

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



SÉPARATION, CONJOINT DE FAIT: L'ABSENCE DE PLANIFICATION PEUT CAUSER QUELQUES FRICTIONS

Me Annie Lapointe

N'oublions pas que le mariage crée une certaine protection à l'égard des époux, que ce soit au moment du divorce ou au décès. Rappelons-nous également que le conjoint de fait, soit celui avec qui on fait vie commune, que cela fasse un an, ou trente ans, ne bénéficie pas de ces mêmes protections créées par la loi. Si on souhaite alors être protégé, il faut prévoir les documents en conséquence. Bien que le conjoint marié ou uni civilement ne bénéficie pas d'une protection totale en cas de décès, surtout si le couple a des enfants mineurs ensemble, il ne faut toutefois pas négliger les conséquences légales d'un mariage ou d'une union civile : le simple fait de vivre séparément, que ce soit depuis de nombreuses années, ne modifie pas ce statut légal.

La rencontre d'un nouveau conjoint peut se faire rapidement. On met les choses sur pause, on se dit que le processus de divorce n'est qu'une formalité

Suite à la page 10

Le locataire s'achète un condo : Mythes et réalités sur les obligations réciproques

Me Jean-Olivier Reed

En cette période où les offres des constructeurs sont alléchantes et agressives et les taux d'intérêt encore abordables, la tentation est forte pour les locataires de devenir propriétaire. Avec une mensualité hypothécaire qui s'approche de leur loyer mensuel, les locataires pourraient prendre la décision d'acheter un condo, et bien souvent sans évaluer les conséquences sur un contrat important déjà signé,

LE BAIL!. Cette décision prise sous le coup de l'émotion aura assurément des conséquences financières tant pour le propriétaire que pour les locataires.

Commençons par le début. Aucune loi ne permet à un locataire de mettre fin au bail parce qu'il fait l'acquisition d'une maison ou d'une copropriété. Le préavis de 3 mois n'existe pas dans ce contexte, c'est une

légende urbaine. Soyez-en avisés.

Reste que le locataire, nouvel acquéreur, voudra quand même mettre fin au bail par tous les moyens. Les options qu'il a sont limitées mais il est bon pour le propriétaire de les connaître et d'être prêt à y faire face.

Le locataire pourra sous-louer ou céder son bail à tout moment

Suite à la page 7



3

LOUER SA MAISON PENDANT UNE ABSENCE PROLONGÉE



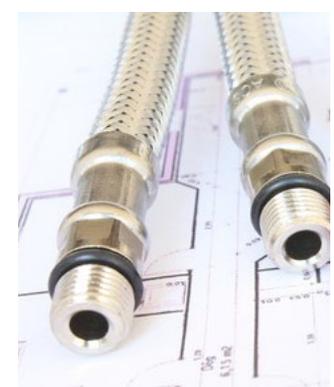
4

AIRBNB ET AUTRES : UNE MENACE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS



5

INVALIDER UNE ATTESTATION D'UN OFFICIER PUBLIC FAITE SELON L'ARTICLE 1974.1 C.C.Q.



18

COPROPRIÉTÉ : UN TUYAU D'EAU NON CONFORME

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

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

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

Suivez-nous



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rapport annuel de la Régie du logement : peu d'amélioration pour les propriétaires de logements locatifs québécois

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate en lisant le rapport annuel de la Régie du logement pour l'exercice financier 2014-2015, que les propriétaires de logements locatifs doivent encore voir leur investissement et leur temps réduits par des délais de presque deux ans.

“Le délai pour une cause générale, par exemple un trouble de jouissance paisible des lieux, prend en moyenne 20.3 mois avant d'être entendue. Et c'est seulement la première date d'audience. On ne parle par des reports possibles et de la réception de la décision.” selon l'APQ.

Même si on rapporte une légère baisse de 6.3% des dossiers en non-paiement de loyer, il a été déposé 40 905 dossiers en 2014-2015, plus de la moitié du total des dossiers soit 69 821.

Cette situation risque de faire de nombreuses victimes chez les petits propriétaires qui finiront, eux, par perdre leur immeuble ou se décourager! Dans la majorité des cas, le propriétaire n'a rien à se reprocher dans une situation de non-paiement de loyer. Il doit assumer des pertes de temps et d'argent démesurées.

“Plus de 40 000 locataires qui ne paient pas leur loyer! Ce nombre est sans compter ceux qui perdent le dernier mois de loyer et qui ne déposeront pas de dossier. Il est grand temps pour le gouvernement de démontrer que la volonté de changement évoquée au printemps sera concrétisée : Il est plus que nécessaire que le gouvernement permette le dépôt de garantie mais aussi permettre aux propriétaires de percevoir une partie du chèque d'aide sociale.” d'ajouter Martin Messier, Président.

Fondée en 1984, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présente dans toutes les régions du Québec.



PROJET DE LOI 67 SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : BONNE NOUVELLE POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS

QUÉBEC BILL 67 REGARDING TOURIST LODGING: GOOD NEWS FOR RESIDENTIAL LANDLORDS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la tournure prise par le projet de loi 67, loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique au Québec.

L'APQ considère que ce projet devrait inclure l'approbation du propriétaire du logement locatif dans le processus de certification de l'hébergement en plus de la validation avec la municipalité.

Selon ce projet de loi, celui qui voudrait héberger des touristes devra demander un certificat auprès du Ministère du tourisme. Un inspecteur se rendra également sur les lieux afin de procéder à l'analyse du dossier.

Or, certains logements sont des logements locatifs et le propriétaire devrait donc avoir son mot à dire.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande au gouvernement d'inclure dans le processus d'obtention du certificat, l'autorisation du propriétaire de l'immeuble. Par cette vérification, l'inspecteur pourra également s'assurer que l'usage de cette pratique est permis.

“Nous, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), sommes convaincus que la sous-location doit avoir reçu préalablement l'aval du propriétaire avant d'avoir lieu. Si la sous-location est illégale, alors le propriétaire doit pouvoir demander la résiliation du bail devant la Régie du logement” de conclure Martin Messier, Président de l'APQ.

The Québec Landlords' Association (APQ) is pleased with the direction taken by Québec Bill 67, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique.

The APQ considers that this draft bill should also provide for the landlord's approval as part of the certification process, as well as being validated by municipal authorities.

According to this draft legislation, anyone who wishes to offer lodging to tourists, must obtain a classification certificate from Québec Ministry of Tourism. A Ministry inspector will be required to visit the premises as part of the request process. However, the lodging offered may be located in a residential rental building, and landlords should be able to have their say in the process.

The Québec Landlords' Association (APQ) is asking the government to make obtaining the landlord's permission a requirement in the process to obtain a classification certificate. By checking this aspect, the inspector will also be able to ensure that this activity is permitted by the landlord.

“We at the Québec Landlords' Association (APQ), are convinced that all forms of sub-letting may only be done with the prior authorization of the landlord before it takes place. If the sub-let is deemed to be illegal, then the landlord must be able to apply to the Québec Rental Board to have the lease cancelled.”, stated APQ President, Martin Messier.

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca
www.lauresco.com

Louer sa maison pendant une absence prolongée

«Un locataire permettra d'arrondir la fin du mois et de conserver une présence dans l'appartement, ensuite je reviendrai habiter à la maison lorsque j'aurai besoin», que vous vous dites. Votre voisin l'a peut-être fait, ou votre beau-frère, pendant une période tampon où sa résidence était vide, et le locataire est parti au bout d'un an et il a pu reprendre la possession de sa maison. On souhaiterait que ce soit aussi facile. Dans cette situation, votre voisin ou votre beau-frère a probablement eu la chance que le locataire quitte à la fin de son bail, tout simplement. La situation aurait pu être toute autre. On ne le dira jamais suffisamment, le locataire a le droit au maintien dans les lieux, c'est-à-dire que son bail se renouvelle de façon automatique.

«*Même si j'écris que le bail est d'une durée d'un an fixe?*»

«*Même si j'écris que le bail n'est pas renouvelable?*»

«*Même si je lui envoie un avis de non-renouvellement?*»

«*Même s'il est inscrit dans le bail que le locataire accepte de quitter à la fin du bail?*»

Oui, oui, oui et oui. Que ce soit votre unité de condo ou votre maison, lorsque vous signez un bail (ou passez un accord verbal), le locataire a droit à la reconduction de plein droit du bail lorsqu'il prend fin. Tout type de clause qui viendrait restreindre ce droit, comme les idées mentionnées plus haut, serait sans effet, donc comme si elle n'était pas écrite.

On a quand même le droit de reprendre sa maison pour y habiter soi-même?

Oui, à certaines conditions et le processus ne s'avère pas toujours gratuit et jamais automatique.

D'abord, il est clairement prévu qu'un propriétaire ne peut reprendre un logement ou sa maison que s'il est le seul propriétaire, à moins que le seul autre propriétaire ne soit son conjoint.

Il faut alors envoyer un avis écrit à votre locataire au minimum 6 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de plus de 6 mois, ou 6 mois

avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois pour un bail de 6 mois ou moins. Donc, pour les baux de 12 mois se terminant à la fin juin, le propriétaire doit envoyer son avis au maximum le 31 décembre.

Attention, l'avis doit comporter certains éléments spécifiques pour être valide.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de quitter ou non le logement tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé.

Dans le cas d'un refus, soit explicite ou par le fait d'une absence de réponse, le propriétaire qui désire reprendre son logement n'aura d'autre choix que de demander l'autorisation de la Régie du logement pour se faire, dans le mois du refus par le locataire.

