LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Sous-locations illégales : un autre jugement en faveur des propriétaires

Phénomène encore récent, le fait d'offrir son logement en location à des touristes commence à amener quelques problématiques et à ressortir dans les jugements.

Dans une situation récente (1), le propriétaire demande l'éviction du locataire, mais également le recouvrement de dommages causés par les activités du locataire. Selon la décision, depuis quelques années, le locataire n'habiterait pratiquement pas son logement, mais procéderait à des sous-locations illégales. Rappelons que le droit de sous-louer tout ou partie du logement est un droit du locataire qu'on ne peut refuser, sauf pour un motif sérieux. Par contre, le locataire a l'obligation, en vertu de la loi, de faire parvenir un avis en ce sens, indiquant le nom et les coordonnées de la personne à qui il compte sous-louer.

Qui plus est, si ces sous-locations se multiplient et se font de façon illégale, un propriétaire pourrait demander la résiliation du bail s'il en subit un préjudice sérieux.

Dans cette décision, donc, le propriétaire a été en mesure de faire témoigner des personnes qui ont répondu à des annonces publiées ou bien une multitude d'annonces parues au cours des deux dernières années, sur les sites « Airbnb » et « Kijiji ».

Lors d'une vérification auprès des assurances du propriétaire, on y voit une aggravation du risque allant jusqu'à la résiliation de la police d'assurance. La nouvelle assurance du propriétaire augmente alors de près de 3700\$ par an auprès d'une autre compagnie.

Le tribunal de Régie du logement mentionne dans ce jugement qu'on pourrait conclure à un changement destination lorsqu'une activité dans logement pour effet d'augmenter risque d'assurance du propriétaire. En conséquence, le régisseur décide que le locataire a opéré un changement de destination des

Suite à la page 2



À LIRE CE MOIS-CI

L'APQ CONTINUE SES REVENDI-CATIONS AUPRÈS DE MADAME CAROLE POIRIER



3

LA VIE APRÈS UN MORT DANS VOTRE LOGEMENT



4

QUEL EST LE DIRIGEANT QUI PEUT REPRÉSENTER UNE COR-PORATION DEVANT LA RÉGIE DE LOGEMENT?



7

Poste-Publication convention 40020616



888-382-9670 boutique.apq.org





Illegal subletting: another judgement rendered in favour of the owners

Suite de la page Couverture Sous-locations illégales : un autre jugement en faveur des propriétaires

lieux loués, ce qui est interdit par la loi.

En plus de faire résilier son bail pour cause de changement de destination des lieux loués, le locataire doit donc payer l'augmentation de la prime d'assurance du propriétaire subie par sa faute.

De même, des dommages moraux de 2000\$ sont offerts au propriétaire; le locataire ayant eu un témoignage contradictoire et par ses tentatives d'induire le tribunal en erreur, on conclut à sa mauvaise foi.

(1) 2016 QCRDL 18913, 1584414, 6 juin 2016.

A still recent phenomenon, i.e. the offering of one's housing for rent to tourists, starts to cause some problems and begins to manifest itself in certain judgements.

In a recent situation (1) the owner requests, not only the eviction of the tenant, but also the recovery of damages caused by the tenant's activities. According to the decision, in recent years, the tenant hardly inhabited his home, but would conduct illegal sublets. Let us remind that the right to sublet, all or part of the housing, is a tenant's right that we cannot refuse, except for serious reasons. However, the tenant is obliged, under law, to send a notice to that effect, stating the name and address of the person to whom he wants to sublet.

Moreover, if these sublets mul-

tiply and are done illegally, an owner may request termination of the lease if he suffers serious damage because of this.

In this decision, therefore, the bited by law. owner was able to use the testimonies of people who responded In addition to terminating his to the published ads or a multitude of ads published in the last two years on Websites such as "Airbnb" and "Kijiji".

When verifying with the owner's fault. insurance we see an increased risk, going as far as the termination of the insurance policy. The owner's new insurance then increases by nearly \$3,700 per year at another company.

The Court of the Régie du logement noted in this judgement that one might conclude that a change of destination occurs when activity in the housing has the effect of increasing the risk

in the owner's insurance policy. As a result, the Régie's director decided that the tenant had made a change of destination of the rented premises, which is prohi-

lease due to a change of destination of the rented premises, the tenant must therefore pay the increase in the owner's insurance premium incurred by his

Similarly, moral damages of \$2,000 are offered to the owner; because the tenant had received a contradictory testimony and because of his attempts to mislead the Court, it is concluded that he acted in bad faith.

(1) 2016 QCRDL 18913, 1584414, June





Monsieur Martin Messier et Me Jean-Olivier Reed de L'APQ ont rencontré Madame Carole Poirier, députée du Parti Québécois de la circonscription d'Hochelaga-Maisonneuve, en septembre dernier pour discuter de divers sujets entourant le droit du logement.

Il ressort de cette rencontre qu'un consensus semble s'installer quant aux lacunes dans tout le droit du logement et surtout et d'une façon encore plus marquée de la gestion de l'organisme qui le chapeaute « La Régie du logement » .

Les délais, le manque de ressources et la gestion des priorités dans les dossiers de mise au rôle sont des sujets que Madame Poirier ne manquera, nous mentionne-t-elle, de soulever dans les prochaines commissions parlementaires consacrées à la Régie du logement. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut qu'encourager toutes démarches qui pourraient améliorer le système en place désuet depuis plusieurs années.

Malgré cela, il ressort aussi que changer ce modèle ancré depuis plusieurs années semble très ardu et bien que désuet, certains sujets semblent inflexibles pour l'instant comme instaurer la possibilité de saisir une portion du chèque d'aide sociale comme le mentionne la député de Hochelaga. Malgré cela, l'Association des Propriétaires du Québec continuera de le demander jusqu'à ce que cette mesure soit un jour socialement acceptée de tous.

Finalement, le vieillissement de la population et les nouveaux projets domiciliaires haut de gamme dans des secteurs prisés, comme les abords des lacs, semblent créer selon la député Carole Poirier, un nouveau phénomène qu'est l'incapacité de certains propriétaires d'assumer une importante hausse de valeur foncière de leur petite maison bordée de nouvelles maisons luxueuses. Acculée à la vente, ces propriétaires demandent l'aide des municipalités et de

divers organismes.

L'Association des Propriétaires du Québec est sensible à cette nouvelle tendance et verra à identifier de quelle façon elle pourrait faire sa part à ce sujet.

Comme vous le constatez, L'APQ continue de militer en faveur des propriétaires et à travailler pour améliorer leurs droits.

L'APQ CONTINUE SES REVENDICATIONS AUPRÈS DE MADAME CAROLE POIRIER





La vie après un mort dans votre logement

Life after someone has died in your housing

La vie se complique après la mort d'un locataire dans votre logement.

Dans bien des cas, tristement, la nouvelle nous monte au nez. Les locataires voisins se plaignent de l'odeur, ce qui mène à la découverte du corps. Il vous faudra d'abord vous assurer de la propreté des lieux. Parfois, il faudra traiter, voir remplacer, le plancher ou le tapis s'ils sont trop imbibés. Des équipements spécialisés pourront être déployés pour changer l'air et vaincre les odeurs plus rapidement.

CONTACT EN CAS D'URGENCE Voilà bien une situation où vous serez heureux d'avoir demandé et gardé à jour les numéros des gens à rejoindre en cas d'urgence.

SANS FAMILLE

Dans ce cas, la curatelle publique prendra le dossier en charge. On nous rapporte de longs délais avant la prise en charge cependant.

