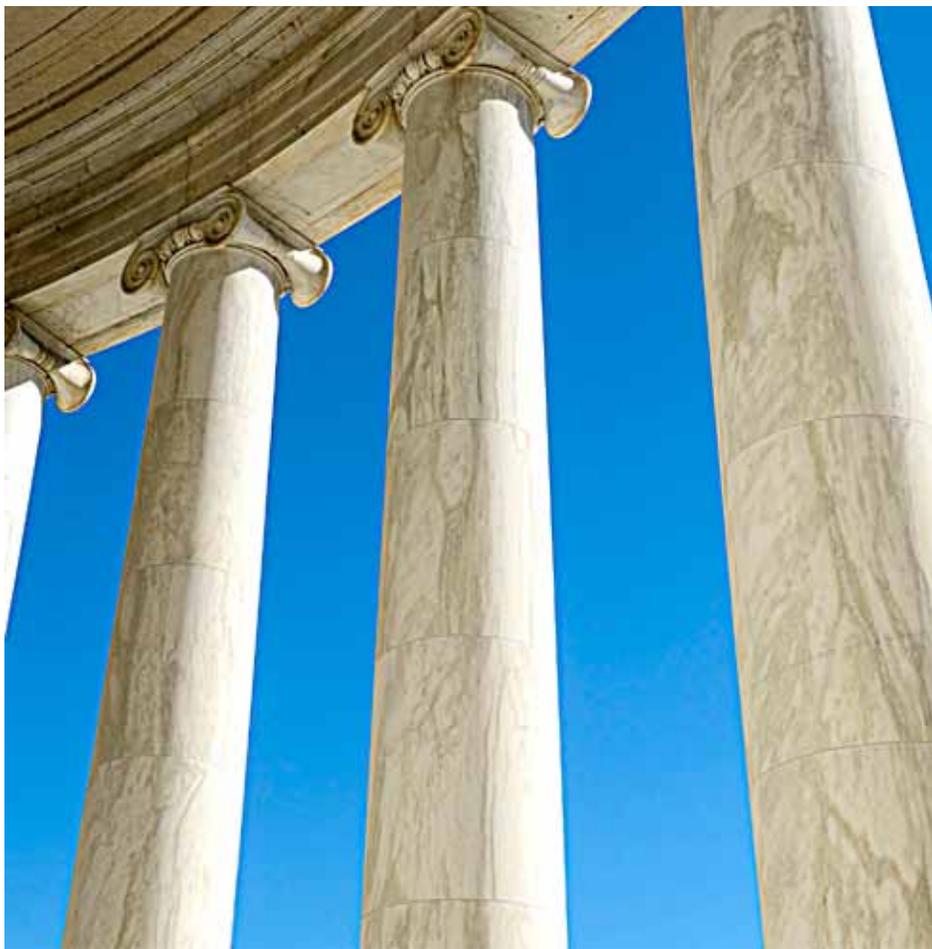


LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

UNE FAVEUR FAITE À UN LOCATAIRE MÊME PENDANT HUIT ANS NE PEUT DONNER NAISSANCE À UN DROIT ACQUIS



LES FAITS
Les locataires occupent, depuis plusieurs années, un logement situé dans un immeuble de 24 logements. Au début des années 2000, les parties étaient liées par un bail et un des locataires signe un document contenant des clauses additionnelles spécifiant qu'un seul espace de stationnement est attribué par logement et qu'en cas de besoin d'un deuxième emplacement, des frais seront exigibles.

Un deuxième bail est signé le 20 janvier 2003, concernant un autre appartement du même immeuble. C'est le bail en vigueur au moment du litige.

En troisième lieu en 2006, la propriétaire distribue, avec l'avis de renouvellement de bail, un document contenant des clauses additionnelles; le paragraphe 6 reprend les mêmes termes que le document antérieur concernant les places des stationnements et il mentionne que des frais additionnels de 30,00\$ par mois seront requis dans l'éventualité où un locataire désire un deuxième espace de stationnement.

Au cours du début des années 2000, la propriétaire décide d'aménager six (6) places de stationnement plus près de l'entrée principale, étant donné que des occupants de l'immeuble possédaient plus d'une automobile

et parce que la venue de certains visiteurs pouvait poser problème.

