

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



LA DIRECTION DE LA SANTÉ PUBLIQUE EST-ELLE UNE AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR DÉCLARER UN LOGEMENT INSALUBRE ET IMPROPRE À L'HABITATION?

Me Robert Soucy

locataire réclame, également, des dommages matériels et moraux ainsi que le remboursement du loyer payé en trop. La réclamation monétaire découle, essentiellement, de la détermination du caractère impropre du logement.

À l'automne 2010, la locataire subit une infiltration d'eau. Quelques semaines plus tard, une nouvelle infiltration se produit. Le toit a été finalement réparé quelques semaines plus tard.

Au printemps 2011, la locataire dit apercevoir des taches sur les murs de sa chambre. Elle commence à ne pas se sentir bien. Elle a des maux

de tête et développe des symptômes d'une mauvaise grippe. En septembre 2011, elle entreprend des démarches de cession de son bail mais le locateur refuse le candidat proposé. Le 27 septembre 2011, elle écrit qu'elle déménage le 1er novembre 2011 car le locateur oppose un refus à sa candidature proposée.

Le 1er octobre 2011, elle s'installe chez son amoureux qui habite le même immeuble et entrepose ses biens meubles ailleurs.

Le 12 octobre 2011, elle envoie une lettre au locateur pour être libérée du bail parce qu'elle suspecte un lien entre son état de santé et le logement. Elle avise que la santé publique irait inspecter le logement. L'inspecteur de la santé publique inspecte le logement le 25 novembre 2011 et constate aucune moisissure apparente mais qu'il y

avait une infiltration dans le haut du mur.

Le 15 décembre 2011, le docteur Louis Jacques, médecin au secteur Environnement urbain et santé écrit au chef inspecteur de la Ville de Montréal au sujet de la salubrité du logement :

“Les appréhensions de Monsieur Frenette quant aux possibles infiltrations d'eau en provenance du toit ce qui favorise la prolifération de moisissures et sa conclusion que le bâtiment présente des conditions propices à une contamination fongique;

La locataire a des problèmes de santé sérieux qui sont très probablement causés par ces conditions et le locateur ferait de l'intimidation, ce qui affecte significativement la santé mentale de la locataire.

Suite à la page 16

LES FAITS

La locataire a saisi la Régie du logement d'une demande en résiliation de bail pour logement impropre à l'habitation et pour le déclarer tel depuis le 1er octobre 2011. La lo-



2

PROJET DE LOI 54 : LOI VISANT L'AMÉLIORATION DE LA SITUATION JURIDIQUE DE L'ANIMAL



2

PROJET DE LOI 492 : LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL AFIN DE PROTÉGER LES DROITS DES LOCATAIRES AÎNÉS



7

UN LOCATAIRE EXIGE DE PROCÉDER PAR VIREMENT BANCAIRE ÉLECTRONIQUE POUR LE PAIEMENT DU LOYER. ÊTES-VOUS OBLIGÉ?



10

L'AVIS DE 2 MOIS POUR RÉSILIER LE BAIL POUR UN AÎNÉ NE PEUT ÊTRE UTILISÉ À TOUTES LES SAUCES!

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



L'APQ en commission parlementaire pour le projet de loi 54 : Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal

Plusieurs auditions en commission parlementaire ont lieu en septembre: le projet de loi 492 pour la reprise de logement et le projet de loi 54 sur les animaux.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) a été retenue en commission pour faire entendre le point de vue des propriétaires car un des points légiférés par le projet de loi est l'abandon de l'animal dans le logement.

“il est trouvé seul dans des locaux faisant l'objet d'un bail après l'expiration ou la résiliation de celui-ci;

51. Un inspecteur peut prendre en charge tout animal abandonné et lui dispenser les soins qu'il estime nécessaires. Il peut également confier la garde de l'animal à un refuge, un service animalier, une fourrière ou toute personne ou organisme

voué à la protection des animaux. 52. Dans les sept jours qui suivent la prise en charge d'un animal abandonné, l'inspecteur remet l'animal à son propriétaire si ce dernier est connu et s'il a payé les frais de garde.”

Pour les propriétaires d'immeubles locatifs il est heureux qu'une responsabilisation accrue soit mise en place pour les gens qui abandonnent leurs animaux dans le logement. Car chaque année, plusieurs propriétaires ont le lourd fardeau de gérer une situation pénible tant au plan émotionnel qu'opérationnel: nous ouvrons la porte du logement et constatons que des animaux s'y trouvent alors que le logement est vide.

Le projet de loi prévoit des sanctions envers le maître de l'animal et une prise en charge de celui-ci.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) trouve totalement aberrant que la faute soit attribuée aux propriétaires dans ces circonstances, alors que souvent, ce sont eux qui doivent trouver l'animal abandonné et gérer cette situation.

Cette prise en charge permettra aux propriétaires de ne pas subir les conséquences des mauvais gestes posés par son ancien locataire.

Il faut que les locataires qui abandonnent les animaux soient sévèrement sanctionnés.

Un dépôt de sécurité devrait être permis, afin de garantir tant l'état du logement au départ que l'abandon d'un animal dans le logement.

L'Association des Propriétaires du Québec est d'avis que la possibilité de demander un dépôt de garantie



lors de la signature du bail, permettrait d'ouvrir la porte aux animaux chez plus de propriétaires et de limiter les abandons d'animaux.

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

450 966-6166
info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!

Association des Propriétaires du Québec

Après la CAQ, l'APQ rencontre Québec Solidaire et le Parti Québécois

Afin de discuter des orientations des différents partis par rapport au droit locatif, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré quelques députées.

Il a évidemment été discuté des différents projets de loi qui sont à l'étude et des possibles changements à venir.

L'APQ a rencontré Madame Françoise David, Québec Solidaire, Députée de Gouin, afin de discuter du projet de loi 492 sur la reprise de possession. Madame David est l'auteure de ce projet de loi qu'elle a déposé au printemps 2015.

Ce projet de loi sera à l'étude mi-septembre et l'APQ y sera entendue.

Cette rencontre avait pour but de sensibiliser Madame David à l'autre côté du marché locatif, soit les propriétaires de logements locatifs. Car le projet de loi 492 restreint le droit fondamental de la propriété en l'empêchant de reprendre son logement pour lui, ou un membre de sa famille au 1^e degré.

Le droit locatif québécois est déjà tellement limitatif et lourd de procédures pour les propriétaires de logements qu'un projet de loi pour restreindre encore leurs droits fondamentaux ne peut que décourager les investisseurs et augmenter la construction de copropriété versus un immeuble locatif.

L'Association des Propriétaires

du Québec a également rencontré Madame Carole Poirier, Parti Québécois, Députée de Hochelaga-Maisonneuve.

Il a évidemment été question du projet de loi 492 et de notre position sur la non-nécessité de rajouter des obligations aux propriétaires.

Avec Madame Poirier il a aussi été

question du projet de loi 54 sur les animaux et de sanctionner les maîtres négligents.

L'Association des Propriétaires du Québec poursuit ses rencontres auprès des différents paliers gouvernementaux afin de soutenir les droits des propriétaires.



RESTAURATION APRÈS-SINISTRE
Thermographie certifiée

514 826 6900

Urgence 24/7



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

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

L'APQ en commission parlementaire pour le projet de Loi 492: Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est entendue en septembre sur le projet de loi déposé par Madame Françoise David au printemps pour restreindre la reprise de possession, droit fondamental de tout propriétaire de logements locatifs.

À la lecture du projet de Loi, l'APQ comprend qu'on souhaite restreindre drastiquement le droit des propriétaires, les conditions de reprise de logement et les évictions.

On oblige ainsi un propriétaire qui désire reprendre un logement en vertu de l'article 1957 du Code civil du Québec à lui offrir un logement équivalent qui correspond à ses besoins, lorsque son état de santé ou sa situation financière est précaire.