Amis, famille ou abus

Attention: on ne peut pas donner accès aux lieux à n'importe qui. L'exécuteur testamentaire est normalement la personne désignée pour prendre les décisions.

Pour savoir si un testament existe, la chambre des notaires ou le Barreau du Québec pourront vous aider si le testament a été enregistré.

Attention, la famille ou des amis pourraient tenter d'abuser de la situation. Assurez-vous que vous ne serez pas blâmés pour les objets qui pourraient disparaître ou qui seront portés disparus par les héritiers.

À ce titre, il ne nous appartient pas de se mêler des chicanes et de décider qui aura la bague de grandmaman!

SUICIDE OU MEURTRE

Si le décès est lié à un suicide ou un meurtre avez-vous l'obligation de le divulguer ?

Contrairement aux courtiers en immobilier qui sont visés par dispositions particulières, vous n'avez pas nécessairement l'obligation de divulguer automatiquement le fait qu'un décès par suicide ou un meurtre ait eu lieu dans votre logement.

Par contre, si on vous en fait la demande, nous vous recommandons de donner l'information souhaitée au locataire potentiel.

Par ailleurs, si l'actualité liée à un meurtre très publicisé est si importante que votre locataire ne peut avoir la jouissance paisible de son logement, vous pourriez avoir à débattre de la situation avec le locataire.

Comme la situation varie d'un cas à l'autre, n'oubliez pas de téléphoner à notre équipe juridique pour vérifier votre cas. Life becomes complicated after the death of a tenant in your building.

In many cases, sadly, the news literally hits us right in our face. Neighbouring tenants complain about the smell which leads to the discovery of the body. One should then first need to ensure the cleanliness of the premises. Sometimes one will have to treat, i.e. replace the floor or the carpet if they are too soaked. Specialized equipment can be used to purify the air and suppress the odours more quickly.

Emergency contact



LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 32 No 9 Septembre 2016

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc. **Président directeur général** Martin Messier

Rédaction et mise en page 9098-6191 Québec inc.

Callaboratours

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

Impressions

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

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

Dépôt légal

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

Président

Martin Messier

Surintendant: Jean Côté

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

Marie-Lyne Dufour Darlène Perreault

Conseillers

Germaine Régnier Gérald Leblanc Ginette Rivard Diane Gagnon Carmen Ruiz François Bonhomme This is quite a situation where you'll be glad you asked and kept up to date the numbers of people to contact in case of emergency.

Without a family

In this case, the Public Administrator will take responsibility of the case. We are told about long delays before intervention though.

Friends, family or abuse Caution: one cannot give access to the premises to just anyone. The executor of the estate is usually the person designated to take deci-

To find out if a will exists, the Chamber of Notaries or the Quebec Bar could help you if the will was registered.

Please note that the family or friends may try to take advantage of the situation. Make sure you will not be blamed for the objects that could disappear or that will be declared missing by the heirs.

As such, it is not for us to meddle in the quarrels and decide to whom Grandma's ring will go!

Suicide or murder

If the death is related to a suicide or a murder, do you have the duty to disclose this?

Unlike real-estate brokers who are covered by special provisions you do not necessarily have the obligation to automatically disclose the fact that a death by suicide or a murder has occurred in your hous-

However, if you are asked to do so, we recommend you give the desired information to the potential tenant.

Moreover, if the news linked to a highly publicized murder is so important that your tenant cannot have quiet enjoyment of his dwelling, you may have to discuss the situation with the tenant.

As the situation varies from case to case remember to call our legal team to check your case.



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





RBQ: 5598-2789-01 • Thermographie Certifié

LES SOCIÉTÉ LES MIEUX GÉRÉES

The APQ maintains its claims with Mrs. Carole Poirier

Mr. Martin Messier and Mr. Jean-Olivier Reed from the APQ have the Parti Québécois in the riding of Hochelaga-Maisonneuve, in September, to discuss various law.

a consensus seems to be developing about the shortcomings in the housing law and above all, and Finally, the aging population and even more markedly so, of the management of the organization that oversees it all, i.e. the "Régie du logement."

The delays, the lack of resources and the management priorities in the scheduling of the cases are topics that Mrs. Poirier will not neglect, she told us, to raise in the next parliamentary committees dedicated to the Rental Board. The Association of Quebec Landlords (APQ) can only many years.

that changing this model, anchored for several years, seems very difficult and, although out-

dated, some topics seem inflexible for the time being, like estabmet Mrs. Carole Poirier, MNA of lishing the possibility to seize a portion of the welfare cheque as is mentioned by the Hochelaga-Maisonneuve MNA. Neverthetopics concerning the housing less, the Association of Quebec Landlords will continue to ask this until this measure will be so-It is clear from this meeting that cially accepted by everybody one

> new residential projects of high range in popular areas, such as around the lakes, seem to create, according to MNA Carole Poirier, a new phenomenon, which is the failure of some owners to deal with a significant increase in the real-estate value of their little house surrounded by luxurious new houses. Forced into selling these owners ask the help of municipalities and various organizations.

encourage any initiative that The Association of Quebec Landcould improve the existing system—lords is sensitive to this new trend which has been obsolete now for and will identify how it could play a constructive role in this.

Despite all of this, it also appears As you can see, the APQ continues to advocate the interests of the owners and work to improve their rights.

COLLABORATION

La planification, la clé de la réussite dans vos projets de rénovation

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

Vous désirez entreprendre des travaux de rénovation sans vous planter! Afin d'éviter que les choses tournent mal, il convient de planifier le tout avant même de donner le premier coup de marteau. Voici quelques astuces à suivre avant de vous lancer.

1. Planifiez, planifiez, planifiez

L'une des plus grosses erreurs que les gens commettent lorsqu'ils entreprennent des travaux est qu'ils ne planifient pas suffisamment leur coup. Par conséquent, ils se trouvent à défaire et à refaire certains travaux, ce qui engendre

des coûts supplémentaires. Tout le monde le sait, mais le locataire vient tout juste de partir et il faut le louer au plus vite, on entre et on rénove sans trop savoir ce que l'on va rénover.

Parfois, il peut être utile de faire appel à des professionnels de l'architecture et du design pour vous aider à mettre vos rêves sur papier et bien aménager vos pièces et espaces. Avoir recours à leur expertise vous assurera que vous êtes sur la bonne voie et que vos travaux sont réalisables. N'oubliez pas d'investir plus dans les pièces de la maison qui risquent d'augmenter sa valeur pour la location, telles que la cuisine et la salle de bain. Vous réaliserez un meilleur profit.

2. Demander une prévision budgé-

Avant de commencer les travaux, demandez à votre entrepreneur de vous fournir un estimé précis des coûts. Cela vous évitera les mauvaises surprises en vous assurant que votre budget est respecté et vous permettra d'ajuster ou de réorganiser certains éléments avant de commencer à démolir et rénover. Le processus s'en trouvera facilité.

3. S'assurer d'avoir les fonds dis-

Avant d'entreprendre les travaux, assurez-vous d'avoir les fonds disponibles. Si vous devez par exemple refinancer votre maison ou encore effectuer un emprunt pour y par-

> venir, préparez-vous, car votre entrepreneur ne sera pas intéressé à attendre avant de se faire payer et cela pourrait retarder les travaux.

> 4. Demander plusieurs soumissions

Pour vous assurer d'avoir le meilleur prix possible et de ne pas vous faire avoir, comme on dit, il est préférable de demander deux soumissions à des entrepreneurs différents en leur fournissant un plan avec les descriptions détaillées des travaux à entreprendre. Les plans et devis permettent de mettre les choses au clair et d'éviter les mauvaises surprises.