À la même époque, la locataire obtient un permis de stationnement pour personne handicapée, compte tenu de certains problèmes de motricité qu'elle éprouve. Elle demande à la propriétaire de pouvoir occuper une des nouvelles places situées à l'avant de l'immeuble, pour faciliter ses déplacements. La propriétaire accède à la demande de la locataire, sans cependant qu'aucun document ne formalise cette occupation.

Après presque dix (10) ans d'occupation de cette deuxième place de stationnement par les locataires, la propriétaire leur transmet une mise en demeure, en décembre 2011, leur réclamant la somme de 30,00\$ par mois pour ce deuxième stationnement. Suite au refus des locataires de payer, la propriétaire décide de réclamer les mois impayés à la Régie du logement.

LA DÉCISION DE LA RÉGIE

La Régie du logement rejette la demande de la propriétaire en estimant que la preuve n'a pas convaincu le Tribunal qu'elle est en droit de réclamer aux locataires, pour ce deuxième stationnement, après dix (10) ans d'utilisation gratuite sans opposition de la propriétaire.

La Régie complète son analyse en considérant qu'il est plus vraisemblable que la propriétaire a accepté de faire bénéficier la locataire de stationnement rapproché pour personne handicapée, considérant leur état de santé et leur grand âge, sans autre frais plutôt que l'autre possibilité consistant à leur réclamer des frais après coup.

Suite à la page 10

TOMBÉE DES FEUILLES les voisins se doivent de la tolérance



La tombée des feuilles, à l'automne, peut créer chez certains voisins des situations conflictuelles, selon la tolérance de chacun. Les oiseaux, et même les arbres qui les attirent, ne sont pas vus par tous de la même façon. Ils sont gage de beauté, nature et paix pour certains, alors que pour d'autres, il sont surtout à la base de complications et de frustrations.

Suite à la page 2





Me Lapointe

Suite de la page de couverture

TOMBÉE DES FEUILLES; les voisins se doivent de la tolérance.

Il est important de comprendre, également, que la loi prévoit que les voisins, de façon générale, doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage, qui n'excèdent pas la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux (article 976 du Code civil du Québec (CcQ)). D'autre part, le droit de propriété est un droit complet permettant d'user, de jouir et de disposer librement et saliraient complètement d'un bien.

Au surplus, la réglementation municipale peut venir baliser la présence des arbres sur les terrains.

Voici un jugement rendu en la matière¹: Dans cette décision, les requérants demandent à leurs voisins de couper leur érable argenté, pour la raison que les samares (hélicoptères), au printemps et à l'été et les feuilles, l'automne venu, bloqueraient leurs gouttières et le filtre de leur piscine, salissent leur terrain et leur patio. Ceci leur causerait différents dommages.

Les demandeurs allèguent devoir ramasser dix à quinze sacs de feuilles à l'automne, vider la gouttière plusieurs fois dans l'année et mettre plusieurs heures au nettoyage de la piscine, en

plus d'avoir dû changer la toile deux fois et avoir dû installer un gazebo sur leur patio pour empêcher les feuilles de tomber dans leurs assiettes.

Selon le jugement rendu, les défendeurs soutiennent que leurs anciens voisins ne se sont jamais plaints de ces éléments, qu'ils font élaguer leur arbre tous les deux ans par des professionnels.

Leur expert mentionne que les demandeurs auraient la possibilité de poser un grillage sur leurs gouttières et une toile sur leur piscine.

Dans son appréciation, le juge fait mention qu'il s'agit d'un environnement de banlieue où l'on retrouve plusieurs arbres; celui dont il est question est situé à trois pieds du terrain des demandeurs.

Le juge fait mention des principes fondamentaux du droit de propriété: le droit d'user, de jouir et de disposer librement de son bien sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Cette limite est l'inconvénient qui excède la tolérance normale que les voisins se doivent, tel que plus tôt mentionné suivant l'article 976 CcQ.