La loi prévoit que le propriétaire devra alors prouver qu'il s'agit réellement de son intention de reprendre son logement pour y habiter et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour

atteindre d'autres fins. Vouloir vendre son condo et donc le vider de tout locataire au préalable, par exemple, serait considéré comme un prétexte pour atteindre d'autres fins. De plus, le tribunal ne pourra autoriser la reprise si le propriétaire possède un autre logement vacant à la date désirée pour la reprise et qui est du même genre, d'un loyer équivalent et situé dans les mêmes environs.

La loi n'attribue pas d'indemnité fixe en cas de reprise, mais le tribunal qui autorise la reprise peut fixer des conditions, dont une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

Notez qu'il est toujours possible, avec le consentement du locataire, d'en venir à une entente de résiliation du bail à la date désirée. Vous pouvez alors négocier les conditions et mettre le tout par écrit, évitant ainsi le recours aux tribunaux.

Nous vous conseillons de peser les avantages et les inconvénients du projet lorsque vous souhaitez louer une maison, un logement ou un condo lorsque vous savez que vous en aurez besoin dans un avenir rapproché.

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



Me Martin Messier

Airbnb et autres : UNE MENACE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS

Airbnb et alia
A THREAT TO HOUSING OWNERS

La relation consentie par le propriétaire au locataire est le fruit d'un processus de sélection précis. Le bail est consenti à un individu en particulier pour lequel nous avons des vérifications exhaustives dans le but de nous assurer que nous louons à une personne qui respectera ses obligations non seulement financières mais également celles tout aussi importantes que les relations avec les autres résidents de l'immeuble.

C'est pour cette raison que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est intervenue dans le cadre du projet de loi n°67, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique. En effet, dans certains cas les propriétaires peuvent trouver intéressant le fait de pouvoir louer leur logement à court terme ou même permettre à leurs locataires de le faire.

UNE MENACE pour les propriétaires de logements

Cependant, la nature même des locations à court terme, puisqu'elle vise un locataire que le propriétaire n'aura ni rencontré, ni évalué et aussi car bien souvent la courte durée de son séjour lui donne une perspective bien différente sur l'importance des relations avec les autres résidents, notamment quant au bruit fait dans le logement.

Les autres locataires auront tôt fait de ne plus vouloir de ces voisins temporaires et d'opter pour le départ du logement ou une demande devant la Régie du logement.

Une activité commerciale

Dans bien des cas, votre compagnie d'assurance pourrait considérer que ce type de location est de nature commerciale et refuser de vous couvrir ou d'augmenter le coût de votre prime d'assurance.

La déclaration de copropriété

Si votre logement se trouve dans un immeuble en copropriété divise il est fort possible que la déclaration de copropriété interdise les locations à court terme. Il vous faut prendre le temps de bien la lire et en remettre une copie à votre locataire accompagnée des règlements d'immeuble.

Le DERNIER mot au proprio

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), le dernier mot doit revenir au propriétaire du logement qui doit pouvoir accepter ou refuser ce type de location. Vous pouvez voir les représentations de l'APQ dans la section www.apq.org/medias

The relationship granted by the owner to the tenant is the result of a precise selection process. The lease is granted to a particular individual on who we have done comprehensive verifications in order to ensure that we rent to a person who will respect not only his financial obligations but also those as important as his relations with the other residents of the building.

That is why the Association of Quebec Landlords (APQ) has intervened in the context of Bill n°67: An Act mainly to improve the regulation of tourist accommodation. Indeed, in some cases the owners may find it interesting to be able to rent their homes for a short term or even allow their tenants to do so.

A THREAT for housing owners

However, the very nature of short-term rentals as it seeks a tenant that the landlord will have neither met nor evaluated and also because often the short duration of his stay gives him a quite different perspective on

the importance of relations with the other residents, particularly with regard to noise made in the housing.

Other tenants will soon no longer want these temporary neighbours and opt for departure from the dwelling or a request for it at the Régie du logement.

A business activity

In many cases your insurance company might consider that this type of lease is of a commercial nature and refuse to cover or ask you to increase the cost of your insurance premium.

The deed of co-ownership

If your housing is part of a divided co-ownership it is quite possible that the deed of co-ownership prohibits short-term rentals. You must take the time to read it properly and give a copy of it to your tenant together with the building regulations.

The LAST word belongs to the owner

According to the Association of Quebec Landlords (APQ) the last word should belong to the owner of the housing who must be able to accept or reject this type of rental. You can see the representations of the APQ in the section www.apq.org/medias



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

Volume 31, numéro 11
Novembre 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant:
Jean Côté

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

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

La Régie du logement peut-elle invalider une attestation d'un officier public faite selon l'article 1974.1 C.c.Q.?

Me Robert Soucy

Le propriétaire réclame des dommages-intérêts pour perte de loyer et indemnité de relocation, des dommages-intérêts pour des dommages causés à ses biens.

Question en litige

Un avis dûment transmis en vertu de l'article 1974.1 du Code civil du Québec (C.c.Q.) devient-il invalide si la plainte pour agression sexuelle n'est pas retenue?

Les faits

La locataire a quitté le logement le 31 juillet 2012. Le propriétaire re loue une partie du logement à savoir une chambre, à compter d'octobre 2012. Le logement en entier est reloué au 1er janvier 2013. Le locateur réclame 4 510.00 \$ pour la perte de cinq mois de loyer, ayant déjà déduit le loyer de la chambre loué depuis le 1er octobre 2012.

En défense, la locataire allègue avoir été victime de violence con-

jugale par le locateur qui était jusqu'en mai 2012, son ami de cœur.

À l'audience, la locataire témoigne d'un événement survenu le 29 mai 2012 où le locateur lui a tripoté une fesse et qu'il l'a invitée à faire l'amour. Elle avait alors répliqué en le frappant au visage et elle lui a ordonné de quitter le logement. Elle a témoigné avoir eu peur pour sa vie, par la suite, surtout après qu'elle se soit fait un nouvel amoureux en juillet 2012. Comme le locateur avait les clés de son logement, elle avait peur qu'il entre dans le logement sans sa permission. Elle allègue aussi qu'à l'occasion il était ivre. À la suite d'une plainte à la police le 16 juillet 2012, le propriétaire s'engage à s'abstenir de communiquer avec la locataire et à s'abstenir de consommer de l'alcool ou de la drogue.

L'attestation d'un officier public

Par la suite, la locataire obtient une attestation d'un officier public en vertu de l'article 1974.1 C.c.Q, qu'elle transmettra avec l'avis de résiliation du bail en raison de la violence conjugale ou d'une agression à caractère sexuel. Elle a donc quitté ce logement même si elle y exerçait son métier d'hypnothérapeute.

Le locateur admet avoir reçu cet avis le 1er août 2012. Il prétend cependant que cet avis est invalide puisque la plainte pour agression sexuelle logée au service de police n'a pas été retenue. De plus, il estime que la locataire a agi ainsi pour se soustraire à ses obligations et qu'il n'y a aucune preuve de violence. Pour soutenir son argument, le locateur fait témoigner le sergent Claude Tessier qui confirme que la plainte pour agression sexuelle n'a pas été retenue par le procureur général et que le propriétaire a été libéré de sa promesse de respecter

les conditions imposées. Le sergent Tessier témoigne avoir expliqué à la locataire qu'une relation inadéquate ou inappropriée ne constitue pas nécessairement une agression sexuelle.

Toutefois, le sergent Tessier confirme que la locataire était alors très angoissée, stressée, inquiète et craignait les représailles du propriétaire.

L'avis de la locataire est-il invalide?

Selon l'article 1855 C.c.Q., un locataire est tenu, pendant la durée du bail de payer le loyer. L'article 1974.1 C.c.q. est une exception à cette règle; il prévoit qu'il est possible pour une locataire, victime de violence conjugale, de mettre fin au bail en donnant un préavis de deux (2) mois au locateur.

La résiliation ne peut avoir lieu

Suite à la page 16



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

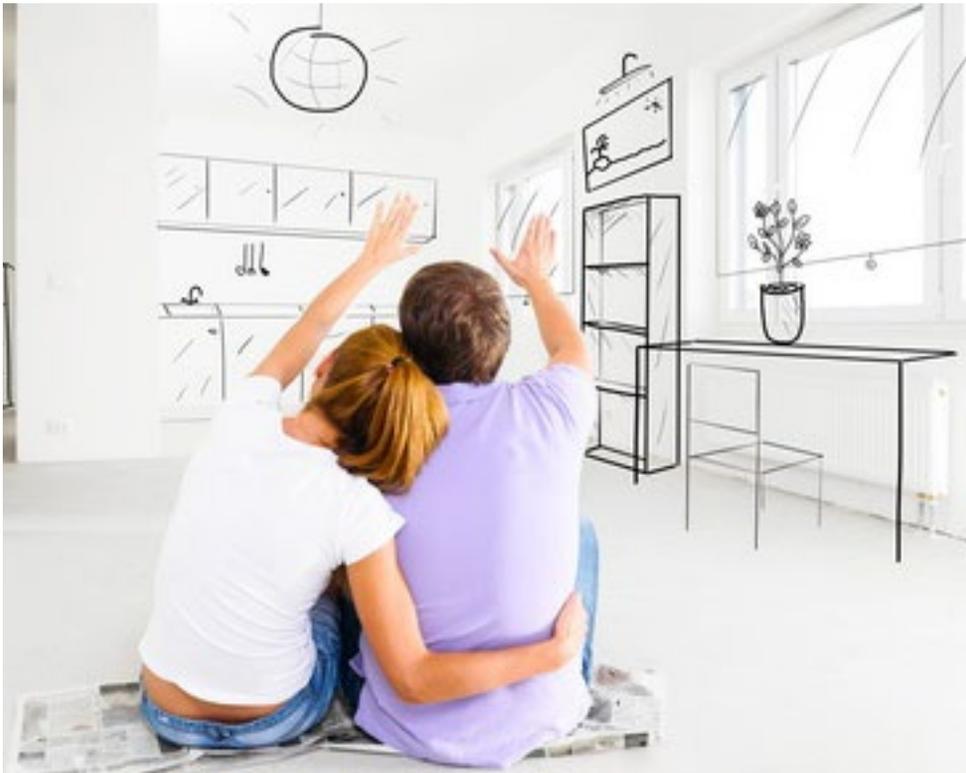
The tenant buys a condo: Myths and Facts about reciprocal obligations

At a time when the real-estate promoters' offers are enticing and aggressive and interest rates still affordable, the temptation is strong for tenants to become owners. With a monthly mortgage payment that approximates their monthly rent tenants could decide to buy a condo, and this often without evaluating the consequences of this on a major contract already signed, which is the LEASE! The decision taken under the influence of emotion will certainly have financial consequences for the owner and the tenants.

