeuble avec du filage d'aluminium ?

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

Plusieurs propriétaires se retrouvent avec une facture salée ou tout simplement un refus d'assurance lorsque l'assurance découvre que vous avez du filage d'aluminium dans votre immeuble.

Le filage est souvent trouvé lorsque l'inspecteur de l'assureur inspecte l'immeuble.

### LE FILAGE LE PLUS POPULAIRE

Nous retrouvons dans les immeubles 2 types de filage : cuivre et aluminium. Le meilleur conducteur est le cuivre, on le reconnaît car il est de couleur doré. Il y a 40-50 ans, le cuivre était très dispendieux et les constructeurs se sont mis à utiliser l'aluminium qui était un bon substitut et qui est encore légal en 2016.

Le gros problème est que le cuivre est très dur et l'aluminium est un matériel qui est plus mou et il s'oxyde beaucoup plus vite, ce qui crée une résistance et cause un réchauffement et peut même incendier l'immeuble. Il ne faut surtout pas mettre ces 2 matériaux ensemble, ce qui accélère

l'oxydation.

### POURQUOI LE PRIX DES ASSURANCES AUGMENTE-T-IL ?

Selon M Éric Lefebvre, Agent en assurance de dommages, les assureurs n'aiment pas les immeubles surtout les condos avec un filage d'aluminium car leur profit est diminué à cause des réclamations au cours des ans. Si vous étiez à la place des assureurs, vous voudriez diminuer votre risque et choisir des immeubles sans problème.

### ET SI J'ACHÈTE DES IMMEUBLES AVEC DU FILAGE D'ALUMINIUM ?

Pourquoi pas ! Il existe des solutions qui ne nécessitent pas de tout refaire le filage pour être sécuritaire.

### COMMENT FAIRE POUR DIMINUER LE RISQUE ?

Remplacer les prises électriques ordinaires au cuivre par des pris-



es conçues pour l'aluminium. Le prix est beaucoup plus élevé. Un électricien pourra utiliser des marettes pour les joints et de la pâte spécialisée pour empêcher l'oxydation.

Le problème du filage d'aluminium n'est pas le fil lui-même mais plutôt les joints ou raccords.

### LES SOLUTIONS AVEC VOTRE ASSUREUR :

1. Souvent pas facile à faire mais essayez de trouver un assureur qui accepte ce risque.
2. Faites inspecter, remplacer par un électricien toutes les prises et interrupteurs par ceux compatibles avec le cuivre et

aluminium. Obtenez un rapport de certification et normalement votre assureur ne devrait pas vous refuser. Vous aurez peut-être une surprime cependant.

3. Une des solutions les plus coûteuses est de remplacer le filage dans les murs. Imaginez les coûts astronomiques !

4. Je vous conseille de ne pas cacher à votre assureur que l'immeuble contient du fil d'aluminium. Advenant une réclamation, il y a de fortes chances que vous ne soyez pas dédommagé.

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

# 514 826 6900

Urgence 24/7

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

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

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

## nettoyage haute pression

# Lessard

Unité mobile 514.424.6346

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

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

# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## Offre spéciale

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

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

# 35%

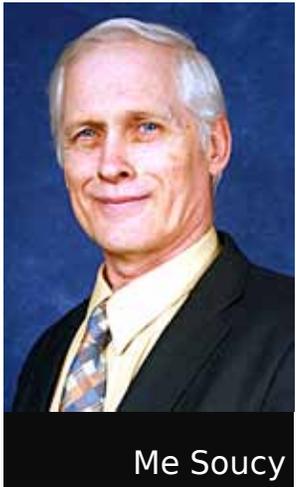
**Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité\*.**

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



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

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



Me Soucy

## La reprise d'un logement par le propriétaire qui est le principal soutien du bénéficiaire

Le cadre juridique de la reprise d'un logement par un propriétaire est très rigide. La loi doit être interprétée restrictivement. Certaines conditions doivent être respectées avant d'obtenir l'autorisation de reprendre un logement. L'article 1957 du code civil se lit comme suit :

« 1957. Le locateur d'un logement, s'il en est propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien. Il peut aussi le reprendre

pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

### LES FAITS

Les locateurs, un couple marié, déclarent vouloir reprendre le logement d'un locataire pour y loger le frère de la locatrice dont elle et son mari sont le principal soutien.

La Régie du logement citait une décision dans laquelle la juge administrative faisait une excellente analyse jurisprudentielle :

« Il s'agit de déterminer ici si la locatrice est le principal soutien de son petit-fils.