5. Acheter les maté-

riaux à l'avance

Ce faisant, vous avez plus de chances de prévoir votre coup et de les acheter en réclame. Des rabais sont régulièrement offerts dans les quincailleries et autres détaillants spécialisés. En étant membre de l'APQ, vous obtenez aussi des rabais chez plusieurs fournisseurs, profitez-en. En vous préparant, cela vous donne du temps pour analyser les soldes et ainsi de pouvoir mieux choisir les matériaux. En procédant ainsi, vous épargnerez entre 10 et 40 % sur le prix courant.

6. Prévoir les effets sur vos locataires

Entreprendre des travaux de rénovation risque de modifier les habitudes de vie de vos locataires. Par exemple, s'il y avait des coupures d'eau ou d'électricité, prévoyez des alternatives pour vos locataires. Vous ne voulez pas qu'ils perdent tout le contenu de leur réfrigérateur.

7. Prévoir un délai pour le permis de construction

Informez-vous sur le temps requis pour obtenir un permis de construction auprès de votre municipalité. Dans certaines villes, cela prend plusieurs semaines avant d'obtenir un permis; il est donc de mise de le demander à l'avance, pour ne pas retarder le début des travaux ou débuter les travaux et être obligé de payer une amende.

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



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELŒIL

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

9050, boul. Lacron Tél. : (418) 227-1717 SAINT-HYACINTHE

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

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE SAINTE-ANNE-DES-PLAINES Matériaux Sainte-Anne-323, montée Gagnon Tél.: (450) 478-1261

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

Pour en savoir plus communiquez avec nous

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

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



Les Faits

Une coopérative d'habitation introduit une demande de résiliation de bail contre un locataire qui n'est plus un membre de la coopérative.

Lors de l'audition à la Régie de logement, la mandataire de la coopérative doit expliquer qu'elle a la capacité légale de représenter la coopérative à titre de dirigeante. La mandataire représente une vingtaine de coopératives et d'organismes à but non lucratif, et ses services sont offerts par l'entremise de sa compagnie de gestion immobilière. Elle n'habite aucune des coopératives qu'elle représente.

Dans chaque cas, elle se fait nommer à titre de dirigeant et ce pour agir au nom des coopératives qu'elle représente. Au registre des entreprises du Québec, elle s'est fait inscrire comme dirigeant principal et non pas comme membre du conseil d'administration. Elle n'a aucun pouvoir d'autonomie dans ses décisions qui doivent être entérinées par le conseil d'administration de l'organisme qu'elle représente.

La mandataire se définit comme une travailleuse autonome travaillant à son compte. Elle détermine son temps de travail, à savoir si le matin, elle travaille pour la coopérative A et l'après midi pour la coopérative B. Elle ne reçoit aucun salaire et n'a aucun endroit de travail dans les coopératives. Son travail est ponctuel et elle facture son temps à ses clients à chaque fois qu'ils ont besoin de celle-ci.

Quel est le dirigeant qui peut représenter une corporation devant la Régie de logement?

Elle témoigne qu'elle doit être nommée dirigeante afin de pouvoir représenter les coopératives devant la Régie de logement. Elle est rémunérée pour faire les représentations devant le

ou un avocat.

Il est clair que la mandataire n'est pas administratrice, puisqu'elle n'est pas inscrite comme telle au registre des entreprises du Québec

et elle n'a pas été élue par le conseil d'administration. De plus, comme elle n'est pas membre de

Suite à la page 8

Le droit

tribunal.

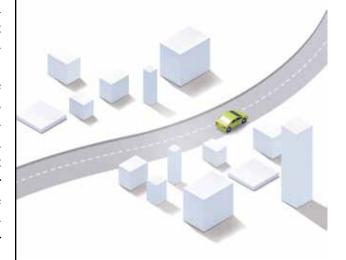
La question qui se pose au tribunal est de savoir si la mandataire de la propriétaire possède la capacité légale pour représenter la propriétaire devant la Régie de logement.

Comme il a été décidé à plusieurs reprises par les tribunaux, la Régie a l'intérêt suffisant soulever pour d'office la capacité juridique de pouvoir représenter coopérative. La capacité de représentation peut être soulevée de la propre initiative sans qu'aucune ne demande soit faite par les parties au litige. 1

La coopérative étant une corporation sans but lucratif, ce sont les dispositions de l'article 72,2e ALINÉA de la Loi sur la Régie du logement qui s'appliquent.

A savoir qu'une personne morale peut-être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service,

CONDUISEZ PRUDEMMENT ET ÉCONOMISEZ AVEC LE PROGRAMME AJUSTO DE LA PERSONNELLE



La Personnelle s'engage à rendre les routes plus sûres en offrant **Ajusto** MD. Ce programme d'assurance basé sur l'usage vous permet de suivre en tout temps vos habitudes de conduite sur votre téléphone intelligent et de les améliorer.



ÉTAPE

Téléchargez l'application **2**

Conduisez prudemment



ÉTAPE









Économisez jusqu'à 25 % sur votre prime d'assurance auto lors de votre renouvellement, en plus de vos tarifs de groupe exclusifs.

Adhérez au programme Ajusto dès aujourd'hui! Demandez une soumission.

lapersonnelle.com/ajusto 1 888 476-8737





Certaines conditions, exclusions et limitations s'appliquent. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle qui désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. Mê Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. et La Personnelle, compagnie d'assurances. Le rabais ne s'applique pas à certains avenants et garanties supplémentaires. Notez qu'il sera automatiquement appliqué à la prime lors du renouvellement. Apple, le logo Apple, iPhone et Apple Watch sont des marques déposées par Apple Inc., enregistrées aux États-Unis et dans d'autres régions. App Store est une marque d'Apple Inc. Google Play est une marque de commerce de Google Inc.

Suite à la page 8

Quel est le dirigeant qui peut représenter une corporation devant la Régie de loge-

la coopérative, elle ne peut pas être élue comme administratrice de la coopérative. La mandataire n'est pas non plus une employée de la locatrice puisqu' elle n'est pas sur une liste d'employés. Elle ne recoit aucun salaire mais elle perçoit des honoraires par le biais de sa compagnie de gestion pour le travail de représentation devant la Régie de logement. Elle n'est pas également une avocate. Le seul titre, qui peut lui permettre de représenter la coopérative est le titre de dirigeant.

Analyse de la notion de dirigeant.

La loi sur la Régie de logement ne définit pas les fonctions d'administrateur ou de dirigeant, le tribunal doit recourir à d'autres lois et définitions. La Loi québécoise sur les sociétés par actions définit les dirigeants comme suit : "Dirigeant": le président, le responsable de la direction, le responsable de l'exploitation, le responsable des finances et le secrétaire d'une société ou toute

personne qui remplit une fonction similaire, ainsi que toute personne désignée comme telle par résolution du conseil d'administration.

La Loi canadienne sur les sociétés a une définition semblable à la loi du Québec, précitée :

« Particulier qui occupe le poste de président du conseil d'administration, président, viceprésident, secrétaire, trésorier, contrôleur, chef du contentieux, directeur général ou administrateur délégué d'une société ou qui exerce pour celle-ci des fonctions semblables à celles qu'exerce un particulier occupant un tel poste ainsi que tout autre particulier nommé à titre de dirigeant en application de l'article 121. "

Le tribunal conclut qu'un dirigeant est une personne en autorité. C'est une personne qui possède parmi ses taches et responsabilités, l'une ou plusieurs de ces fonctions à savoir de contrôler un budget, superviser du personnel, embaucher du personnel et le congédier. Il détient un pouvoir d'engagement. On parle dans les lois précitées d'une personne qui remplit des fonctions semblables ou similaires. Selon la Régie et les dites définitions, un dirigeant c'est d'abord

> quelqu'un possède un titre et des fonctions au sein d'une organisation et c'est par son titre et ses responsabilités qu'il est nommé dirigeant. Le tribunal voit mal qu'une personne pourrait être nommée sans avoir un titre et des fonctions au sein de l'entreprise.