First things first... No law allows a tenant to terminate a lease because (s)he acquired a house or a condominium. The period of three months' notice does not exist in this context, it is just an urban legend. You should be aware of this. Remains that the tenant, the new property owner, will still want to end the lease by all means. The options at his/her disposal are limited but it is good for the owner to know

them and be ready to face them.

The tenant may sublet or assign his lease at any time in the year or make a deal with the owner. He could also, unfortunately, leave the property without being entitled to do so. This way of proceeding does



market. We must therefore determine what the tenant is ready to provide versus what the owner asks to terminate the lease. It is important to register the agreement in writing. You may contact a lawyer or use the template available to members.

on the building, and in traditional newspapers. This evidence will be mandatory and required in your claim to the Régie at the hearing to demonstrate that you have been diligent in re-renting the housing as well as to justify the advertisement fees you would have incurred.

Once the dwelling has been re-rented, the owner has to find the address of his former tenant, usually by hiring a detective. Doing this now has the advantage of allowing the tenant the time to make a change of address, to facilitate the work of the detective and make your investment profitable.

Once the address has been found, the owner must send a letter (a formal notice) of complaint by registered mail to each tenant separately.

The owner may claim: lost rent, electricity bills if they are the responsibility of the tenant, the fees of the detective, the cost of advertisements and credit investigations and damage caused to the unit if such is the case.

Once the delay period granted to the lessee to pay has elapsed the owner may open a case at the Régie entitled, "claim for damages and re-renting." We suggest that you forward the procedure to the tenants by bailiff.

You should know that, as the tenant is no longer in the premises, this claim for damages is considered to be the least urgent of all and delays will be around 2 years. So, do not count on this money coming in the short-term.

This new niche, which is the selling of condos, now becomes your direct competitor and you must use your ingenuity to attract tenants in a not always favourable market.

The APQ takes the opportunity to offer you its housing search service where all classifieds sites are grouped together to maximize your chances of renting, on <http://www.seecliq.com>

PORTES
Surplus

MOULURES

PORTES INTÉRIEURES

PORTES EXTÉRIEURES

PLANCHERS ET ESCALIERS

Présentations
 Coupes sur mesure
 Soumission gratuite
NOS SERVICES

3712 Chemin Chambly, Longueuil
www.portessurplus.com

not relieve in any way the tenants of their obligations but the owners must deal with it and this more and more often. Some tenants continue to pay rent despite their departure but they are a minority.

For subleasing and lease assignment, the important thing for the owner is to mention that he is entitled to conduct a credit check and that he has 15 days' time to respond to the notice in terms of results.

Concerning the agreement, it is the law of the free

For the "departure without agreement" of the tenant: the process is more complex and deserves that one lingers on it a little more.

In this situation the tenant is liable for the obligations of the lease until the re-renting of his apartment.

Taking possession of the unit must meet the criteria of sudden departure (section 1975 of the Civil Code of Québec) i.e.: that the rent is not paid, and that the housing is empty. In case of doubt the owner would do well to check with a lawyer before acting.

Then one must put the housing up for rent. Be sure to keep all display evidence so that: one can identify the housing well enough and so that you can prove that every week, between the departure and the new lease, the housing is displayed. We recommend that you announce on housing-for-rent websites, a poster



Me Jean-Olivier Reed

Suite de la page Couverture

dans l'année ou conclure une entente avec le propriétaire. Il pourrait aussi et malheureusement quitter le logement sans avoir le droit de le faire. Cette manière de faire ne libère d'aucune façon les locataires de leurs obligations mais les propriétaires doivent y faire face et ce, de plus en plus souvent. Certains locataires continuent de payer leur loyer malgré leur départ mais c'est une minorité.

Pour la sous-location et la cession de bail, l'important pour le propriétaire est de mentionner qu'il a droit de procéder à une enquête de crédit et qu'il a 15 jours pour répondre à l'avis en fonction des résultats obtenus.

Pour l'entente, c'est la loi du libre marché. Il faut donc déterminer ce que le locataire est prêt à donner versus ce que le propriétaire demande pour résilier le bail. Il est important de

constater l'entente par un écrit, vous pouvez communiquer avec un juriste ou utiliser le modèle disponible pour les membres.

Pour le « départ sans entente » du locataire : le processus est plus complexe et mérite que l'on s'y attarde un peu plus.

Dans cette situation, le locataire est responsable des obligations du bail jusqu'à la relocation de son logement.

La prise de possession du logement doit respecter les critères du déguerpissement (1975 du Code civil du Québec) soit : que le loyer ne soit pas payé et que le logement soit vide. En cas de doute, le propriétaire aurait intérêt à s'informer auprès d'un juriste avant d'agir.

Ensuite on doit mettre le logement à louer. Assurez-vous de garder toutes les preuves d'affichage soit : que l'on peut identifier assez bien le logement et que vous pourrez prouver, qu'à chaque semaine, entre le départ et le nouveau bail, que le logement soit affiché. Nous vous recommandons de l'annoncer sur les sites des logements à louer, une affiche sur l'immeuble ainsi que dans les journaux traditionnels. Cette preuve sera obligatoire et exigée dans votre réclamation à la Régie du logement lors de l'audience tant



pour démontrer que vous avez fait preuve de diligence dans la relocation du logement que pour justifier les frais d'annonces que vous aurez encourus.

Une fois le logement reloué, le propriétaire doit retrouver l'adresse de son ancien locataire généralement en engageant un détective. Le faire à cette étape a l'avantage de laisser au locataire le temps de faire son changement d'adresse, faciliter d'autant le travail du détective et rentabiliser votre investissement.

Une fois l'adresse trouvée, le propriétaire devra envoyer une lettre (mise en demeure) de réclamation par courrier recommandé à chacun des locataires séparément.

Le propriétaire pourra réclamer : les loyers perdus, les frais d'électricité s'ils sont à la charge du locataire, les frais du détective, les frais d'annonces et d'enquêtes de crédit et les dommages causés au logement si c'est le cas.

Une fois que le délai octroyé au locataire pour payer est écoulé, le propriétaire pourra ouvrir un dossier à la Régie du logement intitulé, : « demande en dommages et relocation. » Nous suggérons l'envoi de la procédure aux locataires par huissier.

Sachez que puisque le locataire n'est plus sur les lieux, cette demande en dommages est considérée comme la moins urgente de toutes et les délais avoisineront les 2 ans. Il ne faut donc pas compter sur cette rentrée d'argent à court terme.

Ce nouveau créneau qu'est la vente de condo devient maintenant vos compétiteurs directs et vous devrez utiliser votre ingéniosité pour attirer les locataires dans un marché pas toujours propice.

L'APQ en profite pour vous offrir son service de recherche de logement où tous les sites de petites annonces sont regroupés pour maximiser vos chances de louer sur <http://www.seecliq.com/>



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

Pour les syndicats de copropriétés:

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

1 877 731 8647
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com



PUBLIREPORTAGE

LA PROTECTION INCENDIE DES IMMEUBLES
D'HABITATION

Cette capsule concerne principalement la protection incendie d'immeubles abritant des logements résidentiels multiples tels les immeubles d'appartements, les immeubles en copropriété et les résidences pour personnes âgées.

INSTALLATION DE GICLEURS AUTOMATIQUES

Une installation de gicleurs automatiques complète et conforme, alimentée par une source d'eau sûre et suffisante, constitue certes LA meilleure méthode de protection incendie pour tout bâtiment, en plus de prévenir les blessures corporelles et les dommages matériels. Une telle protection est l'exception plutôt que la règle en ce qui a trait aux immeubles d'habitation, alors que ce sont surtout les bâtiments haut de gamme et de construction résistante au feu qui en sont munis. Il est rare que les immeubles les plus vulnérables

à l'incendie, habituellement de construction combustible, soient giclés. Notons que de plus en plus de municipalités adoptent une réglementation exigeant l'installation de gicleurs dans certains nouveaux bâtiments, comme les immeubles d'habitation, et édifices existants selon leur affectation telle que les résidences pour personnes âgées.