Ensuite, le juge traite de trois jugements qui méritent d'être mentionnés: Dans le premier, Labine-Forget c. Ionescu et als (9 janvier 2004), le juge accueille le recours des demandeurs en partie en ordonnant la coupe d'un des trois pins visés par la demande. Il est mentionné dans la décision qu'il était rendu trop gros et sa résine et ses aiguilles entravaient le fonctionnement d'une piscine voisine qu'il surplombait.

Dans le deuxième, Lapointe et als

c. Degrosbois et als (11 Novembre 2004), le juge rejette le recours, étant en désaccord avec le jugement précédent, malgré le fait que trois peupliers laissent tomber des chatons cotonneux chez le voisin, en plus d'attirer des oiseaux bruyants et salissants et de faire de l'ombre sur la piscine des voisins. Toutefois, la décision originale mentionne ceci: « Il en serait tout autrement si par leurs racines les arbres endommageaient les fon-

LA LOI PRÉVOIT QUE LES VOISINS, DE FAÇON GÉNÉRALE, DOIVENT ACCEPTER LES INCONVÉNIENTS NORMAUX DU VOISINAGE

dations ou encore le système de drainage des résidences.»

De retour à la décision initiale, le troisième jugement, Thibodeau c. Leduc (4 Octobre 2006), rejette également le recours pour faire couper un érable argenté dont les racines, les samares et les feuilles gênent le demandeur, dont les gouttières sont, entre autres, obstruées.

Concernant la tolérance que les voisins se doivent, le juge mentionne ce qui suit dans sa décision: «L'imprécision des critères de l'article 976 impose donc au juge une démarche d'appréciation plutôt délicate, et comme on le voit de la jurisprudence citée, presque personnelle.» Il fait ensuite mention que dans les deux dernières décisions, les personnes ont fait le choix de vivre en banlieue sur des terrains avec de la verdure, que la chute des feuilles et des samares est un phénomène naturel, qu'il suffit de nettoyer, et que cela rencontrerait le seuil de tolérance

de l'article 976 CcQ. Tous les goûts étant dans la nature, il est mentionné également qu'il faut vérifier si les demandeurs ont pris des moyens pour se soustraire aux inconvénients vécus (par exemple, dans ce cas, la pose d'un grillage sur les gouttières) et si les dommages sont permanents.

Également: «dans la recherche d'un équilibre entre les usages en cause, (piscine, gouttières, patio et arbre), le tribunal estime que le demandeur en injonction doit démontrer qu'il a pris des moyens usuels pour se soustraire aux inconvénients qu'il rencontre, comme le ferait un bon voisin.

Ici, le demandeur est formel, il ne posera pas de filet sur sa piscine ni de grillage sur ses gouttières durant la période des samares. De l'avis du tribunal, ces deux opérations, parfaitement usuelles, représenteraient bien peu en vue de régler un problème que les demandeurs qualifient d'intolérable. Le tribunal croit que tel est l'esprit de voisinage proposé par le législateur.»

La preuve ne permet pas au juge de déterminer clairement que les sommes demandées sont attribuables à l'arbre des défendeurs et que le préjudice subi nécessite l'ordonnance de couper l'arbre.

Ainsi, le juge rejette la requête des demandeurs.

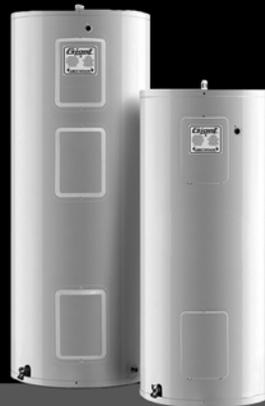
Le résumé de cette décision nous mène à penser que la tolérance que se doivent les voisins concernant les inconvénients apportés, entre autres, par les arbres, est suffisamment élevé. Il est primordial de tenter, en premier lieu, de s'entendre avec son voisin et de tenter de minimiser ses dommages avant d'en venir à des procédures longues et coûteuses. ☑

1) 200-17-009044-074 (21 juillet 2009)



PLOMBERIUM DORACO-NOISEUX

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



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

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

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

OFFRE AUX MEMBRES DE L' APQ!