Pour certains, il ne saurait s'agir que de soutien financier. Cependant, depuis l'arrêt *Soon c. Benjamin*, le

mot soutien n'est plus interprété de façon restrictive. Le sens de soutien n'est plus limité à un soutien financier. Me Jean-Claude Pothier écrit à ce sujet :

En effet, le soutien financier n'est qu'une partie du soutien qu'un parent peut apporter à un autre. Le *Petit Robert* au mot soutien donne comme synonymes : aide, appui, protection, secours. La langue d'usage ne limite pas le mot soutien au soutien financier; l'article 1659 du code civil non plus. Il est donc bien évident qu'ici le locateur est le soutien, à la fois financier, moral, linguistique, psychologique, familial et social de son frère ainsi que de sa famille, même si de façon intermittente son frère parvient malgré les circonstances assez difficiles à un certain revenu. »1

Dans une décision récente, les loca-

teurs qui sont aussi propriétaires demandent l'autorisation de reprendre un logement, pour y loger le grand-père paternel de la locatrice. La locatrice explique que lors de l'achat de cet immeuble, ils habitaient une maison à Vaudreuil. Pour se rapprocher de leur famille et leur travail, ils ont décidé de vendre leur maison de Vaudreuil et de s'établir à Montréal. En Décembre 2014, ils ont donné un premier avis de reprise à compter du 1er juillet 2015.

Après l'envoi de cet avis, la locatrice apprend qu'elle est enceinte. Devant ce fait, elle décide qu'il était préférable avec un enfant de rester dans leur maison à Vaudreuil. Elle a renoncé à la reprise de logement pour le 1er juillet 2015. Elle a alors entrepris la recherche d'une garderie où il pourrait confier l'enfant à compter de 6h30 am, et ce, afin de

# Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**  
Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



120 ans

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



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3  
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958  
Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

se rendre à l'heure à son travail au centre-ville de Montréal. Ils n'ont pas trouvé une telle garderie. Ils ont alors décidé que les grands-parents maternels garderaient l'enfant chez eux à Ville LaSalle.

Chaque jour, ils déposent l'enfant tôt chez ses parents à Ville LaSalle puis le reprennent le soir pour rentrer chez eux à Vaudreuil. Cet arrangement a perturbé les habitudes de vie de ses parents. En effet, ses parents hébergent et prennent soin de ses grands-parents paternels depuis plusieurs années qui sont âgés de 81 ans et de 86 ans et qui ont de la difficulté à tolérer les pleurs, les bruits et l'horaire matinal de l'enfant. De plus, ses grands-parents ont un problème de surdité, ils parlent fort et perturbent la quiétude de l'enfant.

Dans ce contexte, et après consultation familiale, il a été décidé préférable de reloger ses grands-parents dans un logement bien à eux, à proximité de ses parents et de leurs services. La locatrice explique que dans sa culture, la culture sikhe, les valeurs familiales sont primordiales.

Tous les membres voient au bien-être moral et financier des leurs. Pour elle, il est tout indiqué de reprendre le logement de la locataire pour y loger son grand-père et sa grand-mère.

#### PRINCIPAL SOUTIEN DES GRANDS-PARENTS

Considérant leurs valeurs familiales, aucun loyer ne sera requis de ses grands-parents et tant elle que ses parents soit son père et sa mère verront à leur assurer tout le soutien moral et financier dont ils ont besoin et qu'ils leur ont toujours dispensé.

Le grand-père admet recevoir une pension de vieillesse mais sans plus. La locataire conteste le droit des locateurs à la reprise pour y loger ses grands-parents qui ne sont pas des ascendants au premier degré au sens de l'article 1957 du Code civil du Québec et dont ils ne sont pas leur principal soutien. Les locateurs répliquent qu'en vertu de leurs valeurs familiales et de leur culture, ils se considèrent comme les principaux soutiens moraux des bénéficiaires de la reprise et qu'en plus ils

n'exigeront aucun loyer, ils le seront aussi à titre financier.

#### LA DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie décide que la preuve ne démontre pas que les locateurs sont le principal soutien financier des bénéficiaires mais ajoute que la jurisprudence a élargi la notion de principal soutien :

« En instance, le tribunal estime que les locateurs apportent aide, appui, protection et secours au bénéficiaire de la reprise. Ils sont soucieux et se considèrent responsables de son bien-être et de sa sécurité en voulant lui procurer un milieu de vie stable, confortable, conforme à ses besoins où il pourra avec son épouse vaquer en toute liberté et en sécurité à ses

activités et occupations, et ce, sans requérir de lui le paiement de loyer. Finalement, ils sont aussi soucieux du bien-être du bénéficiaire en rétablissant la paix et l'harmonie dans les relations dynamiques familiales, valeurs qui sont au cœur de leur culture. »<sup>2</sup>

La reprise du logement était demand e pour le grand-père qui allait habiter le logement de la locataire avec son épouse. Le tribunal conclut que les locateurs se qualifient comme principal soutien du bénéficiaire de la reprise et sont autorisés à se prévaloir de ce droit à la reprise.