RÉSEAU D'ALARME INCENDIE

À défaut d'être protégé par une installation de gicleurs automatiques, l'immeuble doit être muni d'un réseau d'alarme incendie approuvé comportant des détecteurs de fumée ou de chaleur ainsi que des déclencheurs manuels. Ces dispositifs doivent être reliés à un panneau annonceur (panneau d'alarme) situé dans un endroit approprié (entrée principale, vestibule, etc.). Tout dispo-

sitif ou composant, incluant le panneau, doit être homologué par les Laboratoires des assureurs du Canada (ULC). Les alarmes du réseau doivent pouvoir se faire entendre dans tous les locaux ou logements et le signal sonore doit être suffisamment fort pour être audible. Lorsque des personnes ont des troubles auditifs, on doit avoir recours à des dispositifs d'alarme alternatifs munis de stroboscopes ou d'un autre moyen pour attirer leur attention. Tout réseau d'alarme incendie doit être vérifié annuellement par un entrepreneur qualifié.

CANALISATION D'INCENDIE

Une canalisation d'incendie est une canalisation d'eau sous pression qui est alimentée par le service d'eau domestique ou par un raccordement distinct. On y retrouve des robinets d'incendie avec des raccords de 63,5 mm de

diamètre disponibles à l'usage du service d'incendie. Souvent, ils sont armés de tuyaux souples de 38 mm de diamètre avec lance qui sont à la disponibilité des occupants de l'immeuble afin de combattre un début d'incendie jusqu'à l'arrivée des pompiers. L'ensemble des tuyaux doit être homologué par les Laboratoires des assureurs du Canada (ULC) et vérifié annuellement par un entrepreneur qualifié qui fixera une étiquette indiquant la date de vérification.

EXTINCTEURS PORTATIFS

Un immeuble d'habitation est classifié comme une affectation à risque faible. A priori, des extincteurs portatifs de cote minimale 2A10BC sont nécessaires. À cet effet, on doit retrouver un extincteur à chaque 300 m² de superficie de plancher, et la distance entre chaque extincteur ne doit

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

Assur **E**xperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (2 unités et plus)

*Immeubles à occupation commerciale
et bureaux*

*Restaurants et Commerces (nouveaux
ou existants)*

Entreprise - Automobile - Habitation

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (2 units and more)

Commercial and office Buildings

Existing or new businesses or restaurants

Soumissions gratuites et compétitives

Free and competitive quotations

Michaël Léveillé

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Courriel - e-mail : mleveillee@assurexpertspierreauchuinc.com

pas dépasser plus de 25 mètres. Notons que certains locaux peuvent être classifiés comme des affectations à risque moyen. Par exemple, il peut s'agir d'une cuisine de type commercial, d'une salle à manger publique, d'un garage de stationnement intérieur, d'une boutique, d'un atelier, d'un local technique ou d'un local d'entreposage. Dans de tels cas, des extincteurs portatifs de cote minimale 2A10BC sont indiqués, et ce, à raison d'un extincteur par 150 m² de superficie de plancher, avec une distance d'au plus 25 mètres à parcourir pour atteindre l'extincteur le plus près. Tout extincteur doit être homologué par les Laboratoires des assureurs du Canada (ULC) et vérifié annuellement par un entrepreneur qualifié qui fixera une étiquette indiquant la date de vérification. Chaque extincteur doit être facile d'accès et bien fixé à un mur.

En collaboration avec JEAN-JACQUES FOURNEL, expert-préventionniste Mise en garde L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire.

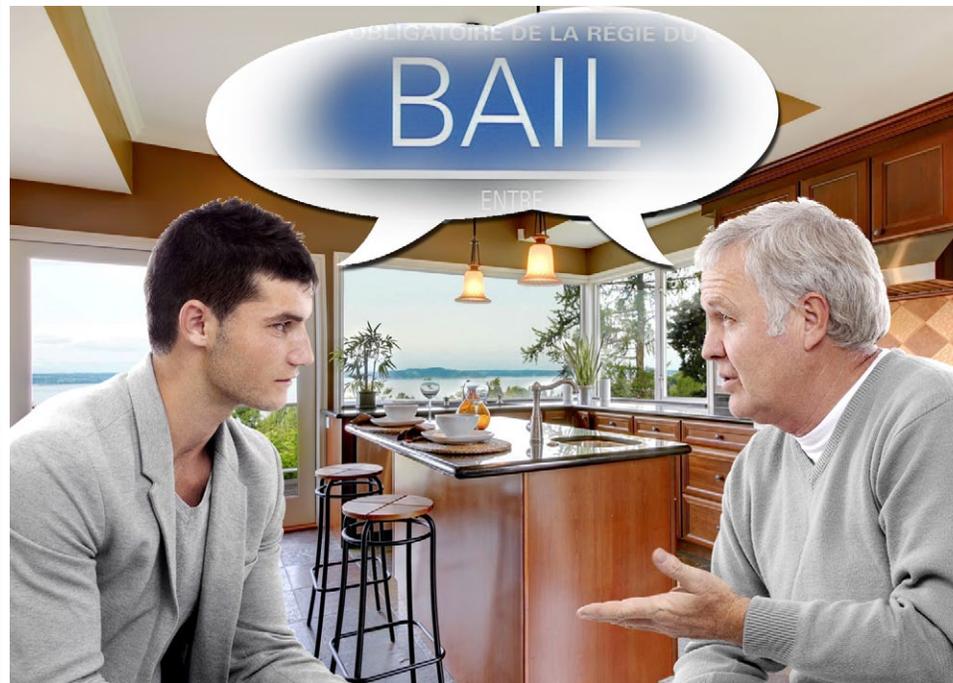
Ensemble, La Personnelle et l'Association des propriétaires du Québec vous donnent accès à des tarifs de groupe exclusifs et à des protections personnalisées pour les propriétaires résidentiels locatifs.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS

lapersonnelle.com/entreprise-apq
ou 1 800 268-3063

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

Leasing one's house during an extended absence



"A tenant will help me getting by until the end of the month and maintain a presence in the apartment until I will return to live at the dwelling when I need it," you may tell yourself. Your neighbour may have done so, or your brother-in-law, during a buffer period when his residence was empty, and the tenant left after a year and he was able to regain possession of his house. One would like this to be as easy as it sounds. In this particular situation your neighbour or your brother-in-law were probably lucky that the tenant left at the end of his lease, quite simply. The situation could have been much different though. We can never stress it enough: the tenant has the right to maintain occupancy of the premises, that is to say, his lease is renewed automatically.

"Even if I write that the lease is for a fixed term of one year only?"

"Even if I write that the lease is not renewable?"

"Even if I send a notice of non-renewal?"

"Even if it is registered in the lease that the tenant agrees to leave at the end of the lease?"

Yes, yes, yes and yes! Whether it be your condo unit or your house, when you sign a lease (or make a verbal agreement) the tenant is entitled to the renewal of the lease by law when the lease ends. Any type of clause which would restrict this right, such as the ideas mentioned above, would be ineffective, as if it was not written.

One still has the right to repossess one's house to live in there oneself, no?

Yes, under certain conditions, and the process will not always be free of cost and never automatic.

First, it is clearly intended that an owner cannot repossess a dwelling or his house if he is the sole owner, unless the only other owner is his spouse.

You must then send a written notice

to your tenant at least six months before the end of the lease if it is a lease of more than six months, or six months before the date of repossession if it is a lease of indefinite duration (an oral lease, for instance). The notice is one month for a lease of six months or less. So, for leases of 12 months ending at the end of June the owner must send his notice at the latest on 31 December.

Caution! The notice must include certain specific elements to be valid.

Then, within one month of receipt of the notice, the tenant must respond to indicate his intention or not to leave the dwelling as requested. If he does not respond he is deemed to have refused.

In the case of a refusal, either explicitly or because of a lack of response, the owner who wishes to repossess his dwelling will have no other choice but to ask the authorization of the Régie du logement to do so, within one month of the refusal by the tenant.

The law provides that the owner must then prove that it is truly his intention to repossess his housing to live there and that it is not a pretext for other purposes. Wanting to sell his condo and therefore empty it before of all tenants, for instance, would be considered a pretext for other purposes. In addition, the court may permit the repossession if the owner has another vacant unit at the desired date for the repossession and which is similar, of equivalent rent and located in the same area.

The law does not assign fixed compensation for repossession, but the court which authorizes repossession can set conditions, including compensation equivalent to moving costs.

Note that it is always possible, with the consent of the tenant, to come to a lease termination agreement at the desired date. You can then negotiate the conditions and put everything in writing, thus avoiding recourse to the courts.

We advise you to weigh the pros and cons of the project when you want to rent a house, a dwelling or a condo when you know that you will need it in the near future.

TOITURE AUDET
TOITURES ET CHARPENTES

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

819-598-1384
toitureaudet@hotmail.com



Me Annie Lapointe

Suite de la page Couverture et parfois, on oublie de terminer la paperasse relativement à la fin de notre union précédente.

Certaines lois reconnaîtront un statut au conjoint de fait (Loi de l'impôt sur le revenu, Loi sur l'assurance automobile du Québec, Loi sur le régime de rentes du Québec, etc). Il faut se référer à chacune des lois, donc, pour connaître la définition qu'elles donnent au mot «conjoint». D'ailleurs, deux personnes différentes pourraient tout aussi bien être reconnues comme votre conjoint en vertu de deux lois différentes.

Il serait fâcheux, surtout après plusieurs années de cohabitation avec un autre, que ce soit l'ex-conjoint qui hérite d'une partie de vos biens. Imaginez le scénario! Car en matière de succession, le conjoint de fait n'est pas reconnu.