De plus, on souhaite interdire la possibilité de faire une reprise de logement ou l'éviction d'un aîné entre le 1er décembre et le 31 mars.

Actuellement, rappelons que la reprise de possession a été mise en place pour qu'un propriétaire puisse

notamment reprendre un logement pour y habiter lui-même, pour y loger un ascendant ou descendant au premier degré ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien, ou encore pour un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. Le droit à la reprise de possession est déjà assorti d'avis et de délais très stricts et n'est pas possible lorsqu'il y a plus d'un propriétaire (sauf si l'autre est le conjoint).

La loi prévoit d'ailleurs que lorsque le tribunal autorise la reprise, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris le paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. Notons d'ailleurs que l'indemnité a souvent été balisée selon l'âge et la capacité du locataire.

Dans le cas d'une éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation, le locataire a automatiquement droit à une indemnité de trois mois de loyer et

les frais de déménagement.

Bien que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) soit sensible à la situation des aînés, elle considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel projet de loi qui mettrait en péril l'investissement immobilier au Québec, en plus de nuire à la valeur économique des immeubles dans lesquels habitent des gens aînés.

D'ailleurs, la loi prévoit qu'un propriétaire peut reprendre un logement pour un parent. Dans certaines situations, le propriétaire souhaite d'ailleurs reprendre le logement en question pour un parent âgé qui se trouve dans une situation semblable ou pire que les personnes aînées qu'on souhaite surprotéger dans le projet de Loi. En d'autres occasions, c'est pour une personne dont le locataire est le principal soutien, donc dans une situation précaire.

Également, comme il a été expliqué, les personnes dans des situations particulières sont déjà protégées par la discrétion du juge dans l'octroi de

l'indemnité de déménagement.

Si ces gens ont besoin d'assistance pour déménager et trouver un nouveau logement et que le gouvernement souhaite leur venir en aide, on ne devrait pas faire assumer ce fardeau par le propriétaire mais plutôt par l'État. Pour ce qui est de la trêve hivernale concernant les évictions entre le 1er décembre et le 31 mars, il en est de même : le non-paiement étant la plus importante cause de résiliation et d'éviction, l'APQ suggère alors que le gouvernement prenne en charge le paiement du loyer pendant les mois où le propriétaire doit héberger le locataire gratuitement.

Pour terminer, l'APQ craint que de telles modifications nuisent à la valeur des immeubles où habitent des locataires aînés et ultimement, à la qualité des immeubles les abritant et de créer de l'animosité plutôt qu'une protection. Pour ces raisons, l'APQ suggère d'éviter toutes modifications en ce sens.

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

Des réalités différentes

Nos rencontres avec plusieurs élus, tous partis confondus, nous permettent de mieux comprendre les enjeux auxquels nous devons faire face dans la réalité politique quand vient le temps de soumettre les préoccupations des propriétaires d'immeubles locatifs.

LE PROPRIÉTAIRE ET SA CONTRIBUTION SOCIALE

Plusieurs élus ont une vision du propriétaire d'immeuble qui diverge de ce que nous estimons être raisonnable quand vient le temps d'évaluer sa contribution sociale.

En effet, on demande souvent au propriétaire de contribuer bien au-delà de ce qui est demandé aux autres citoyens ou entreprises. On semble confondre le fait que nous fournissons un logement et les besoins aux plus démunis qui sont souvent nos clients.

Prenons par exemple les cas de la violence conjugale, le propriétaire doit renoncer à son bail à l'expiration du délai prévu dans l'avis. Ajoutons le cas de la personne âgée qui décide de quitter le logement pour un centre d'hébergement, le propriétaire doit renoncer à son bail à l'expiration du délai prévu dans l'avis. Terminons avec le locataire qui est admis dans un logement subventionné, le propriétaire doit renoncer à son bail à l'expiration du délai prévu dans l'avis.

Précisons d'abord que les situations décrites ci-dessus n'ont rien d'agréable pour la plupart et doivent attirer notre sympathie. Notre société se fait un devoir d'aider les gens dans le besoin, et c'est tout-à-fait louable.

Dans les cas précités cependant, le gouvernement impose au propriétaire une contribution différente à ce

qui est demandée d'un contribuable normal, que ce soit une personne ou une entreprise.

Est-ce souhaitable ou même bénéfique tant pour les propriétaires que pour les locataires? Nous vous soumettons que non.

LE PRIX DES ALIMENTS ET LE PRIX DU LOYER

Plusieurs élus se disent sensibles au fait que les locataires ont de la difficulté à équilibrer leur budget, et que cette situation doit primer dans l'évaluation des solutions proposées qui touchent les immeubles à logements. Le prix du loyer, les augmentations de loyer, la fixation du loyer par la Régie du Logement, la possibilité de demander un dépôt de garantie sont des exemples des occasions où les considérations économiques de certains locataires sont mise de l'avant, tel un bouclier empêchant toute modification au contexte actuel.

Est-ce vraiment la bonne façon de voir les choses? Nous croyons que non. Il faut encourager l'investissement dans les immeubles à logements. Certaines situations demandent l'aide de l'État, mais imposer que cette aide vienne des propriétaires est d'abord injuste mais aussi inefficace. Il faut stimuler le secteur des immeubles locatifs.

L'offre et la demande doivent régir le prix du loyer, comme le prix de la plupart des aliments. Ici, on décide d'imposer aux propriétaires une norme différente, de les taxer parce qu'ils sont propriétaires d'immeubles à logements. Imposer une norme différente de celle qui régit les autres fournisseurs de services est inapproprié. Est-ce qu'on demande aux épiciers de laisser certaines personnes sans payer? Est-ce

que le propriétaire peut cesser de payer son compte de taxes municipales si le logement est vide en raison du seul fait de l'application de la loi?

ENTRE L'ARBRE ET L'ÉCORCE

On place le propriétaire d'immeuble à revenu dans une situation impossible. Il doit composer avec un immeuble qui vieillit, les coûts des travaux de rénovation à la hausse et des taux d'augmentation de loyer qui ne permettent pas de récupérer l'investissement avec 35 ans!

On parle de sécurité, d'entretien des immeubles, d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles mais sans nous donner la capacité de le faire de façon viable économiquement.

Après tout cela, on se plaint du parc immobilier vieillissant et du peu d'investissement dans l'immeuble à logement quand on le compare aux investissements dans les condos.

Il faut que nos élus réalisent que la situation n'est pas aussi simple qu'on voudrait nous le faire croire.

Nous vous demandons votre appui. Joignez votre voix à la nôtre. Prenons tous le téléphone et parlons à notre député afin de lui exposer la réalité des propriétaires d'immeubles. Pour avoir les coordonnées de votre député, téléphonez-nous ou signez notre pétition.

Il faut s'unir pour faire comprendre à tous la réalité des propriétaires d'immeubles à logements.



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

Volume 31, numéro 9
Septembre 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

Different realities

Our meetings with many elected officials, from all parties, allow us to better understand the challenges we must face in political reality when comes the time to introduce the concerns of rental property owners.

The owner and his social contribution

Several elected officials have a vision of the owner of a building that diverges from what we believe to be reasonable when comes the time to evaluate the latter's social contribution.

As a matter of fact, the owner is often asked to contribute beyond what is asked from other citizens or businesses. It appears that one underestimates the fact that we provide a dwelling and for the needs to the poorest who are often our customers.

Take for example the case of domestic violence, when the owner must relinquish his lease on expiry of the period specified in the notice. Add to that the case of the elderly person who decides to leave the dwelling for a shelter, and the owner must relinquish his lease on expiry of the period specified in the notice. Let us conclude with the tenant

who is admitted in subsidized housing, when the landlord must give up his lease at the end of the period specified in the notice.

It should be noted, first, that the situations described here above are not pleasant for most of us and should attract our sympathy. Our society is committed to helping people in need, and this is entirely laudable.

In the above-mentioned cases, however, the government requires from the owner a different contribution than what is required of a normal taxpayer, be it an individual or a company.