1. Martino C. Garneau 2010 QC RDL 23144.

2. Khehra C. Mitchell 2016 QC RDL 13897.



##  conomies garanties et aucun coût initial

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

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

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

### ThermStopper PLUS<sup>®</sup>



Technologie intelligente

 conomies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribu  exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

The legal framework for the repossession of a dwelling by an owner is very rigid. The law must be interpreted restrictively. Certain conditions must be met before obtaining permission to repossess a dwelling. Section 1957 of the Civil Code reads as follows:

“1957. The lessor of a dwelling who is the owner of the dwelling may repossess it as a residence for himself or herself or for ascendants or descendants in the first degree or for any other relative or person connected by marriage or a civil union of whom the lessor is the main support. The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a separation from bed and board or divorce or the dissolution of a civil union.”

#### THE FACTS

The landlords, a married couple, claim they want to repossess a tenant's dwelling to house the landlady's brother there whose main support she and her husband are.

The Régie du logement cited a decision in which the administrative judge made an excellent case-law analysis:

“The question here is whether the landlady is the main support of her grandson.

For some, this would only be about financial support. However, since the *Soon v. Benjamin* decision, the word support is no longer interpreted restrictively. The meaning of support is no longer limited to financial support. *Me Jean-Claude Pothier* writes the following on this subject: Indeed, financial support is only one part of a relative's assistance to another. *Le Petit Robert* gives the following synonyms to the word support: assistance, support, protection, help. The language of use does not limit the word support to financial assistance only; and neither does Section 1659 of the Québec Civil Code do so. It is therefore quite evident that here the landlord is the financial, moral, linguistic, psychological, family and social support of his brother and his family, even if his brother intermittently succeeds despite the rather difficult circumstances in making a living. »<sup>1</sup>

In a recent ruling, the landlords who

## THE REPOSSESSION OF A DWELLING BY THE OWNER WHO IS THE MAIN SUPPORT OF THE BENEFICIARY

are also property owners apply for authorization to repossess a dwelling, to house the paternal grandfather of the landlady therein. The landlady explained that when they bought this building, they lived in a house in Vaudreuil. To get closer to their family and work, they decided to sell their home in Vaudreuil and settle in Montreal. In December 2014, they issued a first repossession notice effective on July 1, 2015.

After sending this notice, the landlady learns that she is pregnant. Faced with this fact she decided that it was better with a child to stay in their house in Vaudreuil. So she renounced the repossession of the housing on July 1, 2015. She then set out to find a day-care centre where she could leave the child at 6:30 a.m., in order to arrive on time at work in downtown Montreal. They did not find such a day-care centre. They then decided that the maternal grandparents would keep the child at their home in Ville LaSalle.

Each day, they drop the child early at her parents' home in Ville LaSalle and then go get it at night to return home in Vaudreuil. This arrangement disrupted her parents' lifestyle. Indeed, the parents have been hosting and taking care of her paternal grandparents for several years. They are respectively 81 and 86 years old and they have difficulty tolerating the crying, the noise and morning routine of the child. Moreover, the grandparents have a problem of deafness which makes them speak loudly and which disrupts the peace of the child.

In this context, and after family council, it was decided that it would be preferable to relocate

the grandparents in a dwelling of their own, close to the child's parents and their services. The landlady explains that in her culture, the Sikh culture, family values are paramount. All members care for the moral and financial well-being of their members. For her, it is fully appropriate to repossess the dwelling of the tenant to house her grandfather and grandmother there.

#### MAIN SUPPORT OF THE GRANDPARENTS

Considering their family values no rent will be required from the grandparents and both she and her parents - i.e. her father and mother - will see to provide them with all the moral and financial support they need and which they have always given to them.

The grandfather admits that he receives an old-age pension but no more. The tenant disputes the right of the landlords to repossess the dwelling for their grandparents who are not primary ascendants within the meaning of Section 1957 of the Civil Code of Québec and of which they are not their main support. The landlords however reply that, by virtue of their family values and their culture, they consider themselves the main moral supporters of the beneficiaries of the repossession and that, in addition, they will not require any rent, because they will also be financially supportive.

#### THE DECISION OF THE RÉGIE DU LOGEMENT

The Régie decides that the evidence does not show that the landlords are the main financial support of the beneficiaries, but adds that the jurisprudence has broadened the notion of main support:

“Pending, the Court finds that the landlords provide assistance, support, protection and relief to the beneficiary of the repossession. They are concerned and consider themselves responsible for his well-being and safety by wanting to provide him with a stable, comfortable environment, in keeping with his needs, where he will be able to go freely and safely to his activities and occupations, and this without requiring him to pay the rent. Finally, they are also concerned about the beneficiary's well-being by restoring peace and harmony in the dynamic family relations, values that are at the heart of their culture.”<sup>2</sup>

The repossession of the dwelling was requested for the grandfather who was going to live in the housing of the tenant with his wife. The Court finds that the landlords qualify as the primary support of the recipient of the repossession and are entitled to avail themselves of this right to repossession.

1. *Martino v. Garneau* 2010 QC RDL 23144

2. *Khehra v. Mitchell* 2016 QC RDL 13897