En effet, en absence de testament, le « conjoint » recueille une partie de la succession, la portion variant en fonction de la présence d'enfant, de parent, de frères et sœurs, sans oublier qu'il y a partage du patrimoine familial et du régime matrimonial. Le terme «conjoint» n'englobe que l'époux marié ou uni civilement.

En l'absence de testament à jour, l'omission de procéder au divorce ou à la dissolution de l'union civile peut avoir des conséquences d'autant plus fâcheuses, car votre ex demeure votre conjoint au sens de la loi en ce qui concerne votre succession.

Lors d'un divorce, il y a dissolution du régime matrimonial, partage du patrimoine familial et également, cela a pour effet d'annuler les legs faits au conjoint antérieurement au divorce ou la dissolution de l'union civile, à moins qu'il n'ait été de votre intention d'avantager votre ex-conjoint même en cas de divorce ou de dissolution de l'union civile⁽¹⁾.

Même si on a pensé mettre notre testament à jour afin d'avantager notre nouvelle flamme plutôt que l'ancienne avec qui on est encore marié, certains autres effets du mariage ou de l'union civile peuvent continuer à avantager l'ancien conjoint. Donc, bien que la modification du testament soit une excellente initiative, elle ne saurait être complète pour vous protéger, vous et votre nouvelle flamme, sans la finalisation de la dissolution de votre union précédente.

(1) article 764 du Code civil du Québec.

SEPARATION, DE FACTO PARTNER: FAILURE TO PLAN MAY CAUSE SOME FRICTION

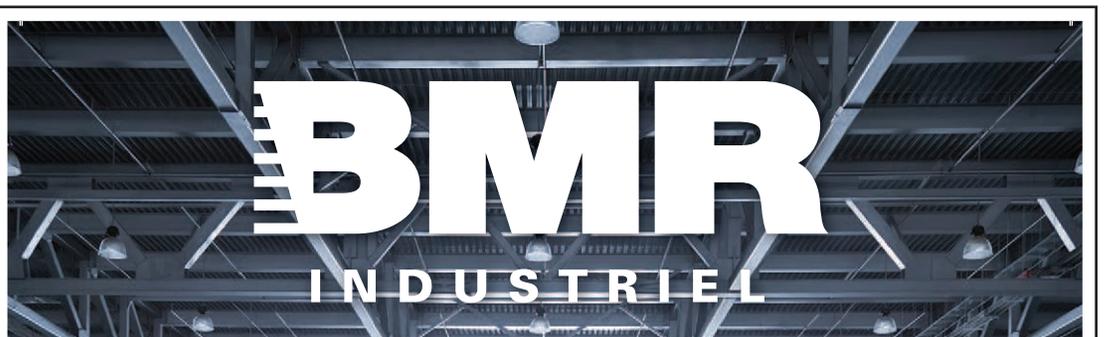
Do not forget that marriage provides some protection to spouses, whether it is at the time of divorce or death. Let us also remember that the de facto partner, i.e. the one with whom we live, whether it is for one year or thirty years, does not enjoy the same protection established by law. If one desires to be protected there must be documents accordingly.

Although the married spouse or the de facto partner does not enjoy full protection in case of death, especially if the couple has adolescent children together, one should however not neglect the legal consequences of marriage or a de facto partnership: simply to live separately, even if

it has been for many years, does not change such legal status.

Meeting a new partner can happen quickly. One puts things on hold, we think that the divorce process is just a formality and sometimes we forget to finish the paperwork relating to the end of our previous relationship.

Some laws will recognize a de facto partner status (the Income Tax Act, the Quebec Automobile Insurance Act, the Quebec Pension Plan, etc...). Reference should be made to each of these laws, therefore, for the definition they give to the word «spouse.» Moreover, different individuals



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGÉIL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

BMR Matco
226, 25^e Avenue
Tél.: (450) 472-3000

SAINT-GEORGES DE BEAUVE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

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

SAINTE-CATHERINE

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

**Pour en savoir plus,
communiquiez avec nous**

**par téléphone : 514-326-1004
par télécopieur : 514-326-8446
par courriel : industriel@bmrmatco.com**

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

COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20
450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

could equally be recognized as your spouse under two different laws.

It would be unfortunate, especially after several years of cohabitation with someone else, that it would be your former spouse who inherits a part of your property. Imagine the scenario! For in matters of succession, the de facto partner is not recognized.

Indeed, in the absence of a will, the «spouse» collects a portion of the estate, the portion varies

depending on the presence of a child, a parent, siblings, without forgetting that there is division of family property and the matrimonial regime. The term «spouse» includes only the married spouse or common-law partner.

In the absence of a current will, failure to proceed with the divorce or dissolution of civil union can have serious consequences, especially because your ex remains your spouse within the meaning of the law regarding your estate. During a divorce, there is a disso-

lution of the matrimonial regime, division of family property and, also, this has the effect of cancelling the bequests made to the spouse prior to the divorce or dissolution of civil union, unless it has been your intention to benefit your former spouse even in case of divorce or dissolution of civil union (1).

Although, even if we have thought about updating our will in order to benefit our new flame rather than the former spouse with whom we are still married, some

other effects of marriage or civil union can continue to benefit the former spouse. So, although the change in the will is an excellent initiative, it would not be complete to protect you and your new flame without finalizing the dissolution of your previous union.

(1) Section 764 of the Civil Code of Québec.

À la Régie du logement, des frais sont exigibles pour la production de certains actes de procédures. Ces frais sont indexés annuellement conformément à l'article 2 du Tarif des frais exigibles par la Régie du logement.

En 2015, le taux de variation calculé selon la méthode prévue par le règlement s'élève à 1,5 %.

Par conséquent, à compter du 1er novembre 2015, les frais exigibles par la Régie du logement sont les suivants, après arrondissement au dollar le plus près.

Actes de procédures

- Remise au rôle d'une cause rayée
- Requête en réouverture d'audience

- Demande afin de statuer sur une modification du bail
- Demande en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer
- Demande en révision d'une décision du tribunal
- Demande comportant une diminution de loyer

- Demande autre que celles mentionnées précédemment

- Demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divisé par logement

Frais depuis le
1^{er} novembre
2014

Frais à compter
du 1^{er} novembre
2015

35 \$

36 \$

Loyer de
350 \$ ou moins

44 \$

45 \$

Si le loyer excède
350 \$ mais ne
dépasse pas 600 \$

55 \$

56 \$

Lorsque le loyer
excède 600 \$

72 \$

73 \$

72 \$

73 \$

176 \$

179 \$

453 Millions vendus en valeur de l'année 2014. Il s'agit de 5126 logements vendus (depuis 25 ans) x 88 368 \$ (prix moyen vendu par logement pour tout le Québec). Les taux en vigueur en date du 31/10/2015. Il s'agit des taux que des acheteurs ou propriétaires ont négociés ou du taux que nous avons vu annoncé dans les journaux ou sur Internet. Les taux sont pour des prêts assurés avec la S.C.H.U. et il peut s'agir de hypothèques d'un million et plus. Les taux sont sujets à changements sans préavis.

PRÊT 180

Soumission hypothécaire gratuite

Financement | Obtenez les meilleurs taux observés et économisez

2.0%

VARIABLE

2.54%

5 ANS FIXE

2.2%*

5 ANS FIXE

www.pret180.com

FOR ENGLISH VERSION GO TO

WWW.BLOCDIRECT.COM



BlocDirect inc.
IMMEUBLES À REVENUS
Agence immobilière

**453 millions*
VENDUS**

depuis plus de 25 ans

Achat-Vente
Uniquement des
immeubles à revenus

Ayez accès **GRATUITEMENT** à plus de
750 dossiers actualisés en devenant
membre BlocDirect !

Suivez la valeur de votre immeuble **GRATUITEMENT** ! Rapport trimestriel

Contactez-nous :

418-871-0088 | 514-956-8788 | Partout au Québec : 1-877-591-0088

f SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK!

CATÉGORIES

1. Agence de location
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Chauffe-eau
12. Chauffage Climatisation Gaz
13. Construction Rénovation
14. Courtiers immobiliers
15. Couvreurs
16. Détective privé
17. Drainage
18. Électricité
19. Entretien - Nettoyage
20. Entrepreneur général
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. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

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

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

3. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.seecliq.com

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

4. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

delcraft inc.
Armoires de cuisine et salles de bain
Tél.: (514) 990-5122
Tél.: (450) 678-1790
Télec.: (450) 678-1196
info@delcraft.ca
www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54
- 10% de rabais aux membres APQ

6. ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

7. AVOCATS

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

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
 - Résidentiel et commercial
 - Immobilier
 - Bail commercial
 - Régie du logement.