Is this desirable or even beneficial for both owners and tenants? We think that it is not.

The price of food and the rental price

Many elected officials say that they are sensitive to the fact that tenants are struggling to balance their budgets, and that this situation should prevail in the evaluation of the proposed solutions which affect apartment buildings. The rental price, rent increases, the setting of the rent by the Régie du

logement, the possibility of requesting a safety deposit, are examples of occasions where the economic considerations of some tenants are put forward as a shield preventing any change to the current context.

Is this really the right way of seeing things? We think it is not. We must encourage investment in apartment buildings. Some situations require the help of the State, but requesting that this aid comes from the owners is not only unjust, in first instance, but furthermore also inefficient. One should stimulate the rental housing sector.

Supply and demand must govern the rental price, as the price of most foods. Here, one decides to impose a different standard to the owners, to tax them because they are owners of apartment buildings. Imposing a different standard than the one that governs other service providers is inappropriate. Do we ask the grocer to let some people supply themselves without paying? Can the owner stop paying his municipal tax if the property is empty due to the mere fact of law enforcement?

Between a rock and a hard place

One puts the owner of revenue-generating housing in an impossible situ-

ation. He has to deal with a building that ages, with costs of renovation work on the rise and with rental rate increases which make it impossible to recover his investment within 35 years' time!

We talk about safety, maintenance of buildings, improving the energy efficiency of buildings, but without giving us the ability to do so in an economically viable way.

After all of this, one complains about the aging housing stock and the lack of investment in apartment buildings when compared to investments in condos.

It is imperative that our elected officials realize that the situation is not as simple as one would have us believe.

We ask for your support. Add your voice to ours. Let us all take the telephone and speak to our elected representative to explain to him the reality of building owners. For contact information for your MNA or MP, call us or click here. To sign our petition click here.

We must unite to make everyone understand the reality of the owners of apartment buildings.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

IS THE OFFICE OF PUBLIC HEALTH A COMPETENT AUTHORITY TO DECLARE A HOUSING UNHEALTHY AND NOT FIT FOR HABITATION?

THE FACTS

The tenant submitted to the Régie du logement a request for lease termination of a dwelling unfit for habitation and to declare it to have been as such since 1 October 2011. The tenant claims, also, material

and moral damage and reimbursement of overpaid rent. The monetary claim arises essentially from determining the uncleanliness of the housing.

In the fall of 2010, the tenant's hou-

sing suffers from water infiltration. A few weeks later, a new infiltration occurs. The roof was finally repaired a few weeks later.

In the spring of 2011, the tenant declared seeing stains on the

Me Robert Soucy

walls of her room. She begins to feel unwell. She has headaches and develops symptoms of a bad flu. In September 2011, she takes the initiative to transfer her lease but the landlord refuses the proposed candidate. On September 27, 2011, she gave notice of her intention of moving out on November 1, 2011 because the landlord refused her proposed candidate.

On 1 October 2011, she moved in with her boyfriend who lives in the same building and she stores her movable property elsewhere.

On October 12, 2011, she sent a letter to the landlord to be released from her lease because she suspected a link between her health and the housing. She proposes that the department of public health would inspect the housing. The public health inspector inspects the housing on November 25, 2011, and found no apparent mould but that there was infiltration in the upper part of the wall.

On December 15, 2011, Dr.

Louis Jacques, MD in the Urban Environment and Health Sector wrote to the chief inspector of the City of Montreal regarding the cleanliness of the dwelling:

“The misgivings of Mr. Frenette about possible infiltration of water from the roof which favours the growth of mould and his conclusion that the building shows evidence of all the conditions required for fungal contamination;

The tenant has serious health problems that are most likely caused by these conditions and the landlord would be bullying her, which significantly affects the mental health of the tenant.”

He writes:

“Given this information, we consider that this housing is unhealthy. The tenants of this apartment should be relocated as soon as possible, i.e. in about 1 or 2 weeks. The objects present in the housing must be decontaminated before relocation.” i

PUBLIC HEALTH AND THE COMPETENT AUTHORITY

The Régie du logement analyses the powers of Public Health under the Public Health Act. (ii) This Act aims to allow the public health authorities to exercise health monitoring within the population and give them the powers to intervene when the health of the population is threatened.

Section 2 of the Act defines the “Threat to public health” as the presence within the population of a biological, chemical or physical agent likely to cause an epidemic if the presence of this agent is not controlled. In this regard, the Court issues a doubt whether we can consider mould as a “biological, chemical or physical agent” likely to cause an epidemic. The intervention of the Public Health Department is limited to the determination of a threat within the meaning of the Act.

LIMITATION OF POWERS

Section 107 of the Public Health Act states:

“107. Notwithstanding the provisions of section 106, a public health

Suite à la page 8



Faites partie
de la Communauté
des conducteurs vigilants
de La Personnelle,
grâce à Ajusto.

La Personnelle s'engage à rendre les routes plus sûres en offrant **Ajusto**^{MC}. 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.

DEMANDEZ UNE SOUMISSION
ET SUIVEZ CES 3 ÉTAPES FACILES

ÉTAPE

1

Téléchargez
l'application



ÉTAPE

2

Conduisez
prudemment



ÉTAPE

3

Économisez
jusqu'à 25 %



Demandez une soumission et
commencez à économiser

lapersonnelle.com/ajusto
1 855 801-8830



laPersonnelle
Assureur de groupe auto et habitation



Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle qui désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec. ^{MC} Ajusto est une marque de commerce de Desjardins Assurances générales inc., utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. Les économies correspondent à un pourcentage accordé sur la majorité de la prime. Notez qu'elles seront automatiquement appliquées à celle-ci lors du renouvellement. Certaines conditions, exclusions et limitations s'appliquent.



Me Jean-Olivier Reed

Un locataire exige de procéder par virement bancaire électronique pour le paiement du loyer. Êtes-vous obligé?

De nos jours, tout se passe de plus en plus sur le web. Le papier est de moins en moins populaire et les transactions bancaires en ligne sont rendues la règle plutôt que l'exception.

Dans ce cadre, nombreux sont les locataires qui exigent le transfert de fonds électronique pour le paiement de leur loyer.

La Régie du logement s'est prononcée à savoir si le propriétaire était obligé d'accepter ce mode de paiement.

Notamment Me François Leblanc, se basant sur une décision de la Cour d'Appel du Québec:

...
1 Quant aux virements bancaires l'article 1564 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

« 1564. Le débiteur d'une somme d'argent est libéré par la remise au créancier de la somme nominale prévue, en monnaie ayant cours légal lors du paiement.

Il est aussi libéré par la remise de la somme prévue au moyen d'un mandat postal, d'un chèque fait à

l'ordre du créancier et certifié par un établissement financier exerçant son activité au Québec ou d'un autre effet de paiement offrant les mêmes garanties au créancier, ou encore, si le créancier est en mesure de l'accepter, au moyen d'une carte de crédit ou d'un virement de fonds à un compte que détient le créancier dans un établissement financier. »

Et à ce sujet, le plus haut tribunal de cette province s'est déjà prononcé sur ce genre de transfert en ces termes :

« 25 En somme les questions qui se posent ici sont reliées à l'extinction des obligations et les réponses se trouvent aussi dans les règles des transferts de fonds. Il est vrai que l'institution financière n'a pas besoin de l'autorisation du bénéficiaire d'un virement bancaire avant d'accepter de recevoir les fonds transférés (Droit bancaire, précité, à la p. 552; voir aussi l'article 240 de la Loi sur les caisses d'épargne et de crédit, L.R.Q. c. C - 4.1), il n'en demeure pas moins, à mon avis, que, pour constituer un paiement valable, un virement bancaire doit être expressément ou implicitement autorisé par le créancier surtout quand certaines circonstances comme celles en l'espèce indiquent clairement que le créancier n'accepte pas ce mode de paiement. »¹

2 C'est donc dire que le locataire ne pouvant forcer la locatrice, dans l'état actuel du droit, à recevoir un transfert de fonds... de confirmer Me Leblanc.