La décision de la Régie du loge- acceptée :

de diverses lois tant québécoises que canadiennes, la Régie conclut que les dirigeants sont des mandataires de la société; le dirigeant est nécessairement une personne en autorité, il a le pouvoir d'engager juridiquement la société:

"On doit nommer une personne à un poste avec un titre, des pouvoirs, des obligations et des responsabilités. À partir de ces fonctions, on pourra ensuite conclure qu'il est un dirigeant. Un dirigeant, ce n'est rien s'il n'a pas un poste hiérarchique de l'entreprise".2

La Régie affirme que dans une cause que la représentante de la locataire n'est nulle autre qu'une consultante, selon le tribunal, rien dans la jurisprudence et dans les définitions du terme "dirigeant" ne permet à celle-ci d'être désignée comme dirigeante. La mandataire de la locataire se trouve être une consultante au même titre qu'un avocat, un ingénieur ou un architecte pouvant agir à titre de consultant pour une entreprise dans leurs champs de spécialités respectives. Elle n'a jamais pu clairement expliquer, le pourquoi qu'elle devait pour chacune de ses clientes, se faire déclarer dirigeante. Elle n'en retire aucun avantage dans le cadre de ses fonctions sauf un seul, soit le pouvoir revendiquer, condition essentielle, le statut de dirigeante devant le tribunal de la Régie de logement et ainsi pouvoir représenter ses clients.

En agissant ainsi, la mandataire contourne la loi sur le barreau qui énonce qu'il est du ressort exclusif de l'avocat de préparer et rédiger un avis, une requête ou de plaider ou agir devant un tribunal. Une telle manœuvre ne peut pas être

" Permettre que n'importe qui Après une analyse approfondie puisse représenter une société avec une simple résolution le désignant pour un dirigeant, alors que dans les faits, elle ne l'est pas, cela équivaudrait à faire indirectement ce que l'on ne peut faire directement."3

> Par conséquent, le tribunal ne reconnait pas la mandataire comme dirigeante de la locataire qui n'a pas de fonction réelle de gestion au sein de l'entreprise, qui n'a pas de bureau de travail dans les locaux de la société qu'elle représente, qui ne reçoit pas de salaire. Cette mandataire ne peut représenter la société, n'étant pas dirigeante, et ne peut pas également signer toute demande déposée auprès de la Régie de logement.

Bibliographie

1. Villeneuve et Charter(2015) QC RDL 8872

2, Coopérative d'habitation de la rue

Fontaine. 2016 OC RDL 29593

3. Opus citaire note 2

Who is the manager who may represent a corporation before the Régie du logement?

The facts

A co-op introduces a lease termination claim against a tenant who is no longer a member of the cooperanve.

During the hearing at the Régie du logement the representative of the cooperative must explain that she has the legal capacity to represent the cooperative as a manager. The agent represents about twenty cooperatives and nonprofit





organizations, and her services are offered through her propertymanagement company. She does not live in any of the cooperatives she represents.

In each case she introduces herself as an officer and she does this to act on behalf of the cooperatives she represents. At the registry of companies in Quebec she is registered as CEO and not as a member of the Board of Directors. She has no power of autonomy in her decisions that must be ratified by the Board of Directors of the organization she represents.

The agent is defined as a selfemployed worker working on her own behalf. She determines her working schedule herself, whether, in the morning, she works for cooperative A and in the afternoon for cooperative B. She receives no salary and has no office in any of the cooperatives. Her work is timely and she bills her time to clients whenever these require her services. She testifies that she must be appointed as a manager in order to represent the cooperatives before the Régie du logement. She is paid to make representations to the Court.

The Law

The question to the Court is whether the agent of the owner has the legal capacity to represent the owner before the Régie du logement. As has been repeatedly decided by the Courts the Régie has sufficient interest to raise ex officio the legal capacity of the agent to represent the cooperative. The ability of representation can be brought forward at one's own initiative without any request being made by the parties to the dispute.¹

The cooperative is a nonprofit corporation, and it is the provisions of section 72, 2nd PARAGRAPH of the Act respecting the Régie du Logement that apply, namely that a corporation can be represented by a director, an officer, or an employee working solely, or a lawyer.

It is clear that the agent is not an administrator, because she is not registered as such in the registry of companies in Quebec and she was not elected by the Board of Directors. Moreover, as she is not a member of the cooperative, she cannot be elected as an administrator of the cooperative. The representative is not an employee of the landlady either since she is not on a list of employees. She receives no salary, but she gets fees through her management company for her job of representation before the Régie du logement. Neither is she a lawyer. The only title that can allow her to represent the cooperative is the title of manager.

<u>Analysis of the concept of leader-</u> ship

Since the Act respecting the Régie du Logement does not define the positions of administrator or officer, the Court must use other laws and definitions. The Quebec Business Corporations Act defines leaders as follows:

A "Leader": is the president, the person responsible for the management, the head of operations, the finance officer and the secretary of a company or any person who performs a similar function, and any person designated as such by resolution of the Board of Directors. The Canada Business Corporations Act has a definition similar to the Act of Quebec, supra:

"An individual who holds the position of Chairman of the Board, President, Vice President, Secretary, Treasurer, Controller, General Counsel, CEO or managing director of a company or exercising for it functions similar to those performed by an individual occupying such a post, and any

other individual appointed as an officer under section 121."

The Court concludes that a leader is a person in authority. It is a person that has among its duties and responsibilities, one or more of these functions, namely to control a budget, supervise staff, hire staff and fire it. He has a hiring authority.

There is mention in the abovestated laws of a person who exerts the same or similar functions. According to the Régie and the said definitions, an officer is primarily someone with a title and functions within an organization and it is through his title and responsibilities that he was appointed as a leader. It is difficult for the Court to see that a person could be appointed without a title and functions within the company.

The decision of the Régie du logement

After a thorough analysis of various Canadian and Quebec laws the Régie concluded that leaders are agents of the company; the leader is necessarily a person in authority, and he has the power to legally commit the company:

"One must appoint a person to a post with a title, powers, duties and responsibilities. Using these functions we can then conclude that he is a leader. A leader is nothing if he doesn't have a corporate hierarchical position."²

The Régie argues that in a case where the representative of the tenant is none other than a consultant, according to the Court, nothing in the jurisprudence and the definitions of the term "leader"

does allow him to be designated as a leader. The representative of the tenant happens to be a consultant just as a lawyer, an engineer or an architect who can act as a consultant for a company in their respective specialty fields. She could never clearly explain why she had, for each of her clients, to be declared a leader. She derives no advantage from this in her functions except one, i.e. the ability to demand, which is an essential condition, the status of a leader before the Court of the Régie du logement and therefore be able to represent her clients. In doing so the agent circumvents the Bar Act which states that it is the exclusive responsibility of the lawyer to prepare and draw up a notice, a motion or plead or act in Court. Such a move cannot be accepted:

"Allowing that just anyone can represent a company with a simple resolution designating them as an officer, while in reality he or she is not, this would amount to indirectly do what cannot be done directly."³

Therefore, the Court does not recognize the agent as CEO of the tenant who has no real management function within the company, who has no work desk in the premises of the company she represents, and who receives no salary. This agent may not represent the company, not being a leader, and neither can she sign any request submitted to the Régie du logement.