8. BAIGNOIRES

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

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

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

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

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

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

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

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

10. BÉTON

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

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

11. CHAUFFE-EAU

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

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

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

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

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

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

13. CONSTRUCTION RÉNOVATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

14. COURTIERS IMMOBILIERS

Bloc Direct

Sylvain Ross, courtier immobilier

Tél.: 1-877-591-0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

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

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

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

15. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

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

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du

Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014

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

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@yahoo.ca

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

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

16. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

17. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique

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

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien

- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Archimède Réno

Maurice Noël

Tél.: (514) 625-5446

Autre : (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

www.archimedereno.com

- Rénovations générales
- Cuisine, Salle de bain, Sous-Sol
- Extensions, Ajout d'un 2e étage
- Plomberie, Électricité
- Projets clefs en main

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233

Cell: (514) 773-7170 24/7

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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec

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

Estimation gratuite

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectrique.com

- Entrepreneur maître électricien
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention
- Installation - Entretien - Rénovation
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Nettoyage Renaissance

Justin Parent

Tél.: (514) 708-7624

Autre : (450) 638-7700

info@rnettoyage.com

www.rnettoyage.com

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

20. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

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

21. ÉVALUATEURS

Groupe Proval Évaluateurs Agréés

Nicolas Rivard CRA, Directeur

développement des affaires

Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3

Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837

mandat@groupeproval.com

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

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock

Tél.: (514) 791 8385

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Pyrax Extermination et Gestion Parasitaire(Montérégie)

Eric Chartrand - Président

Tél.: (450) 718-1005

pyrax1@videotron.ca

www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion

Lesley Wright MBA

Tél.: (514) 808-3661

lesleywright@dominionlending.ca

www.wrightmortgages.ca

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

24. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

1-877-398-5071

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

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrikherard.com

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

25. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en

tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

26. GESTION IMMOBILIÈRE

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

Pour les syndicats de copropriétés:

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

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

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

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

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

Montréal, Rive-Nord, Laurentides

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

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

Groupe Solution Management Inc
Harry Étienne, Président
 Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3
 Autre : (514) 571-0583
gsminc@groupe-solution.com
www.groupe-solution.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
 Téléc.: (450) 651-1162
darveauhuisiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)
- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de

Québec

- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
 Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

Notre mission, votre satisfaction!

28. HYPOTHÈQUE

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

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

29. INGÉNIERIE

Énertech Solutions inc.
 Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
 Tel: 514-638-2886
avi@enertechsolutions.ca

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

30. IMPÔTS FISCALITÉ

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

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

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

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

31. INSONORISATION

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

www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

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

32. INSPECTION BÂTIMENT

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

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

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

info@inspecnor.com www.inspecnor.com

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

RBQ 8256-7942-36

SCDP Maçonnerie Inc

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

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

RBQ 5700-2537-01

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaçonnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
- Reconstruction de ventre de bœuf
- Remplacement d'allège
- Tirage de joints
- Estimation gratuite et travaux garantis

Montréal & Rive-Sud
 Le Prix s'oublie, la Qualité demeure
 RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906

info@entreprisesnscs.com

www.entreprisesnscs.com

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

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

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.

Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com

www.planchernewlook.com

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

37. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

RBQ 8338-2929-05

38. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Téléc. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

Fenestration Plasse A Rénovation

Alain Plasse, Entrepreneur

Tél.: (450) 746-2553

parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex

Damien Langlois, Directeur général

Tél.: (514) 353-8765

Autre : (514) 941-4944

damien.langlois@notiplex.com

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

40. RÉPARATION

Lauresco

Laurent Gagnon

Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

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

41. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

43. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

COLLABORATION SPÉCIALE

Contester vos taxes municipales, c'est possible!

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



Saviez-vous qu'il est possible de contester le montant du compte de taxes municipales que vous avez à payer? En effet, si vous êtes en train d'acheter une maison ou encore un immeuble à revenus, et que vous trouvez que le montant que vous devez payer est trop élevé pour l'évaluation que vous en faites, vous pouvez demander à la ville de le revoir à la baisse, mais en prenant garde à respecter certaines conditions.

PAS UNE SCIENCE EXACTE

Plus grosse source de revenus des municipalités, les taxes municipales que vous devez payer sont calculées en fonction de critères précis et vous ne pouvez pas demander une baisse simplement parce que vous avez de beaux yeux.

Le fait est que l'évaluation municipale n'est pas une science exacte et que les autorités foncières augmentent la valeur des immeubles selon l'évaluation de masse des propriétés, et donc, pour cette raison, il est possible que votre évaluation vous semble erronée.

Les évaluations foncières sont effectuées tous les trois ans et sont déposées auprès des autorités municipales le 1er juillet, soit avant le début du rôle triennal. À partir de cette date, la valeur marchande de la propriété est gelée pour une période de trois ans.

LES DATES POUR CONTESTER

C'est en octobre de l'année précédant le début du prochain rôle triennal qu'un avis de votre municipalité vous sera envoyé pour vous informer de la nouvelle valeur municipale de votre maison. C'est à cet instant qu'il vous sera possible de contester, et ce, jusqu'au 30 avril de l'année suivante. Après cette date, il sera trop tard pour intervenir.

Voici un exemple concret :

En 2016, vous désirez acheter une propriété dans une municipalité dont le rôle triennal en vigueur s'étend sur trois ans, soit 2016, 2017 et 2018. Puisque vous achetez après le 30 avril suivant la date de l'évaluation municipale initiale, il vous sera impossible de contester son évaluation marchande, et ce, même si vous êtes le nouvel acquéreur de la propriété.

L'an dernier, j'ai réussi à faire diminuer de 125 000 \$ l'évaluation municipale d'un immeuble à revenus qui avait augmenté de 170 000 \$. En respectant les dates, j'ai fait évaluer mon immeuble par un évaluateur agréé pour m'assurer de l'exactitude de la valeur de ma propriété.

Après analyse du dossier, la ville a consenti à revoir à la baisse le prix de mon immeuble et cela a fait toute une différence sur le compte de taxes et sur la rentabilité de mon bien immobilier.

Avoir recours aux services d'un évaluateur

Ma conclusion : il ne faut pas craindre d'avoir recours aux services de professionnels pour contester. Les frais de service sont souvent minimes en comparaison avec les avantages que vous pouvez en tirer.

Voici la meilleure manière de réussir la contestation de votre compte de taxes :

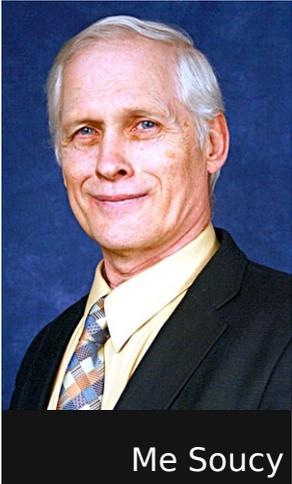
1- Attendez d'être dans la période permise par la ville pour contester. Informez-vous auprès de votre municipalité pour connaître les dates ou vérifiez sur son site web.

2- Expliquez clairement, dans le formulaire prévu à cet effet, pourquoi vous croyez que votre immeuble a été surévalué. Pour appuyer votre argumentaire, trois choix s'offrent à vous :

- Apportez votre contrat d'achat s'il n'est pas trop ancien
- Demandez un rapport d'évaluation professionnelle
- Demandez une évaluation sommaire effectuée par un courtier immobilier

3- Remplissez le formulaire et attendez la réponse de la ville. Soyez patient, car l'analyse d'un dossier peut prendre jusqu'à 6 mois.

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



Me Soucy

Suite de la page 5

pour ce motif qu'aux conditions prévues par le législateur. Cet article se lit comme suit :

« 1974.1 Un locataire peut résilier le bail en cours si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

La résiliation prend effet deux

mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce délai.

L'avis doit être accompagné d'une attestation d'un fonctionnaire ou d'un officier public désigné par le ministre de la Justice, qui, sur le vu de la déclaration sous serment du locataire selon laquelle il existe une situation de violence ou d'agression à caractère sexuel et sur le vu d'autres éléments de faits ou de documents provenant de personnes en contact avec les victimes et appuyant cette déclaration, considère que la résiliation du bail, pour le locataire, est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. Le fonctionnaire ou l'officier doit agir avec célérité... »

Cet article a pour but de permettre à un locataire de résilier son bail si, en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée.

La décision de la Régie du logement

La Régie du logement a déjà établi dans la décision Mazerolle i, que l'attestation émise par un officier public doit être tenue pour avérée. Dans la présente décision, la Régie déclare qu'elle n'a pas juridiction pour remettre en cause l'attestation faite devant un officier

public :

« En effet, le législateur a confié à un officier public désigné par le ministre de la Justice, la recherche de l'élément de violence et de menace pouvant affecter la sécurité, par exemple, d'un locataire. Cet officier doit faire l'enquête et agir avec célérité.

Par conséquent, lorsque toutes les formalités sont remplies, le rôle du Tribunal se limite à prendre pour avérée l'attestation et à constater la résiliation du bail. Le Tribunal n'a pas juridiction pour remettre en cause l'attestation faite devant un officier public. »ii

En la présente affaire, la locataire avait respecté toutes les conditions prévues par le législateur pour l'application de cet article. Enfin, au moment des faits, la locataire avait une réelle peur pour sa sécurité.

Le Tribunal a estimé que l'avis transmis en vertu de l'article 1974.1 C.c.Q. devait être opposable au propriétaire. Bien que l'avis soit conforme et qu'il résilie le bail, la locataire a été tenue responsable pour le paiement des deux mois de loyer après l'envoi de son avis. Le propriétaire était donc en droit de réclamer le loyer d'août 2012 et de septembre 2012, soit un montant total de 2 270,00 \$. Le Tribunal a condamné le propriétaire à payer à la locataire 2 270,00 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q.

The owner claims damages with interest for loss of rent and re-renting compensation, damages with interest for damage caused to his property.

Issue at stake

Does a notice duly sent under Section 1974.1 of the Civil Code of Québec (C.c.Q.) become invalid if the complaint for sexual assault is not retained?

The facts

The tenant has left the dwelling on July 31, 2012. The owner re-rents a portion of the housing,

i.e. a room, beginning in October 2012. The entire apartment is re-rented on January 1, 2013. The landlord claims \$4510.00 for the loss of five months' rent, having already deducted the rent of the room rented since 1 October 2012.