C'est donc important de mentionner spécifiquement dans le bail, si c'est la volonté du propriétaire, que les transferts de fonds électroniques ne sont pas acceptés par le propriétaire.

La situation a de l'importance lorsqu'il est temps pour le locataire de payer son loyer le 1er jour de chaque mois.

La jurisprudence explique que les banques faisant affaires au Québec ont des procédures de transferts de fonds toutes différentes, ce qui peut occasionner des délais dans le traitement de la transaction et faire en sorte que bien que le locataire ait transféré le montant le 1er jour du mois, le propriétaire pourrait le recevoir que le 2 ou le 3 du mois. La Régie du logement a interprété cette confusion en faveur du locataire.

Finalement, le transfert bancaire a des risques lorsque plusieurs locataires paient par l'entremise de ce mode de paiement et que certains locataires font des paiements partiels. Il sera plus difficile pour vous d'attribuer ce montant à un locataire particulier ce qui pourrait occasion-

ner des réclamations non fondées et des frictions inutiles.

En terminant, d'autres locataires vous demanderont peut-être si vous pouvez offrir le service de retrait automatique à chaque mois. C'est un service totalement optionnel qui est même assimilé aux chèques postdatés que le propriétaire ne peut exiger comme condition à la signature du bail, mais qui peut être utilisé avec le consentement des deux parties. Ce service est par ailleurs coûteux et peut présenter certains risques. Votre institution financière peut vous offrir le service, mais les frais sont relativement élevés. Certaines compagnies offrent ce service, mais dans plusieurs cas les fonds transitent par leur propres comptes bancaires, vous exposant à la fraude intentionnelle ou non de ces compagnies.

A tenant requests to proceed by electronic bank transfer for payment of the rent. Do you have to comply?

Nowadays, everything is done more and more on the Web. The use of paper is becoming less and less popular and online banking transactions have become the rule rather than the exception.

Suite à la page 20



PLOMBERIE
FURY

Pour de vrais experts qualifiés
www.plomberiefury.ca T 514 728-9257

RECOMMANDÉE CAA HABITATION
CERTIFIÉE GAZ MÉTRO • MEMBRE CMMTQ
PARTENAIRE ACCORD D

15%

RABAIS MEMBRE APO
DE RABAIS
SUR LES PIÈCES DE
REMPACEMENTS
LORS DU NETTOYAGE DE VOTRE
SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Valide jusqu'au 2 octobre 2015. Mentionner ce coupon lors de votre appel et remettre au plombier.

Suite de la page 6

Un locataire exige de procéder par virement bancaire électronique pour le paiement du loyer.

Êtes-vous obligé?

director may not use a power provided for in that section to prevent a threat to the health of the population from worsening or to decrease the effects of or eliminate such a threat if a government department, a local municipality or a body has the same power and is able to exercise it.”

Therefore, the public health department must submit itself to a municipality that has powers of inspection or investigation. However, according to the Court, the City of Montreal adopted the By-law concerning the sanitation, maintenance and safety of dwelling units (03-096). iii

THE CITY OF MONTREAL IS THE AUTHORITY HAVING JURISDICTION

The By-law concerning the sanitation, maintenance and safety of

dwelling units (03-096), adopted by the City of Montreal, provides in Section 25:

“25. No building or dwelling unit may constitute a public health or an occupant and public safety hazard because of the use that is made of it or the condition it is in.”

The following are prohibited and must be eliminated:

(...) 10, the presence of moulds as well as conditions favouring their proliferation.”

Section 11 of the By-law stipulates the possible interventions by the competent authority of which the one to proceed with the removal of unsanitary conditions described in Section 25, and this, at the owner's expense. The By-law also provides evacuation measures of a non-compliant housing.

Section 1 of the By-law defines the term “authority having jurisdiction” as the director of the Service du développement et des opérations (director of development ser-

vices and operations). This director delegates inspectors who make the necessary observations and do the necessary interventions.

According to the Court, all of this shows that the public health department is not a competent authority within the meaning of municipal regulations and it is, no more so, pursuant to Section 1913 of the Civil Code which defines the uncleanness of a housing.

The Court concludes that:

“The methods of the Public Health Department do not allow to conclude that it is a competent authority within the meaning of the Act, to declare the dwelling unfit for habitation because it does not dwell on the compliance of the housing and refers to the municipality which did not act in this case other than by requiring a test on the air quality.” iv

INSUFFICIENT PROOF

To the extent that it was not proven, by a preponderance of reliable

evidence, that the condition of the housing was justified or that there is a link between the mould and the damage to the health of the tenant:

“The Court cannot base its assessment on subjective considerations. The objectivable health risk must be established in connection with the state of the housing to adequately meet the requirements of Section 1913 of the C.c.Q.

It cannot be a subjective fear even if it is based on the existence of an apprehended risk. Indeed, according to the analysis of the jurisprudence cited above: one must remember the objective criteria to establish the unclean condition of the housing.” v

The Rental Board rejected the notice of surrender and declared the termination of the lease as being the wrongdoing of the tenant.

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

Assur Experts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (2 unités et plus)

Immeubles à occupation commerciale et bureaux

Restaurants et Commerces (nouveaux ou existants)

Entreprise - Automobile - Habitation

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



CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels ont droit à un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres certifiées ENERGY STAR®. Les propriétaires-occupants ne sont pas admissibles et certaines autres conditions s'appliquent.

INFORMEZ-VOUS auprès de votre détaillant ou fabricant de produits de fenêtrage.



hydroquebec.com/fenetres-immeubles-locatifs

OBTENEZ **5\$**
JUSQU'À
LE PIED CARRÉ



MIEUX
CONSOMMER

Hydro
Québec



Me Annie Lapointe

L'avis de 2 mois pour résilier le bail pour un aîné ne peut être utilisé à toutes les sauces!

The two months' notice to terminate the lease for an elderly person cannot be used for every situation!

Une des obligations principales du locataire est de respecter son bail jusqu'à la fin et de payer son loyer pendant toute sa durée. Certaines exceptions bien spécifiques permettent de mettre fin au bail avant le terme, avec un avis de 2 mois lorsque le bail est d'une durée de 12 mois.

L'une de ces exceptions est «s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.»⁽¹⁾

Attention, cette disposition ne peut pas être utilisée à toutes les sauces. Elle peut s'appliquer, que la per-

sonne soit en logement ordinaire, ou déjà dans une ressource pour aînés, mais qui n'offre pas les soins qui sont maintenant nécessaires considérant l'état de santé du locataire. Ainsi, même si un aîné est sur une liste d'attente et se voit attribuer en plein milieu de son bail une place pour aller dans une résidence pour aînés, mais où ne sont offerts aucun soin à la personne nécessaire de par son état de santé, on doit respecter le bail jusqu'à son terme.

Si les conditions ne sont pas remplies et que le locataire quitte tout de même, il sera considéré comme ayant déguerpi du logement sans droit et devra payer les dommages subis par le propriétaire jusqu'à ce que son logement ait été reloué.

Dans un jugement de cette année⁽²⁾ on trouve une situation où les locataires sont déjà dans une résidence pour aînés, où le locateur offre des logements avec divers services sur place à la carte, comme la buanderie, les repas, services d'infirmierie et autres.

Ce propriétaire s'est ainsi vu recevoir un avis de 2 mois pour résilier un bail au loyer de 2410\$ par mois détenu par des personnes âgées.

Une attestation de la nouvelle résidence était également jointe. Dans le jugement, le propriétaire conteste cet avis, du fait d'une part que la nouvelle résidence n'offre pas plus de services que lui, et d'autre part, que le changement de résidence et la résiliation ne sont pas motivés par des services qui sont nécessaires compte tenu de l'état de santé des locataires.