Bibliography:

- 1. Villeneuve and Charter (2015) QC RDL 8872
- 2. Coopérative d'habitation de la rue Belair. Fontaine. 2016 QC RDL 29593
- 3. Opus citare note 2







Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créancesi, la demande en dommages par un ex-copropriétaire contre les syndicats de copropriété pour dommages pour vices cachés, fut rejeté par le tribunal. Cet ex-copropriétaire réclamait à son ancien syndicat de copropriété le montant auquel il a été condamné à payer aux acheteurs de son unité. Ces derniers lui réclamaient leur part d'une cotisation spéciale payée pour la mise à norme des cheminées non

Les prétentions des parties L'ex-copropriétaire réclame à son

conformes des unités.

Vice caché : rejet de la poursuite d'un ex-copropriétaire contre le syndicat vertical et l'horizontal

ancien syndicat de copropriété vertical, ainsi qu'au syndicat horizontal duquel fait partie le syndicat vertical, la somme de 4 588,82\$, somme qu'elle a payée aux acheteurs de son unité à la suite d'une poursuite pour vices cachés affectant l'unité.

L'ex-copropriétaire prétend que les syndicats en sont responsables, car selon elle, la non conformité du foyer constitue un vice de construction ou de conception des parties communes de l'immeuble. Pour l'ex-copropriétaire, les syndicats n'auraient pas dû récolter les sommes requises pour les travaux au moyen d'une cotisation spéciale demandée aux copropriétaires, mais plutôt employer le fonds de prévoyance de l'immeuble, auquel elle dit avoir contribué pendant tout le temps qu'elle était coproprié-

Pour leur part, les syndicats plaident que l'ex-copropriétaire n'a aucun droit à l'égard de l'emploi du fonds de prévoyance. De plus, ils plaident que les acheteurs avait effectivement le droit de poursuivre l'ex-copropriétaire vendeur en vertu de la garantie légale de qualité. Le Syndicat vertical considère que la poursuite par l'ex-copropriétaire est frivole et vexatoire, et fait une demande reconventionnelle contre l'ex-copropriétaire pour la somme de 1175,00\$

Les faits retenus par le Tribunal été propriétaire du condo en question dans un syndicat de copropriété vertical, lequel fait partie avec onze autres syndicats verticaux d'un syndicat horizontal.

L'ex-copropriétaire vend son unité à des nouveaux propriétaires, mais deux ans plus tard les acheteurs poursuivent l'ex-copropriétaire pour la somme de 4 588,82\$, représentant leur part d'une cotisation spéciale pour des travaux correctifs aux foyers au bois des unités, lesquelles, selon les faits, n'étaient pas conformes aux règlements municipaux. Cette somme représente leur quote-part du coût des travaux requis pour les rendre conformes aux règlements municipaux.

L'ex-copropriétaire demandeur a À la suite de l'audition de cette cause, le jugement par le Tribu-



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES

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** 22%*

Produits en magasin

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.



Salle de montre résidentielle 8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial 550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

nal qualifie ce défaut d'un vice de construction caché, pour lequel l'ex-copropriétaire est responsable en raison de la garantie légale de qualité de l'article 1726 C.c.Q. Cet article se lit comme suit:

"1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. "

L'ex-copropriétaire paie à ceux à qui elle a vendu l'unité la somme de 4 588,82\$, mais pour elle, le syndicat aurait dû utiliser l'argent de son fonds de prévoyance pour payer les travaux. Elle calcule qu'elle avait contribué environ 10 500,00\$ à ce fonds durant les années qu'elle y possédait son unité.

C'est pour cette raison qu'elle poursuit le syndicat vertical et l'horizontal pour récupérer ce montant.

Analyse et décision par le Tribunal Le Tribunal rappelle à l'ex-copropriétaire, qu'aux termes de l'article 1726 C.c.Q., et de la jurisprudence en matière de copropriété divise, que leur recours était approprié, ce qu'elle ne conteste pas. Mais est-ce que en revanche, l'ex-copropriétaire peut poursuivre les syndicats comme elle fait pour récupérer la somme qu'elle a payée?

En application des principes posés par la jurisprudence, selon le Tribunal, l'ex-copropriétaire ne peut faire porter la responsabilité pour ce qu'elle a payée sur les syndicats de copropriété. Bien que l'article 1077 C.c.Q. précise que le syndicat est responsable des dommages causés par des vices de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, le syndicat n'est pas responsable de

l'existence de ce vice, mais il doit prendre le moyens nécessaires pour le corriger.

Selon la preuve et la déclaration de copropriété, les foyer au bois des unités constituent des parties communes à usage restreint de l'immeuble du syndicat vertical, et son entretien, réparation ou remplacement relève du syndicat vertical, et non pas du syndicat horizontal. Conséquemment, le Tribunal est d'avis que l'ex-copropriétaire ne peut tenter de tenir responsable le syndicat horizontal, et la réclamation contre ce dernier et son fonds de prévoyance doit être rejetée

De par ses frais de condo mensuels, l'ex-copropriétaire a contribué tant au fonds de prévoyance du syndicat vertical, ainsi qu'au fonds de prévoyance du syndicat horizontal. Mais est-ce qu'elle a un droit quelconque sur ce fonds?

Le Tribunal rappelle aux parties qu'aux termes de l'article 1071 C.c.Q., le fonds de prévoyance appartient au syndicat. Cet article se lit comme suit :

" 1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat. "

Le Tribunal remarque aussi que la déclaration de copropriété stipule au même effet, et confirme que ce sont les administrateurs du syndicat, élus par l'assemblée des copropriétaires, qui ont le pouvoir et la responsabilité de gérer le fonds de prévoyance de la copropriété.

La déclaration de copropriété contient aussi des dispositions qui accordent le pouvoir aux administrateurs d'adopter un budget spécial et d'émettre une cotisation spéciale, si jamais le budget pour l'année en cours s'avère insuffisant en cours d'année, ou s'il est préférable de ne pas utiliser le fonds de prévoyance pour une dépense particulière de réparation majeure ou de remplacement des parties communes ou parties communes à usage restreint de l'immeuble.

Selon le Tribunal, les administrateurs ont exercé leurs pouvoirs accordés par la Loi et la déclaration de copropriété lorsqu'ils ont consulté l'assemblée des copropriétaires sur une proposition de budget complémentaire pour recueillir les fonds nécessaires pour payer les travaux correctifs des foyers au bois.

Selon le Tribunal, rien dans la Loi ou la déclaration de copropriété permettrait à l'ex-copropriétaire d'exiger que le syndicat puise dans son fonds de prévoyance, au lieu d'émettre une cotisation spéciale comme il a fait.

La réclamation de l'ex-copropriétaire a donc été rejetée pour tous ces motifs.

Quant à la demande reconventionnelle par le syndicat vertical contre l'ex-copropriétaire au motif que sa

poursuite est futile et vexatoire, le Tribunal souligne que les questions soulevées par relations entre les copropriétaires actuels ou passés, et les syndicats en copropriété sont souvent complexes.

Après avoir entendu la preuve et les arguments des parties, le Tribunal est plutôt d'avis que l'ex-copropriétaire n'a pas poursuivi le syndicat sachant que ses motifs n'étaient pas fondés, et aucune preuve au dossier ne démontre que cette réclamation a été faite dans le but de nuire au syndicat.