In defence, the tenant claims to have been victim of domestic violence by the landlord who was, until May 2012, her boyfriend.

At the hearing the tenant testifies about an event that occurred on 29 May 2012 when the landlord had touched her buttocks and invited her to become intimate. She had then responded by hitting him in the face and ordered him to leave her apartment. She testified that she feared for her life thereafter, especially after she took a new lover in July 2012. As the landlord had the keys to her dwelling she was afraid he would enter the dwelling without her permission.

She also alleges that, on occasion, he was drunk. Following a complaint to the police on July 16, 2012, the owner agrees to refrain from communicating with the tenant and to abstain from consuming alcohol or drugs.

The certificate of a public official
Subsequently, the tenant obtains a certificate from a public officer under section 1974.1 C.c.Q., which she will forward with the notice of termination of the lease because of domestic violence or sexual assault. So she left this dwelling, even if she exercised her profession of hypnotherapist in it.

The landlord admits having received this notice on 1 August 2012. He claims, however, that this notice is invalid as the complaint of sexual assault made to the police was not retained. Moreover, he believes that the tenant did so to avoid her obligations and that there is no evidence of violence. To support his argument the landlord has Sergeant Claude Tessier testify who confirms that the complaint for sexual assault was not retained by the attorney general and that the owner was released from his promise to respect the conditions imposed. Sergeant Tessier testi-

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

Unité mobile
nettoyage haute pression
Lessard
francislessard@videotron.ca
514.424.6346



Luc Vanier

Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE
Multi-Logement
Commercial
Résidentiel
Achat
Refinancement
Renouvellement



Can the Régie du logement invalidate a certificate from a public officer made under section 1974.1 of the C.c.Q.?

fied that he told the tenant that an inadequate or inappropriate relationship is not necessarily a sexual assault.

Nevertheless, Sergeant Tessier confirms that the tenant was then very anxious, stressed, worried and that she feared reprisals from the owner.

Is the notice of the tenant invalid? According to section 1855 of the C.c.Q., a tenant must, during the term of the lease, pay the rent. Section 1974.1 of the C.c.Q. is an exception to this rule; it provides that it is possible for a tenant, being victim of domestic violence,

to terminate the lease by giving two (2) months' notice to the landlord.

The termination of the lease can only take place on this ground under the conditions laid down by the lawgiver. This section reads as follows:

«1974.1 A lessee may resiliate the current lease if, because of the violent behaviour of a spouse or former spouse or because of a sexual aggression, even by a third party, the safety of the lessee or of a child living with the lessee is threatened.

The resiliation takes effect two months after a notice is sent to the lessor or one month after the notice

the resiliation of the lease is a measure that will ensure the safety of the lessee or of a child living with the lessee. The public servant or public officer must act promptly...»

This section is intended to allow a tenant to terminate the lease if, because of the violence of a spouse or former spouse or because of a sexual assault, the safety or that of a child who lives with him is threatened.

The decision of the Régie du logement

The Régie du logement had already concluded in the Mazerolle decision that the certificate issued by a public official should be held proven. In this decision, the Rental Board states that it has no jurisdiction to challenge the statement made before a public officer:

«Indeed, the lawgiver has entrusted to a public officer, designated by the Minister of Justice, to seek the element of violence and threat that could affect the security, for instance, of a tenant. This officer needs to investigate and act quickly.

Therefore, when all the formalities are met, the Court's role is limited to consider as true the certificate and take note of the termination of the lease. The Court has no jurisdiction to challenge the statement made before a public officer.» ii

In this case, the tenant had complied with all the conditions set by the lawgiver for the purposes of this section. Finally, at the time of the facts, the tenant had a real fear for her safety.

The Court found that the notice sent under section 1974.1 of the C.c.Q. was to be enforceable against the owner. Although the notice is consistent and terminates the lease the tenant has been held liable for the payment of two months' rent after sending her notice. The owner was therefore entitled to claim the rent for August 2012 and September 2012, i.e. a total amount of \$2270.00. The Court sentenced the landlord to pay the tenant \$2270.00 plus interest at the legal rate and the additional indemnity of section 1619 of the C.c.Q.

The notice must be sent with an attestation from a public servant or public officer designated by the Minister of Justice, who, on examining the lessee's sworn statement that there exists a situation involving violence or sexual aggression, and other factual elements or documents supporting the lessee's statement provided by persons in contact with the victims, considers that

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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

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

www.betonel.com



Me Kevin Lebeau

Un tuyau d'eau non conforme: le copropriétaire actuel est responsable des dommages, et l'ancien copropriétaire aussi!

Dans un jugement récent de la cour du Québec, division des Petites créances¹, un copropriétaire a été condamné par le Tribunal à payer des dommages-intérêts à son syndicat de copropriété pour des dommages causés par un tuyau d'eau non conforme. Le copropriétaire invoque que ce n'est pas lui qui avait installé ce tuyau non conforme, mais plutôt celui de qui il a acheté le condo. Poursuivi en garantie par le copropriétaire actuel, l'ancien copropriétaire est condamné à payer des dommages-intérêts du même montant au copropriétaire actuel. En revanche, le copropriétaire actuel poursuit le syndicat afin d'obtenir le remboursement de ses frais d'avocat, et un dédommagement pour perte de temps, troubles et inconvénients.

Les prétentions des parties

Le Syndicat de copropriété réclame au copropriétaire actuel d'une unité, la somme de 6 748,11 \$ qu'il a déboursée en raison d'un dégât d'eau survenu lors du gel d'un tuyau d'eau froide, lequel alimente un robinet sur la terrasse extérieur du copropriétaire. Cette somme comprend la franchise d'assurance du syndicat, des honoraires d'avocat, des frais d'expertise, le coût de certains travaux et des frais d'expertise divers.

Le copropriétaire nie sa responsabilité malgré le fait qu'il ne fait aucun doute pour le Tribunal que le gel du tuyau est à l'origine du dégât d'eau.

En défense, le copropriétaire invoque que le syndicat tolère depuis douze ans cette installation non conforme effectuée par l'ancienne copropriétaire de cette unité.

À son tour, le copropriétaire actuel poursuit le syndicat dans le dossier pour lui réclamer la somme

de 4038,88\$, soit 3088,88\$ pour les honoraires de ses avocats, plus 1000\$ pour le stress, troubles, inconvénients et perte de temps à cause du bris du tuyau.

Le copropriétaire actuel poursuit également l'ancien au motif que ce dernier a installé le tuyau sans l'autorisation du syndicat, et de manière non conforme. Le copropriétaire actuel le qualifie d'un vice caché.

Contexte

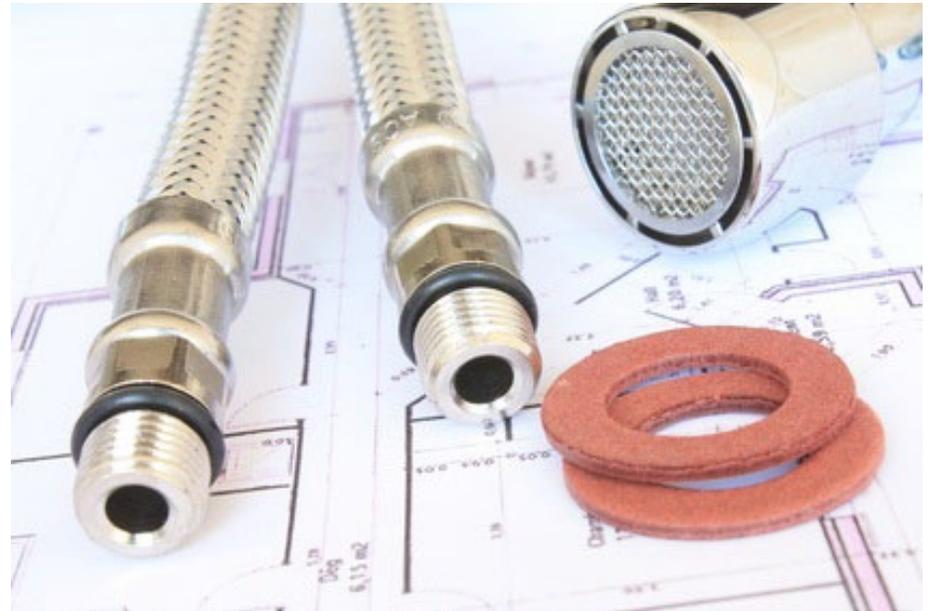
Le condominium du copropriétaire actuel est situé dans un immeuble de neuf unités. Il se situe au deuxième et troisième étage et est doté d'une terrasse qui constitue une partie commune à usage restreint selon la Déclaration de copropriété.

Quelques mois après l'achat du condo par le copropriétaire actuel, le tuyau servant à alimenter en eau la terrasse adjacente gèle au cours du mois de mars, et cause une inondation dans les condominiums des étages inférieurs.

La preuve devant le Tribunal révèle que l'ancienne copropriétaire avait fait installer le tuyau par un plombier en 2003, mais que son installation est non conforme et aurait nécessité d'être purgé à l'automne à tous les ans.