N'ayant pu relouer le logement avant la fin du bail suite au départ des locataires, il réclame les 3 mois restant au bail que les locataires n'ont pas assumés. L'analyse du juge en vient à la conclusion que les deux résidences offrent en effet des services similaires, et que le déménagement ne résulte pas d'un besoin de service commandé par l'état de santé des locataires. Ces paragraphes du jugement expliquent bien l'opinion du juge :

« 22 En bref, le Tribunal ne croit pas que l'article 1974 du Code civil du Québec vise la substitution pure et simple de logement en cours de bail, sans justification quant à l'état de santé. Pour une simple substitution de résidences privées, pour un simple changement de résidence, il faut donner un avis de non renou-

vement de bail dans le délai requis et attendre la fin du bail.

23 Le Tribunal estime que les personnes âgées peuvent certes déménager en cours de bail d'un endroit vers un autre endroit semblable offrant les mêmes services en autant qu'ils démontrent et qu'ils transmettent avec leur avis de résiliation sous l'article 1974 du Code civil du Québec tous les documents requis par la loi, à savoir une attestation de l'autorité concernée qui prouve leur admission et un certificat d'une personne autorisée (un professionnel de la santé et des services sociaux qui travaille dans un CLSC, un CHSLD, un centre hospitalier ou dans un cabinet privé, tels un médecin, un travailleur social, un infirmier ou une infirmière, etc.) qui confirme que l'aîné remplit les conditions d'admission. »

Ainsi, dans la situation qui nous occupe, le bien-fondé de la résiliation n'aurait pas été prouvé et les anciens locataires ont été condamnés à payer les 3 mois de loyer perdus.

⁽¹⁾ Code civil du Québec, article 1974.

⁽²⁾ 137386 37 20140219 G, 2015 QCRDL 12842.

PRÊT 180

Soumission hypothécaire gratuite

Financement | Obtenez les meilleurs taux observés et économisez

2.05% VARIABLE

2.54% 5 ANS FIXE

1.97%* 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

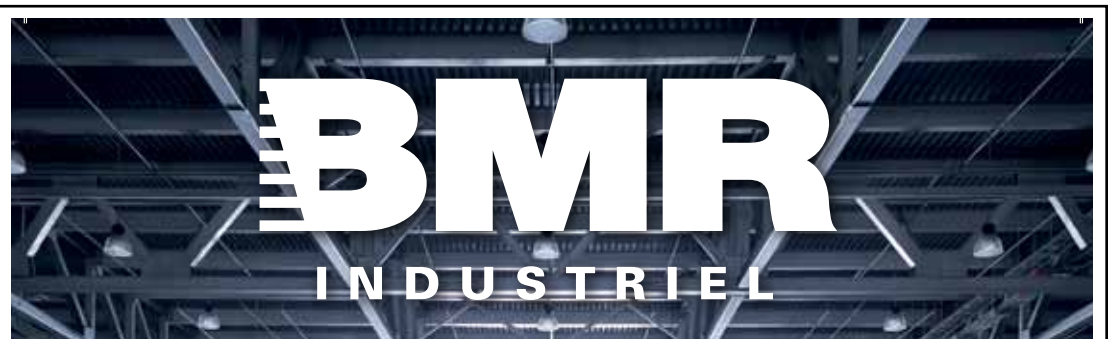
Achat-Vente
Uniquement des
immeubles à revenus

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

SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK!



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELCÉL

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

BLAINVILLE

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

NAPIERVILLE

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

ORLÉANS

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

SAINT-AMABLE

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

SAINT-BASILE-LE-GRAND

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

SAINT-EUSTACHE

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

SAINT-GEORGES DE BEAUCE

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

SAINT-HYACINTHE

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

SAINT-LÉONARD

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

SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines
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.

One of the major obligations of the tenant is to respect his lease until the end and to pay his rent for its entire duration. Some very specific exceptions allow to terminate the lease before the end of the term, with a notice of two months if the lease is for a period of 12 months.

One of these exceptions is “when it concerns an elderly person, if he/she is permanently admitted to a residential and long-term care centre, in an intermediate resource centre, in a private residence for seniors where nursing care or personal assistance services required by his state of health are offered to him or in any other place of accommodation, whatever its name, where such care or services are offered to him, whether or not he is a resident in such a place at the time of his admission.”⁽¹⁾

Please note that this provision cannot be used in all situations. It can be applied, whether the person resides in ordinary housing, or already stays in a resource centre for seniors, but which does not provide the care that is needed now considering the tenant's state

of health. So, even if an elderly person is on a waiting list and is given, in the middle of his lease, a place to go to in a retirement home, but where no care is offered to the person required by his state of health, one must respect the lease to completion.

If the conditions are not met, and the tenant vacates the housing anyhow, all the same, he will be considered to have cleared out of the housing illegally, and he will have to pay damages to the owner until his dwelling has been rented again.

In a decision this year ⁽²⁾ there is a situation where tenants are already in a seniors' residence, where the landlord provides housing with various on-site services à la carte, such as a laundry room, meals, nursing services and others.

This owner has thereby seen himself being given notice of two months to terminate a lease, at a rent of \$2,410 a month, held by elderly people. A certificate of the new residence was also attached. In the judgement, the owner challenges this opinion, because, on the one hand, the new

residence does not offer more services than the landlord does, and secondly, because the change of residence and termination of the lease are not motivated by services that are necessary in view of the tenants' state of health.

Having failed to re-let the dwelling before the end of the lease following the departure of the tenants, he claims the three months remaining in the lease that the tenants have not paid. The analysis of the judge comes to the conclusion that the two residences offered indeed similar services, and that the move is not the result of a need for a service caused by the tenants' health condition. The following paragraphs from the judgement explain well the judge's opinion:

“22 In short, the Court does not believe that Section 1974 of the Civil Code of Québec aims at the complete substitution of the housing during the lease, without justification as to the health status. For a simple substitution of private residences, for a simple change of residence, one must give notice of non-renewal of the lease in the

required time and wait for the end of the lease.

23 The Court finds that the elderly can certainly move during the lease from one place to another similar place offering the same services as long as they show and transmit with their termination notice under Section 1974 of the Civil Code of Québec all documents required by law, i.e. a certificate from the relevant authority proving their admission and a certificate of an authorized person (a health and social services professional working in a CLSC, a CHSLD (long-term care facility), a hospital or in a private practice, such as a medical doctor, a social worker, a male or female nurse, etc.) who confirms that the elderly person fulfills the conditions for admission.”

Thus, in the situation at hand, the validity of the termination of the lease has not been proved and the former tenants were ordered to pay three months of lost rent.

⁽¹⁾ Quebec Civil Code, Section 1974.

⁽²⁾ 137386 37 20140219 G, 2015 QCRDL 12842.

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. Conciergerie
14. Construction Rénovation
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Détective privé
18. Drainage
19. Électricité
20. Entretien ménager
21. Entrepreneur général
22. Évaluateurs
23. Exterminateur
24. Financement
25. Formation en immobilier
26. Génératrice
27. Gestion d'appels
28. Gestion Immobilière
29. Huissiers de justice
30. Hypothèque
31. Ingénierie
32. Impôts fiscalité
33. Impression
34. Insonorisation
35. Inspection Bâtiments
36. Maçonnerie
37. Nettoyage de conduits
38. Peinture
39. Plancher
40. Plomberie
41. Portes et fenêtres
42. Réparation
43. Téléphones mobiles
44. 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.**

2. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.
François Munger, chimiste
chargé de projets
Tél.: (514) 516-2255
info@physisenvironnement.com
www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site
- Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

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
Télé.: (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 - Entre-

prises

- Conseiller en placements (REER-CELLI)

7. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

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

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

Bain Miracle Montréal

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

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

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

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage
- Installation 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

Leupro

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

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

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

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

MST Climatisation

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

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

13. CONCIERGERIE

Multi Services

Président Étienne Fortin
Tél.: (438) 396-1089
multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Interieur/Exterieur
- Urgence 24/7

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com
constructionbostan.ca

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

Construction GS BOLDUC Inc.