Pour ces raisons, le Tribunal a rejeté la réclamation de l'ex-copropriétaire contre le syndicat vertical et celui du horizontal, et l'a condamnée à payer aux syndicats les frais judiciaires de 175,00\$, et a rejeté la demande reconventionnelle du syndicat vertical sans frais.

Pour toute question relativement au présent texte, ou le droit immobilier en général, communiquez avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

1. 505-32-032534-142, 2015 QCCQ 7253





de nos fournisseurs professionnels

CATÉGORIES

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

42.

- 41. Téléphones mobiles

Traitement des eaux

Annonces de location

SeecliQ.com www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:

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

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

Une seul eplace et votre visibilité est augmen-

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

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

4.

- Notre devise: meilleure qualité au meilleur
- Licence RBQ: 8248-2225-41

Assurances

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

www.assurancesml.com

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

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Avocats

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

Spécialisés dans les domaines de droit sui-

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

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
- Installation complète en une seule journée - Nous comptons plus d'un million
- d'installations depuis 1984 - Consultation gratuite gratuite
- Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal Tél.: (514) 522-3737 hainmiraclementreal@live fr

www.bainmiraclemontreal.ca

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

Escomptes aux membres de l'APQ

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

BÉTON

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

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

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

Pieux: redressement et stabilisation Imperméabilisation

Réparation de fissures

Drains français Reprise en sous-oeuvre Élimination de la pyrite RBQ 5592-5911-01

CALFEUTRAGE

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

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

10.

CHAUFFE-EAU

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

Multi-résidentiel, commercial et industriel Chauffage à l'eau chaude

Eau chaude domestique Canalisation de gaz naturel Infra rouge radiant

Unités de toit Aérotherme Procédé

Urgence 24/24

Visa/Master Card

HydroSolution

Annie Beaudoin, representante Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

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

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

Leaupro

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

-Spécialiste pour les chauffe-eau

- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION

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

www.josephelie.com

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

12. Construction

RÉNOVATION Construction A. Desfossés. Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013 construction a des fosses @Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres - Finition intérieur
- Revêtement exterieur

Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

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

- b.construction@outlook.com constructionbostan.ca - Réparation de briques, pierres, blocs, allèges,
- Joints de maçonnerie, crépi, béton, paves

Construction Seni inc. Entrepreneur général 514-863-5722

450-759-0263

-Cuisine et salle de bain

RBQ 2744-8901-85

-Constructions Neuves -Rénovation Résidentiel et commercial

-Balcons en fibre de verre et en planche -Rénovation après sinistre

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

Reno-Construct Lessard S. Inc Tél.: (514) 712-6096

Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

internul@videotron.ca

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

13. Courtiers immobiliers

Claudya Généreux REMAX Alliance 514-374-4000

claudyagenereux.com

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

L'Expert Immobilier PM

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

jclaudecote@videotron.ca

Spécialisé dans les propriétés à revenus 1e Vendeur au Québec

7e vendeurs internationale en Amérique du Nord, États Unis et Canada

14.

Couvertures Lachenaie inc.

Couvreurs

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

info@perroncouvreurs.com www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013,2014, 2015 et 2016

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

Toitures PME Inc Pascal Hogue, président-associé 14519 Joseph-Marc-Vermette Mirabel (QC) J7J 1X2 Téléphone: (450) 430-3663 Télécopieur: (450) 430-3956 Cellulaire: (514) 882-2811 pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

Toitures Wally

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

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

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
- Bardeau
- Residentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience RBQ : 5658-0004-01

15.

DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance Inc

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

www.transportamenagementlafrance.com

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

16.

Détective privé

Sécurité Investigations Quali-T Tel: (450) 445-4969 Sans frais: 1-888-345-2887

Sans frais: 1-888-345-288 www.filaturequali-t.com

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

17.

DRAINAGE

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

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18.

Électricité

9317-5446 Québec inc., f.a.s. Akoum électrique (514) 327-5837 (514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

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

- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel

Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

R.D.S. Électrique Inc. Tél.: (514) 759-4836 (514) 562-8142 Fax: (514) 759-6772

Maitre électricien, membre CMEQ RBQ: 5612-8903

35 ans d'expérience

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

chauffage, rénovation, prévention, Résidentiel et commercial Service de 24 heures Estimation gratuite Bon prix.

19. Entretien - Nettoyage

Nettoyage Renaissance Justin Parent

Tél.: (514) 708-7624 Autre: (450) 638-7700 info@rnettoyage.com www.rnettoyage.com

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

20.

Environnement

Tecosol Inc.
Myriam Dufresne, Conseillère en
environnement
Tél.: (450) 922-1410
Autre: (514) 880-4545
m.dufresne@tecosol.com

www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

Groupe ABC Inc.
Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,
Directeur immobilier
Tél.: (866) 454-5644
Cell.: (514) 554-0598
slaberge@groupeabs.com
www.groupeabs.com

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

21. ÉVALUATEURS

SPE Valeur Assurable Inc Robert Plante, Président Tél.: (514) 788-9777 Sans Frais : (800) 227-5277 evaluation@spevaleurassurable.com

www.spevaleurassurable.com
- Évaluation de la valeur de reconstruction
(valeur assurable)

- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

22.

EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire Tél.: (514) 737-7477

www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock Tél.: (514) 791 8385

- entreprises.rock@hotmail.com - Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Extermination Contre-Attak Robert Gaudreault proprietaire 514-929-9644 et 1-855-360-0110 Info@contre-attak.ca

www.contre-attak.ca
-une compagnie familiale etabli depuis

-nous reglons les problemes a la source -nous garantisons notre travail a 100% -nous avons votre sante et tranquilité d'esprit à coeur

-ecologique- nos pratique respectent l'environnement

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

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

23. FINANCEMENT

Centres Hypothécaires Dominion Lesley Wright MBA Tél.: (514) 808-3661 lesleywright@dominionlending.ca

- www.wrightmortgages.ca
 Résidentiel
- Petit commercial
- Multi-logements
- Prêt B
- Prêteur privé

23. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca

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 autresFormation en vidéo, analyse de projets

D (! 1 II/ 1

Patrick Hérard
Formateur, coach en placement immobilier
Tél.: (514) 569-7075
Fax: (514) 800-4413
info@patrickherard.com

- www.patrickherard.com
- Consultant en placement immobilier
 Formation/coaching en placement immobilier
 Apprendre a gérer ces immeubles
- maximisation de propriété Achat / vente

24. Gestion d'appels

Suivre Mes Appels.com www.suivremesappels.com Tél.: 1 866 559 5169

ANNUAIRE de nos fournisseurs professionnels

- 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

Gestion Immobilière 25.

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
- 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@gestiongsbr.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
- 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@groupesolutionm.com www.groupesolutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. Huissiers de justice

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

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

Septembre 2016, Volume 32 No 9

- 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
- 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. Нуротнесие

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

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

Ingénierie 29.