Analyse par le Tribunal

Le Tribunal rappelle que la déclaration de copropriété soumise en preuve par le syndicat de copropriété, contient des dispositions à l'effet que 1) chaque copropriétaire est responsable des dommages causés à l'immeuble par un manque d'entretien de sa partie privative, sauf si les dommages sont entièrement payés par la compagnie d'assurance du syndicat; 2) que le syndicat a l'obligation d'entretenir les parties communes de l'immeuble, sauf celles auxquelles seul un copropriétaire a accès, soit sa terrasse; 3) aucun copropriétaire peut altérer les parties communes, sans la permission préalable écrite de la part du conseil d'administration;



4) Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations aux circuits électriques et aux canalisations d'eau et d'égoûts se trouvant à l'intérieur des bornes de sa partie exclusive, sauf ceux qui desservent également d'autres parties exclusives ou communes;

Selon le Tribunal, la preuve révèle que le tuyau fautif appartient au copropriétaire actuel de l'unité, que son installation est non conforme, et que ce copropriétaire n'était pas conscient de son existence au moment de l'achat, ni de la nécessité de le purger pour l'hiver. L'ancienne copropriétaire a admis qu'elle n'avait pas obtenu la permission du syndicat avant d'installer ce tuyau.

Le Tribunal a considéré que le syndicat a prouvé que le copropriétaire actuel est responsable des dommages et qu'il doit lui rembourser le montant de la franchise d'assurance payée par le syndicat à son assureur, ainsi que les divers frais encourus pour la somme de 6 248,11 \$.

La Déclaration de copropriété ne prévoyait pas cependant spécifiquement le droit du syndicat de réclamer au copropriétaire actuel la somme de 500 \$, payé

à l'un des membres de son conseil d'administration en compensation du grand nombre d'heures nécessaires pour gérer la réparation des dommages.

Le Tribunal a donc jugé que cette partie de la réclamation ne pouvait être accordée. Donc, le Tribunal a donc condamné le copropriétaire actuel à payer au Syndicat la somme de 6 248,11 \$.

Quant à la réclamation du copropriétaire actuel contre le syndicat en remboursement de ses honoraires



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURESM
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

d'avocats et de ses frais, le Tribunal a conclu que celui-ci n'avait pas prouvé que le syndicat avait commis une faute, ou qu'il avait agi abusivement. Le Tribunal a donc rejeté en totalité cette demande contre le syndicat.

Toutefois, le copropriétaire actuel reproche à l'ancienne copropriétaire de ne pas avoir obtenu l'autorisation du syndicat avant d'installer le tuyau en question. L'ancienne copropriétaire admet ne pas avoir obtenu la permission du syndicat, mais elle a témoigné qu'elle n'a jamais eu de problème avec ce tuyau.

Après avoir entendu le témoignage de l'ancienne copropriétaire, le Tribunal est arrivé à la conclusion que celle-ci n'a pas réussi à prouver que le gel du tuyau résulte d'une faute de la part du propriétaire actuel.

Toutefois, selon le Tribunal, le copropriétaire actuel a réussi à prouver que l'ancienne copropriétaire avait commis une faute en installant un tuyau non conforme et sans l'autorisation du syndicat, et que ceci constituait selon le Tribunal «un vice caché grave».

Conséquemment, le Tribunal a conclu que l'ancienne propriétaire doit indemniser le copropriétaire actuel des sommes qu'il doit payer au Syndicat, soit 6 248,11 \$.

1. 00-32-141170-136, 2015 QCCQ8826

In a recent judgement from the Quebec Court, Small Claims Division¹, a co-owner was sentenced by the Court to pay damages with interest to the syndicate of co-

ownership for damages caused by an improper water pipe. The co-owner alleges that it was not he who had installed this improper pipe but rather the one he bought the condo from. Sued for collateral by the current co-owner the former co-owner was ordered to pay damages plus interest in the same amount to the current co-owner. However, the current co-owner sues the syndicate to obtain reimbursement of his legal costs and compensation for loss of time, discomfort and inconvenience.

The claims of the parties

The syndicate of co-ownership claims from the current co-owner of a unit the sum of \$6748.11 for a payment he made due to water damage that occurred during the freezing of a cold water pipe which supplies a tap on the outdoor terrace of the co-owner. This amount includes the syndicate's insurance deductible, attorney fees, expert fees, the cost of certain works and various experts' fees.

The co-owner denies liability despite the fact that it is clear to the Court that the freezing of the pipe is the cause of the water damage.

In defence, the co-owner invokes that the syndicate has been tolerating for twelve years this improper installation put into place by the previous co-owner of this unit.

In turn, the current co-owner sues the syndicate in this case to claim from it the sum of \$4,038.88, or \$3,088.88 for the fees of his lawyers, plus a \$1,000 for stress, discomfort, inconvenience and loss of time because of the failure of the pipe.

The current co-owner also takes



CONFERENCE

**Exécution d'un jugement –
Ce qu'il faut savoir**

Lundi le 14 Décembre 2015 à 19h

RÉSERVATION REQUISE - PLACES LIMITÉES

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

Me Kevin Lebeau, avocat, sera présent à 19h pour vous expliquer les différents moyens pour faire exécuter un jugement. Notre expert survolera les étapes de la collection jusqu'aux différents biens saisissables (dépistage, saisie de salaire ou bancaire,...).

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

Inscription: 888-382-9670 ou reservation@apq.org

**PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE

**Conseillers spécialisés
Gamme complète de produits
Prix avantageux**



**Avantages offerts aux
membres de l'APQ**
sous présentation
de leur carte de membre
(numéro de client 950003)

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

**Salles de montre Plomberium
www.doraco-noiseux.com**

**Comptoirs pièces
www.deschenes.ca**

**Doraco-Noiseux
Montréal**
9150, boul. de l'Acadie
(Québec) H4N 2T2
514 385-1212

**Doraco-Noiseux
Montréal**
1452, rue Bélanger
(Québec) H2G 1A7
514 729-1821
(comptoir pièces)

Joliette
230, boul. de l'Industrie
(Québec) J6E 8V1
450 759-8880

Sherbrooke
4450, rue James-Edwards
(Québec) J1L 3A4
819-823-1000

Laval
3155, boul. Industriel
(Québec) H7L 4P8
450 629-3939

Saint-Hubert
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier
(Québec) J3Y 3X3
450 656-2223

Montréal
3901, rue Jarry E.
(Québec) H1Z 2G1
514 374-3110

Saint-Hyacinthe
6400, avenue Choquette
(Québec) J2S 8L1
450 773-4450

Montréal
2020, rue Saint-Patrick
(Québec) H3K 1A9
514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu
655, rue Boucher
(Québec) J3B 8P4
450 349-1119

Pointe-Claire
5, rue Plateau
(Québec) H9R 5W1
514 630-6330

Saint-Jérôme
600, rue Price
(Québec) J7Y 4E3
450 432-5550

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

legal action against the former on the grounds that she has installed the pipe without the permission of the syndicate, and in an improper manner. The current co-owner calls it a hidden defect.

Context

The current co-owner's condominium is located in a building of nine units. It occupies the second and third floor and has a terrace which is a common portion for restricted use according to the Deed of Co-ownership.

A few months after buying the condo by the current co-owner the pipe used to supply the adjacent terrace with water freezes during the month of March, and causes flooding in the condominiums of the lower floors.

The evidence before the Court reveals that the former co-owner had the pipe installed by a plumber in 2003, but that its installation is non-compliant and would need to be drained in the fall of every year.

Analysis by the Court

The Court reminds that the deed of co-ownership submitted in evidence

by the syndicate of co-ownership contains provisions to the effect that: 1) each co-owner is liable for damage caused to the building by a lack of maintenance of his private portion, except if the damage is fully paid by the syndicate's insurance company; 2) the syndicate has the obligation to maintain the common portions of the building, except those to which only a co-owner has access, i.e. the terrace; 3) no owner may alter the common portions, without prior written permission from the Board of Directors; 4) each owner is responsible for maintenance and repairs to electrical circuits and water and sewer pipes located within the bounds of his exclusive portion, except those who also serve other exclusive or common portions.

According to the Court the evidence shows that the defective pipe belongs to the current co-owner of the unit, and that its installation does not conform and that this co-owner was not aware of its existence at the time of the purchase, or the need of draining it for the winter. The former co-owner admitted that she had not obtained the permission of the syndicate before installing this pipe.

The Court considered that the syn-

dicate has proven that the current co-owner is responsible for the damages and that he must repay the amount of the insurance deductible paid by the syndicate to its insurer, as well as the various costs incurred in the amount of \$6248.11.

The deed of co-ownership did not however specifically foresee the syndicate's right to claim from the current co-owner the sum of \$500, paid to a member of its Board of Directors in compensation for the long hours required to manage the repair of the damage.

The Court therefore found that this part of the claim could not be granted. Thus, the Court therefore ordered the current co-owner to pay the syndicate the amount of \$6248.11.

As for the claim of the current co-owner against the syndicate for reimbursement of his legal fees and his expenses, the Court found that he had not given evidence that the syndicate had made a mistake, or that it had acted abusively. The Court therefore dismissed this request in full against the syndicate.

However, the current co-owner blames the former co-owner for not having obtained authorization from the syndicate before installing the pipe in question. The former co-owner admits not having obtained permission from the syndicate, but she testified that she never had a problem with that pipe.

After hearing the testimony of the former co-owner, the Court concluded that she was unable to prove that the freezing of the pipe was due to a fault on the part of the current co-owner.

However, according to the Court, the current co-owner has managed to prove that the former co-owner was at fault by installing an improper pipe and this without the permission of the syndicate, and that this was according to the Court «a serious hidden defect.»

The Court therefore concluded that the former co-owner must compensate the current co-owner for the amounts which the latter must pay to the syndicate, i.e. \$6248.11.

1. 00-32-141170-136, 2015 QCCQ 8826