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

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial

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

Entreprise Reno Bell Inc
Grace Amaral - Gérante
514-254-7366
514-796-7267
info@reno-bell.com
www.reno-bell.com

- Rénovations générales
- Commercial, Résidentiel, Industriel
- Service après sinistres
- Lavage de vitres
- 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

15. 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!

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.

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

16. 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

17. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T
Tel: (450) 445-4969
Sans frais: 1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com

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

18. DRAINAGE

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

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

19. ÉLECTRICITÉ

Akom Électricité
(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

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. ENTRETIEN MÉNAGER

Le Chiffon Doré
Ernesto Williamson
Tél.: (514) 325-0825
Autre tél.: (514) 296-9087

Courriel : info@chiffondore.com
www.chiffondore.com

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

SLB Entretien Ménager Inc
Tél.: (514) 953-0289
angegardien19@hotmail.com

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

22. ÉVALUATEURS

Bourassa Jodoin Inc
Groupe d'évaluateurs immobiliers
Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.
Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com
www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Valeur marchande
- Valeur fiscale
- Valeur assurable
- Contestation municipale
- Valeur locative
- Terrain vacant

Évaluation Immobilière
Michel Brassard Évaluateur Agréé
Tél.: (450) 966-6284
(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

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.

23. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
3701 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél.: (514) 737-4615
Fax: (514) 737-7475
abc.alex@bellnet.ca
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

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

37. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS
 Manon Lalumière, adjoindte administrative
 Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080
 info@entreprisesnecs.com
 www.entreprisesnecs.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.

38. 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)

39. 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

40. 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

41. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.
 tél. (450) 347-3737
 fax (450) 347-8890
 www.doco.ca info@doco.ca

- Une entreprise familiale depuis 1957.
 - Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
 - Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
 - Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
 - *Escompte supplémentaire pour les membres de l'APQ.*

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

42. 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

Maintenance Canada
 Serge Larue, Directeur
 Tél.: (514) 946-2036
 maintenancescanada@gmail.com

- Spécialité cuisine - Salle de bain
 - Service de réparation à domicile
 - Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
 - Peinture Céramique

43. 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...

44. 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

Les médias sociaux : un bassin de clients potentiels

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

Les médias sociaux constituent un outil encore sous-exploité dans le monde des affaires et de l'immobilier. Facebook, Twitter et les blogues ont d'abord été développés dans la sphère privée, mais peuvent être très utiles pour l'immobilier. En les utilisant adéquatement, on peut trouver plus d'acheteurs, vendeurs et des locataires dans le domaine de l'immobilier.

Les principaux avantages des médias sociaux relèvent du fait qu'ils sont faciles d'utilisation, gratuits et consultés quotidiennement par des milliers d'internautes. On peut aussi acheter des annonces qui seront diffusées seulement à notre clientèle cible. Par exemple, on cherche un locataire âgé entre 40-50 ans, région de la Rive-Sud de Montréal, centre intérêt x, avec comportement achat y, etc. De cette manière, l'effort et le temps investis sur notre page seront plus efficaces et fructueux.

Lorsqu'on cherche à vendre une propriété, qu'il s'agisse d'une maison, condo, immeuble à revenus, il est important d'avoir le plus de visibilité possible. Les réseaux sociaux nous permettent de publier de l'information et des photos aussi souvent qu'on le désire.

Par une politique d'acquisition de fans, d'amis, l'utilisation des réseaux sociaux permet d'accroître considérablement la notoriété, la visibilité d'une entreprise et la confiance envers elle. Par ailleurs, les réseaux sociaux sont un lieu de communication à part, permettant d'entretenir un autre type de dialogue avec les clients, partenaires et fournisseurs. Un dialogue créant de la proximité, de l'échange et donc de la confiance.

CIBLER LES CLIENTS
 Avec LinkedIn, un réseau social professionnel, il est possible de pub-

lier des publicités qui rejoignent un réseau de contacts ciblés dans le domaine de l'immobilier, donc potentiellement intéressés par notre offre. Avec Facebook, la clientèle potentielle est plus large, puisque les publicités ou les offres peuvent être partagées par les utilisateurs et sont ainsi vues par un réseau élargi d'internautes. Vous pouvez vous créer une page pour votre compagnie en immobilier, vous n'êtes pas obligé d'utiliser votre compte personnel où votre beau-frère affiche ce qu'il fait chaque minute.

Avoir une page Facebook permet de rester en contact avec les acheteurs, vendeurs et locataires potentiels, d'engager des conversations avec eux via la messagerie ou les commentaires et de répondre rapidement aux questions. En ayant ciblé une certaine catégorie d'utilisateurs grâce aux paramètres de Facebook ou de LinkedIn, on s'adresse directement aux acheteurs ou aux vendeurs potentiels. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir un immense nombre d'abonnés ou de contacts ; un petit nombre d'interactions de qualité (et potentiellement fécondes) s'avère préférable à un grand nombre d'interactions avec des utilisateurs non ciblés.

L'avantage des réseaux sociaux est que cela ne coûte rien pour partir. Vous avez seulement à créer votre page gratuitement. Une annonce dans les journaux locaux va vous coûter beaucoup plus cher.

Il ne vous reste plus qu'à vous rendre sur la page Facebook d'une entreprise et à cliquer sur « créer ma page » à droite de l'écran ! Une fois les paramètres réglés, il sera important d'être actif et de publier régulièrement des offres ou des informations afin d'inciter les gens à revenir souvent sur votre page.



Me Soucy

Suite de la page couverture:
LA DIRECTION DE LA SANTÉ
PUBLIQUE EST-ELLE UNE AUTORITÉ
COMPÉTENTE POUR DÉCLARER
UN LOGEMENT INSALUBRE ET
IMPROPRE À L'HABITATION?

Il écrit :

Compte tenu de ces informations, nous considérons que ce logement est insalubre. Les locataires de cet appartement devraient être relocalisés le plus tôt possible, soit d'ici environ 1-2 semaines. Les objets présents dans le logement devront être décontaminés avant la relocalisation. ”i

LA SANTÉ PUBLIQUE ET L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

La Régie du logement analyse les pouvoirs de la Santé publique en vertu de la Loi sur la santé publique. (ii) Cette Loi vise à permettre aux autorités de santé publique d'exercer une vigie sanitaire

au sein de la population et à leur donner les pouvoirs pour intervenir lorsque la santé de la population est menacée.

L'article 2 de la Loi définit la "Menace à la santé publique", comme une présence au sein de la population d'un agent biologique, chimique ou physique susceptible de causer une épidémie si la présence de cet agent n'est pas contrôlée. À cet égard, le Tribunal émet un doute sur le fait qu'on puisse considérer la moisissure comme un "agent biologique", chimique ou physique susceptible de causer une épidémie. L'intervention de la Direction de la santé publique est circonscrite à la détermination d'une menace au sens de la Loi.

LIMITATION D'UN POUVOIR

L'article 107 de la Loi sur la santé publique énonce :

«107. Malgré les dispositions de l'article 106, un directeur de santé publique ne peut utiliser un pouvoir prévu à cet article si un ministère, une municipalité locale ou un organisme dispose du même pouvoir pour empêcher que ne s'aggrave une menace à la santé de la population, en diminuer les effets ou l'éliminer et qu'il peut l'exercer.»

En l'occurrence, la direction de la santé publique doit se soumettre à une municipalité qui détient des pouvoirs d'inspection ou d'enquête. Or, selon le Tribunal, la Ville de Montréal a adopté le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des loge-

L'article 107 de la Loi sur la santé publique énonce :

«107. Malgré les dispositions de l'article 106, un directeur de santé publique ne peut utiliser un pouvoir prévu à cet article si un ministère, une municipalité locale ou un organisme dispose du même pouvoir pour empêcher que ne s'aggrave une menace à la santé de la population, en diminuer les effets ou l'éliminer et qu'il peut l'exercer.»

ments.iii

LA VILLE DE MONTRÉAL EST L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le Règlement sur la salubrité adopté par la Ville de Montréal prévoit à l'article 25 :

«25. Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

(...) 10, la présence de moisissures ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.»