Enertech 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

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
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

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

Inspection Bâtiment

ANIEB

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

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

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

CIEBO

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

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

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

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

Maçonnerie **33.**

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

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

Maçonnerie Gratton Tommy Bouillon, Président Tél.: (514) 367-1631

Autre: (514) 576-1441 tommybouillon@maconneriegratton.com www.maconneriegratton.com

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

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

SCDPMaconnerie@gmail.com

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

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

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

- Analyse Qualité Air (Tests d'air)
- Nettoyage conduits de ventilation

- Entretien HVAC
- Résidentiel | Commercial | Industriel

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

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

Bétonel Tél.: (514) 273-8855 Sans frais: 1-888-bétonel www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

36. PLANCHER

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

www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute - Pré-vernis
- Parqueterie

Rénovation et Plancher Castilloux Tél.: (450) 586-4269

planchercastilloux@bellnet.ca

- www.renovationetplanchercastilloux.com - Sablage de plancher escalier et rampe - Teinture personnalisée et vernis écologique
- sans odeur
- Travaux faits par le propriétaire - Vente et pose de plancher brut, pré-vernis, pré-huilé, flottant, ingénierie
- Escalier et rampe - Travaux de réparation après sinistre . RBQ 8104 3457-27

PLOMBERIE 37•

Plomberie Mecanitech Ltée Benoit Lapointe, Estimateur Tél.: (514) 341-6200

- blapointe@mecanitech.com - Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

Portes et fenêtres **38.**

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

www.entreprisesncs.com

- Nettoyage de conduits de ventilation

PEINTURE **35**•

Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

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
- Gigleurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40.

RÉPARATION

Lauresco Laurent Gagnon Tél.: (514) 826-6900 info@lauresco.ca www.lauresco.com

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

41. Téléphones mobiles

Rogers Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

42. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C.
Plus inc.
Tél./Téléc.: (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

Short-term rental and for holiday resort housing:

YES IT IS POSSIBLE TO DO IT LEGALLY. SEE HOW!

For an owner who wants to start renting an apartment, short term and completely equipped, it is always possible to do this legally in Quebec.

Renting for vacation purposes is not done smoothly and the way to do it is not easy.

You should know that the short-term rental and renting for vacation purposes, although it is currently associated with popular Websites such as "Airbnb" or "Craig's list," is not restricted to these sites. It is a rather different way to rent your housing which is not within the jurisdiction of the Régie du logement. There are criteria, fees, and a certification to obtain.

So, before venturing head first on these sites, you should read the following:

The first thing to know is that to make such housing operational it requires a certification from the Corporation of the Quebec Tourism Industry (CITQ). Several steps must be followed.

Step 1: the person makes an initial request to the Corporation by completing a form.

Step 2: the Corporation notifies your city or district which has a right of veto and which must give its final approval to the CITQ before certification and the City has 45 days to do so. Knowing that, before starting the process, why not inform the City so as not to be disillusioned.

You should also ask if this does not change the exclusive residential status of your building to avoid any surprises on your tax bill next year.

If the City agrees, you go to step 3: Other forms will be sent to you and must be filled out, and a proof of liability insurance of 2 million dollars must be provided. You should take the opportunity to inform yourself about the consequences of this change on your insurance premi-

After receiving the compliance forms and the proof of insurance the Corporation issues a temporary accreditation which must be displayed.

For obtaining the final ministerial statement there will be a thorough inspection of your housing and the entire building following a series of many criteria that go through the state of the outer shell, the stairs, the condition of the walls, up to the quality of the furniture and even the dishes and the cleanliness of the premises. Changes of more or less importance may be required from you before accreditation, especially if the required minimum criteria are not met. So, for renting in this niche, the housing must be completely furnished and equipped, including plates and napkins. Everything must be included. One or more stars are then awarded to the

project which gives credibility to your accommodation.

Accreditation is issued 30 days after the final classification.

Annual fees amount to nearly \$290. Taxes included.

After checking all the variables and upgrade costs none of this may perhaps be worth the effort.

Also note that the revenue from this must be reported to the tax authorities, and if it exceeds thirty thousand dollars (\$30,000.00) you must collect taxes (GST/PST).

Several testimonies demonstrate that these initiatives take several months.

And most important to know is that since April 15, 2016 (Bill 67) fines are awfully high if one does not respect all these steps. They can be as high as \$50,000.00 for one person and \$100,000.00 for a company.

Finally, in case of payment problems or a person in trouble, forget the Rental Board and its low cost. Your case will need to hire a lawyer to go through the normal civil courts.

You can now make an informed decision on the status you want to give to your housing.

A brochure is also available at the following address:

http://www.citq.qc.ca/documents/guides/EtapesClassification-Avril2016.pdf

SPÉCIALISÉ PROPRIÉTÉ À REVENUS 6 LOGIS ET PLUS

VOUS VOULEZ VENDRE OU ACHETER!

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



1er VENDEUR au Québec 7ième VENDEURS internationale en Amérique du Nord États Unis et Canada sur 10,400 COURTIERS Mon but avec Re/max

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



secrétaire

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

est de bien vous servir

Hidden defect: rejection of the legal action of a former co-owner against the vertical and horizontal syndicates

In a recent judgement of the Court of Québec, Small Claims Division i, the claim for damages by a former co-owner against the syndicate of co-owners for damages for hidden defects was rejected by the Court. This former co-owner claimed from her former syndicate of co-owners the amount for which she was sentenced to pay the buyers of her unit. The latter asked her for their share of a special contribution paid for upgrading non-compliant unit fireplaces.

The claims of the parties

The former co-owner claims from her former co-ownership syndicate with vertical effect, as well as from the syndicate with horizontal effect of which the vertical syndicate is part, the amount of \$4,588.82, amount paid to the buyers of her unit following a legal action for hidden defects in the unit.

The former co-owner claims that the syndicates are responsible for this, because, according to her, the non-compliance of the fireplace is the result of a faulty construction or design of the common portions of the building. According to the former co-owner the syndicates should not have collected the sums required for the work through a special contribution required from the co-owners, but they should rather use the contingency fund of the building to which she said she had contributed during all the time she was a co-owner.

For their part, the syndicates argue

that the former co-owner has no rights with respect to the use of the contingency fund. In addition, they argue that the buyers actually had the right to sue the former co-owning seller under the legal warranty. The vertical syndicate considers that the legal action by the former co-owner is frivolous and vexatious, and counterclaims against the former co-owner for the amount of \$1,175.00

The facts found by the Court The former co-owner applicant has owned the condo in question in a vertical co-ownership syndicate, which is part with eleven other vertical syndicates of a horizontal syndicate. The former co-owner sells her unit to the new co-owners, but two years later the purchasers take legal action against the former coowner for the amount of \$4,588.82, representing their share of a special contribution for the corrective work done to the fireplaces in the units, which, according to the facts, did not comply with municipal regulations. This amount represents their share of the cost of the work required to conform them to local regulations.

Following the hearing of this case, the judgement of the Court qualifies this lack of a hidden defect in construction for which the former co-owner is responsible because of the legal warranty of section 1726 of the C.c.Q. This article reads as follows:

"1726. The seller is bound to warrant the buyer that the property and its accessories are, at the time of the sale, free of latent defects which render it unfit for the use for which it was intended or which so diminish its usefulness that the buyer would not have bought it or paid so high a price if he had been aware of them. The seller is not bound, however, to warrant against any latent defect known to the buyer or any apparent defect; an apparent defect is a defect that can be perceived by a prudent and diligent buyer without the need to resort to an expert."

The former co-owner pays to those to whom she sold the unit the amount of \$4,588.82, but for her the syndicate should have used money from its contingency fund to pay for the work. She calculates that she had contributed about \$10,500.00 to this fund during the years that she was co-owner of the unit. This is why she takes legal action against the vertical and horizontal syndicates to recover that amount.

Analysis and decision of the Court

The Court reminds the former coowner that under section 1726 of the C.c.Q., and according to divided co-ownership jurisprudence, their action was appropriate, which she does not dispute. But can the co-owner, on her part, take legal action against the syndicates, as she does, to recover the amount she paid?