La section 11 du Règlement indique les interventions possibles par l'autorité compétente dont celle de procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrite à l'article 25, et ce, aux frais du propriétaire. Le Règlement prévoit, aussi des mesures d'évacuation d'un logement non-conforme.

L'article 1 du Règlement définit le terme "autorité compétente" comme étant la directrice du Service de développement et des opérations. Celle-ci délègue des inspecteurs qui procèdent aux constats nécessaires et effectuent les interventions requises.

Selon le tribunal, tout cela démontre que la direction de la santé publique n'est pas une autorité compé-

tente au sens de la réglementation municipale et ne l'est, pas plus, en application de l'article 1913 du code civil qui définit l'impropre d'un logement.

Le Tribunal conclut :

“Les procédés de la Direction de la santé publique ne permettent pas de conclure qu'elle constitue une autorité compétente au sens de la Loi, pour déclarer le logement impropre à l'habitation car elle ne s'attarde pas à la conformité du logement et en réfère à la municipalité qui n'a pas agi dans le présent dossier autrement qu'en exigeant un test sur la qualité de l'air.”iv

PREUVE INSUFFISANTE

Dans la mesure où il n'a pas été établi, par une preuve fiable et prépondérante, que l'état du logement était justifié ou qu'il existe un lien entre les moisissures et les dommages à la santé de la locataire :

“Le Tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives. Le risque objectivable pour la santé doit être établi en lien avec l'état du logement pour répondre adéquatement aux exigences de l'article 1913 C.c.Q.

Il ne peut s'agir d'une crainte subjective même si celle-ci est fondée sur l'existence d'un risque appréhendé. En effet, selon l'analyse de la jurisprudence citée plus avant: il faut retenir des critères objectifs pour établir le caractère impropre du logement.”v

La Régie du logement a rejeté l'avis d'abandon et déclaré la résiliation du bail aux torts de la locataire.

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

PERFORMANCE
HYPOTHÉCAIRE
Agence
Hypothécaire

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

Achat
Refinancement
Renouvellement

Les Peintres
du Roi
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT
RBQ: 5644-2961-01
SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM 514 655.8583

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale

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

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

35%

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

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



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

www.betonel.com



Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, un copropriétaire qui a causé un dégât d'eau dans l'immeuble a été condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 6397,00\$ représentant la franchise d'assurance et des frais d'avocats. À son tour, l'assureur personnel du copropriétaire a été condamné à payer la somme de 5 897\$ au copropriétaire qui l'a poursuivi en garantie.

Le contexte

Le copropriétaire défendeur conteste la réclamation du syndicat de copropriété, et à son tour a poursuivi sa compagnie d'assurance personnelle dans cette cause en l'appelant en garantie. Le copropriétaire prétend être assuré par cette compagnie au moment du sinistre pour la réclamation dirigée contre lui par le syndicat de copropriété.

Toutefois, lors de l'audition, aucun représentant de la compagnie d'assurance du copropriétaire s'est présenté.

Les faits retenus par le Tribunal

Le ou vers le 28 novembre 2012, le copropriétaire défendeur était le propriétaire d'une unité de condominium dans l'immeuble administré par le demandeur, le syndicat de copropriété l'immeuble.

À cette date, le copropriétaire était en train d'effectuer des rénovations à la salle de bain de son unité, lesquelles ont causé un bris d'un des tuyaux d'alimentation d'eau de sa salle de bain. L'eau qui s'écoule du tuyau cause ainsi quelques dommages à l'unité du copropriétaire, mais les dommages sont plus importants aux unités inférieures.

Lors de la présentation de sa preuve, les administrateurs du syndicat ont témoigné que le copropriétaire n'avait jamais avisé le

syndicat de ses travaux et n'avait demandé aucune permission, et ce malgré l'obligation de ce faire aux termes de la déclaration de copropriété de l'immeuble.

Toutefois, le Tribunal signale au syndicat, que ce manquement de la part du copropriétaire n'a pas d'influence sur le litige et la question à savoir si la responsabilité du copropriétaire est engagée, et qu'il n'a pas à en tenir compte.

Le copropriétaire témoigne que, suite au sinistre, qu'il a informé son assureur personnel de la survenance de

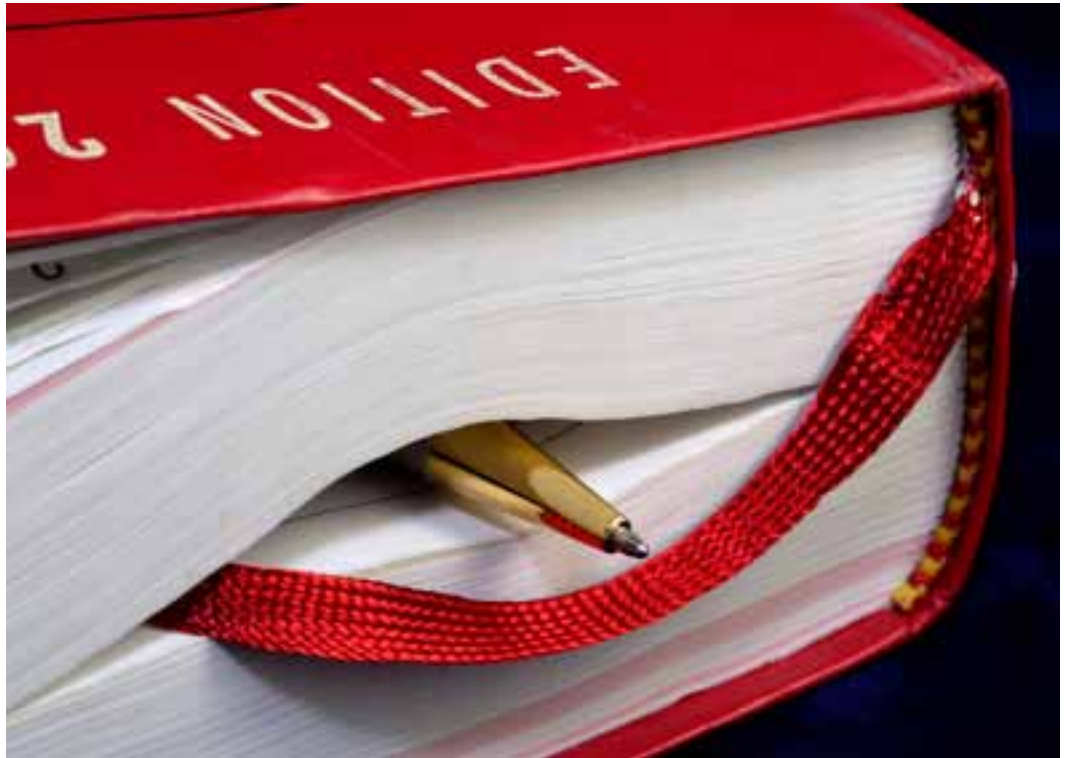
celui-ci, et le syndicat de copropriété a fait pareil auprès de l'assureur de la copropriété. Il s'agit de deux compagnies d'assurance différentes.

Toutefois, le copropriétaire témoigne qu'il a déterminé que les dommages à son unité sont mineurs, et il ne produit pas de réclamation à son assureur. Il a décidé d'assumer lui-même les frais de nettoyage de son unité.

Malgré ceci, selon le copropriétaire, un ajusteur de la compagnie d'assurance du copropriétaire, a procédé à une visite des lieux pour constater les dommages, mais l'implication de cet assureur s'est arrêté là car le copropriétaire ne comptait pas produire une réclamation d'assurance.

Par contre, le Tribunal remarque que le copropriétaire n'a jamais informé son assureur que le syndicat le tenait responsable des dommages causés. L'assureur du copropriétaire est réputé d'avoir été mis au courant lorsque le copropriétaire l'a poursuivi en garantie.

L'expert en sinistre de l'assureur du syndicat témoigne qu'il a visité les lieux pas longtemps après le sinistre pour évaluer les dommages. L'expert en sinistre évalue les dommages à 5 312,86 \$. Toutefois, comme une franchise de 5 000 \$ dans



Domage par l'eau: le copropriétaire est condamné, mais son assureur aussi !

la couverture d'assurance du syndicat s'applique et que ce montant est non assurable, il doit être assumé par le syndicat. Conséquemment, l'assureur du syndicat a transmis à celui-ci un chèque pour la différence de 312,86\$. Le syndicat a donc dû combler l'écart de 5000\$ à même les fonds du syndicat. Ce 5000\$ représente en partie les dommages réclamés par le syndicat au copropriétaire.

En plus de cette somme, le syndicat réclame la somme additionnelle de 1 397,00\$ pour les honoraires payés à ses conseillers juridiques pour se faire conseiller par rapport au litige contre ce copropriétaire.

Le représentant de l'assureur du syndicat a témoigné et déposé des documents à l'audition pour confirmer les faits de la réclamation d'assurance, le montant de la franchise applicable, ainsi que le fait que l'assuré a payé 312,86\$.

Le syndicat a également fait la preuve à l'audience de ses frais légaux pour un montant de 1 397,00\$.

Pour sa part, le copropriétaire invoque que le syndi-

cat ne peut lui réclamer la franchise d'assurance, car la déclaration de copropriété stipule que les polices d'assurance souscrites par le syndicat doivent obligatoirement inclure une renonciation de la part de l'assureur à poursuivre les copropriétaires.

L'analyse par le Tribunal Le Tribunal a procédé à une analyse des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété, et a conclu que le copropriétaire était responsable envers le syndicat pour



Noël Hémond, Pl. Fin.

*Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne*

Cell : (514) 817-3483

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

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

les dommages causés, c'est-à-dire pour la franchise d'assurance que celui-ci a dû assumer, ainsi que pour les frais légaux raisonnables engagés.

En réponse à l'argument du copropriétaire à l'effet que le syndicat ne peut lui réclamer la franchise d'assurance parce que l'assureur du syndicat doit renoncer à son droit de poursuite, le Tribunal fait remarquer au copropriétaire que c'est le syndicat qui le poursuit, et non pas l'assureur du syndicat. Cette renonciation de la part de l'assureur du syndicat appelée «renonciation à la subrogation» empêche ce dernier à poursuivre le copropriétaire pour le 312,86\$ qu'il a versé. Mais c'est le syndicat qui a assumé la franchise de 5000\$ et celui-ci est en droit de poursuivre le copropriétaire pour récupérer ce montant.

Selon l'expert en sinistre de l'assureur du syndicat, le tuyau endommagé constituait un tuyau commun, mais lequel desservait exclusivement l'unité du copropriétaire. Le copropriétaire a donc endommagé lors des travaux de rénovation, une partie commune de l'immeuble.

Selon le Tribunal, le copropriétaire a prouvé qu'il détenait une couver-

ture d'assurance de son assureur couvrant sa responsabilité civile. Le Tribunal a émis un commentaire à l'effet que l'assureur du copropriétaire ne s'est pas manifesté dans ce dossier parce que le copropriétaire n'a pas ouvert un dossier de réclamation d'assurance suite au sinistre.

Après avoir analysé l'ensemble de la preuve soumise à l'audience, le Tribunal a conclu que le syndicat de copropriété a démontré le bien-fondé de sa réclamation à l'égard du copropriétaire, et l'a accueillie.

Quant à la réclamation du copropriétaire contre son assureur, le Tribunal a jugé que celle-ci était bien fondée et qu'elle doit être accueillie, moins la somme de 500 \$ de franchise dont il est fait mention dans la police d'assurance du copropriétaire.

Le Tribunal a donc condamné le copropriétaire à payer au syndicat la somme de 6 397\$, plus les intérêts et frais judiciaires.

Le Tribunal condamne aussi l'assureur du copropriétaire à payer au copropriétaire la somme de 5 897\$, plus les intérêts et frais judiciaires.

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

Le nouveau bail, changements et comment le compléter 19 Octobre 2015 - Formation



Au bureau de Montréal (10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal) ou dans le confort de votre foyer à partir de 19h :

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

Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30)

Réservation requise - Places limitées

Pour inscription: 888-382-9670 ou reservation@apq.org

6 @ 8 - Inspecteur en bâtiment et évaluateur agréé : leur rôle dans notre investissement 16 Novembre 2015



au 10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal Une conférence sera diffusée en direct sur le web à 19h dans le confort de votre foyer

Réservation requise - Places limitées

Pour inscription: 888-382-9670 ou reservation@apq.org

groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.
R.B.Q. : 8262-9981-05
groupemiro.com

Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés

450.468.2033
1.800.267.2033

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

Suite de la page 7 : Un locataire exige de procéder par virement bancaire électronique pour le paiement du loyer. Êtes-vous obligé?

In this context, many tenants request electronic funds transfer for the payment of their rent.

The Régie du logement ruled on whether the owner was obliged to accept this payment method.

More in particular Me François Leblanc, based on a decision of the Court of Appeal of Québec:

...
1 As for bank transfers, Section 1564 of the Québec Civil Code provides as follows:

“1564. Where the debt consists of a sum of money, the debtor is released by paying the nominal amount due, in money which is legal tender at the time of payment.

He is also released by remitting the amount due by money order, by cheque made to the order of the creditor and certified by a financial institution carrying on business in Québec, or by any other instrument of payment offering the same guar-

antees to the creditor, or, if the creditor is in a position to accept it, by means of a credit card or a transfer of funds to an account of the creditor in a financial institution.”

And on this topic, the highest court of this Province has already ruled on this kind of transfer in the following terms:

“25 In short, the issues here are related to the termination of obligations and responses which are also found in the rules of fund remittances. It is true that the financial institution does not need permission from the recipient of a bank transfer before accepting to receive the transferred funds (Banking law, supra, at p. 552; See also Section 240 of the Savings and Credit Unions Act, L.R.Q vs. C - 4.1), the fact remains, in my view, that to constitute a valid payment, a bank transfer must be expressly or implicitly authorized by the creditor, especially when certain circumstances such as those in this case clearly indicate that the creditor does not accept this payment method.”¹

2 This therefore means that the tenant cannot force the landlady, in the present state of law, to receive a transfer of funds ... confirms Me Leblanc.

It is thus important to mention specifically in the lease, if it is the owner's will, that electronic fund transfers are not accepted by the owner.

The situation is of importance when it is time for the tenant to pay his rent on the 1st day of each month.

Jurisprudence explains that banks doing business in Quebec have very different fund transfer procedures, which can cause delays in the processing of the transaction and make that, while the tenant has transferred the amount on the 1st day of the month, the owner could receive it only on the 2nd or 3rd day of the month. The Régie du logement has interpreted this confusion in favour of the tenant.

Finally, bank transfers carry risks when several tenants pay through this mode of payment and when some tenants make partial pay-

ments. It will be more difficult for you to allocate that amount to a particular individual tenant which could lead to unfounded claims and unnecessary friction.

In conclusion, other tenants will perhaps ask you if you can offer the service of automatic withdrawal each month. This is a completely optional service that is even equated with postdated checks which the owner cannot request as a condition for signing the lease, but which can be used with the consent of both parties. This service is also expensive and may include some risk. Your financial institution may offer you this service, but the fees are relatively high. Some companies offer this service, but in many cases the funds are channeled through their own bank accounts, exposing you to intentional fraud or not by these companies.

Décision Régie du logement Me François Leblanc sur le droit de refuser le transfert électronique 172363

Décision de Me Manon Talbot sur les procédures bancaires 31-130423-212