Applying the principles established by jurisprudence, according to the Court the former co-owner may not direct the responsibility for what she paid on the back of the co-ownership's syndicates. Although section 1077 of the C.c.Q. states that the syndicate is liable for damages caused by design or construction flaws or poor maintenance of the common portions the syndicate is not responsible for the existence of this defect, but it must take the necessary means to correct it.

According to the evidence and the *deed of co-ownership the fireplaces* of the units are common portions for restricted use of the building of the vertical syndicate, and their maintenance, repair or replacement are the responsibility of the vertical syndicate, and not those of the horizontal syndicate. The Court therefore believes that the former co-owner may not seek to hold the horizontal syndicate liable and the claim against the latter and its contingency fund should be rejected. Through her monthly condo fees the former co-owner has contributed to both the contingency fund of the vertical syndicate and the contingency fund of the horizontal syndicate. But can she make any claim on this fund?

The Court reminds the parties that under section 1071 of the C.c.Q the contingency fund belongs to the syndicate. This section reads as follows:

Suite à la page 20







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 Jean-Olivier Reed

Location à court terme et pour villégiature d'un logement :

OUI IL EST POSSIBLE DE LE FAIRE LÉGALEMENT. VOYEZ COMMENT!

Pour un propriétaire qui veut se lancer dans la location d'un appartement à court terme et complètement équipé, il est toujours possible de le faire et ce, légalement au Québec.

La location à des fins de villégiature ne se fait pas sans heurt et le chemin pour y arriver n'est pas simple.

Il faut savoir que la location à court terme et à des fins de villégiature, bien qu'elle soit associée actuellement à des sites internet populaires tels que « Air BNB » ou « Graig list », n'est pas

réservée à ces sites. C'est plutôt une façon différente de louer votre logement qui n'est pas de la compétence de la Régie du logement. Il y a des critères, des frais et une accréditation à obtenir.

Ainsi, avant de vous aventurer tête première sur ces sites, lisez ce qui suit :

La première chose à savoir c'est que pour opérer un tel logement, il faut une accréditation de la Corporation de l'Industrie Touristique du Québec (CITQ). Plusieurs étapes doivent être suivies. 1re étape : la personne fait une première demande à la Corporation en remplissant un formulaire.

2e étape: La Corporation avise votre ville ou votre arrondissement qui a un droit de veto et qui doit donner son accord final au CITQ avant toute accréditation et la ville dispose de 45 jours pour le faire. Sachant cela, avant de commencer tout le processus, pourquoi ne pas s'informer à la ville avant pour ne pas déchanter.

Informez-vous aussi si cela ne modifie pas le statut résidentiel exclusif de votre immeuble afin de ne pas avoir de surprise sur le compte de taxe l'année suivante.

Si la ville accepte, vous passez à l'étape 3 : D'autres formulaires vous sont envoyés et sont à remplir et une preuve d'assurance avec responsabilité civile de 2 millions de dollars doit être fournie. Profitez-en pour vous informer des conséquences de ce changement sur vos primes d'assurances.

Après réception des formulaires conformes et de la preuve d'assurance, la Corporation délivre une accréditation temporaire qui doit être affichée.

Pour obtenir l'attestation ministé-

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 rielle finale, il y a une inspection minutieuse de votre logement et de tout l'immeuble d'après une série de nombreux critères qui passent par l'état de l'enveloppe extérieure, les escaliers, l'état des murs, jusqu' à la qualité des meubles et même de la vaisselle et la propreté des lieux. Des modifications de plus ou moins d'importance peuvent vous être exigées avant de vous accréditer, notamment si les critères minimums requis ne sont pas atteints. Ainsi, pour louer dans ce créneau, le logement doit être complètement meublé et équipé, jusqu'au assiettes et serviettes. Tout tout doit être inclut. Une ou plusieurs étoiles est ensuite octroyée au projet ce qui donne une crédibilité à votre logement.

L'accréditation est délivrée 30 jours après la classification finale.

Les frais annuels s'élèvent à près de 290\\$. Taxes incluses.

Après avoir vérifié toutes les variables et les frais de mise à niveau, le jeu n'en vaudra peut-être plus la chandelle.

Sachez aussi que les revenus doivent être déclarés au fisc et si ceux-ci dépassent trente mille dollars (30,000.00\$) vous devez percevoir les taxes (TPS/TVQ).

Plusieurs témoignages nous démontrent que ces démarches prennent plusieurs mois.

Et le plus important à savoir est que depuis le 15 avril 2016 (projet de loi 67) les amendes sont drôlement salées si on passe outre ces démarches. Ça peut aller à 50,000.00\$ pour une personne et 100,000.00\$ pour une compagnie.

Finalement, en cas de problème de paiement ou de personne à problème, oubliez la Régie du logement et leur frais logements. modique. Votre dossier nécessitera d'engager un avocat afin de passer par les tribunaux civils normaux.

Vous pouvez maintenant prendre une décision éclairée sur le statut que vous voulez donner à vos

Un dépliant est aussi offert à cette adresse:

http://www.citq.qc.ca/ documents/guides/ EtapesClassificationAvril2016.pdf







Réservation au 514-382-9670 ou sans frais 888 382 9670 ou par courriel reservation@apq.org

6@8

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

Mardi le 27 septembre 2016 à partir de 18h

Sujet: Enveloppement du bâtiment : loi 122, thermographie, drone pour les relevés de toiture et enveloppe

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

Formations

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

Mardi le 18 octobre 2016 à 19h

Sujet: Acheter et louer des condos (intérêts, rendement, points à vérifier)

Mardi le 13 décembre 2016 à 19h

Sujet: Préparer un dossier à la Régie du logement

Suite de la page 16 : Hidden defect: rejection of the legal action of a former co-owner against the vertical and horizontal syndicates

"1071. The syndicate establishes, according to the estimated cost of major repairs and the cost of replacement of common portions, a contingency fund to be used exclusively for such repairs and replacement, which is liquid and available at short notice. The syndicate is the owner of the fund."

The Court also notes that the deed

of co-ownership provides the same effect, and confirms that it is the syndicate's administrators, elected by the assembly of co-owners, who have the power and the responsibility to manage the co-ownership's contingency fund.

The deed of co-ownership also contains provisions granting authority to the administrators to adopt a special budget and issue a special contribution should the budget for the current year not be sufficient

during the year, or if it should be better not to use the contingency fund for a particular expense for major repair or replacement of the common portions or the public portions for restricted use of the building.

According to the Court, the administrators have exercised their powers under the law and the deed of co-ownership when they consulted the assembly of the co-owners on a supplementary budget proposal to raise the funds needed to pay for remediation of the fireplaces.

According to the Court nothing in the law or in the deed of coownership would allow the former co-owner to demand that the syndicate draws from its contingency fund, instead of issuing a special contribution as it did. The claim of the former co-owner was therefore For questions relating to this text, rejected for these reasons.

As to the counterclaim by the vertical syndicate against the former coowner on the grounds that her lawsuit is frivolous and vexatious the by the relationship between current or past co-owners and the syndicates of co-ownership are often complex.

After hearing the evidence and arguments of the parties the Court is rather of the view that the former co-owner has not taken legal action against the syndicate knowing that her reasons were unfounded and no evidence in the record shows that this claim was made in order to undermine the syndicate.

For these reasons, the Court rejected the claim of the former co-owner against the vertical and horizontal syndicate, and ordered it to pay the syndicates' Court costs of \$175.00 and it dismissed the counterclaim of the vertical syndicate without charge.

or to real-estate law in general, contact our team of lawyers spe-

1. 505-32-032534-142, 2015 QCCQ 7253

Septembre 2016, Volume 32 No 9