FORFAIT VOIX

27⁷² \$/par mois¹
Avec un abonnement
de 3 ans

- 300 min locales de jour
- 1000 min entrantes
- Soirs et week-ends illimités
- 250 min d'interurbains nationaux
- SMS/MMS illimités
- Messagerie vocale, affichage et renvoi d'appel

Ajoutez un FORFAIT DONNÉES 6 Go
à seulement 30 \$ / par mois
et recevez en prime un

crédit de 300 \$*

(Offert pour un temps limité)

Téléphones
à partir de
0\$*

Inscrivez-vous!

Disponible exclusivement sur notre site web dédié:

www.rogersdirect.ca

Mot de passe: ROGAPQ13

¹Les frais de temps d'antenne additionnel, les frais de transmission de données, les frais d'interurbain, les frais d'itinérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement. *Avec nouvelle activation à un forfait Voix et Données pour affaires seulement et terme de 3 ans. Pour un temps limité. Certaines conditions s'appliquent. Les offres et prix des appareils peuvent faire l'objet de changements sans préavis. ^{MC}Rogers et le ruban de Möbius sont des marques de commerce de Rogers Communications Inc., utilisées sous licence. ©2013 Rogers Communications Inc.

Mobilité des employés

Expérience client

Gestion des actifs

Optimisation de l'infrastructure

FALLING OF THE LEAVES

the neighbours owe each other tolerance

Me Lapointe

The falling of the leaves, in the autumn season, can create for some neighbours conflictual situations, according to individual tolerance. The birds, and even the trees that attract them, are not seen by all in the same way. They are proof of beauty, nature and peace, for some, while for others, it is mostly a cause of complications and frustrations.

It is important to understand, too, that the law provides that the neighbours, in general, must accept the normal neighborhood annoyances that do not exceed the tolerance they owe each other depending on the nature or the location of their property, or according to local customs (Section 976 of the Civil Code of Quebec (CcQ)). On the other hand, the right to property is a total right to the full use, enjoyment and free disposition, fully, of a property.

Moreover, the municipal regulations can come into play to mark out the presence of trees on the land.

Here is a judgment rendered on the matter¹: In this decision, the applicants ask their neighbours to cut their silver maple, for the reason that the samaras (helicopters), in spring and

in summer, and the leaves, once the autumn has come, would block their gutters and the filter of their pool, and make their land and their patio dirty. This would cause them a lot of damage.

The plaintiffs allege that they must pick ten to fifteen bags of leaves in the fall, empty the gutter several times a year and spend several hours to clean the pool, in addition to having to change the canvas twice and having had to install a gazebo on their patio to prevent the leaves from falling into their plates at dinner.

According to the judgment rendered, the defendants argue that their former neighbours have never complained about these elements, that they have their tree pruned every two years by professionals. Their expert mentions that the plaintiffs would be able to put a wire netting on their gutters and a canvas on their pool.

In his assessment the judge mentions that this is a suburban environment where there are many trees; the one in question is located three feet from the land of the applicants.

The judge referred to the fundamental principles of property rights:

Continued page 11

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



Martin A. Messier

PROJET DE LOI 28

L'APQ se prononce sur les articles concernant l'éviction des locataires, qui touchent particulièrement les propriétaires d'habitations locatives au Québec et sensibilise la Commission des institutions sur le fardeau porté par ces propriétaires.



C'est par un mémoire concernant le projet de loi 28 "Loi instituant le nouveau Code de procédure civile", que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a expliqué et précisé les impacts négatifs des changements proposés par ce dernier.

Afin que vous puissiez, vous aussi, voir les impacts des changements proposés, nous vous partageons le mémoire remis aux membres de cette commission.

Les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sont représentatifs du marché locatif résidentiel au Québec. Nous avons de grands propriétaires, mais aussi beaucoup de petits propriétaires d'immeuble.

Cette particularité de notre situation en fait aussi sa richesse: nous avons de beaux immeubles de grande taille avec les services complets qui accompagnent souvent ce type d'immeubles et nous avons aussi une multitude de petits propriétaires qui ont un, deux ou trois logements à louer. L'impact d'un mois non payé pour un de ces propriétaires est souvent important, car ils ont également des obligations financières à remplir chez leur institution financière, des réparations à faire dans leurs logements.

Les propriétaires doivent déjà composer avec un système juridique exorbitant du droit commun. Le locataire est protégé par une foule de dispositions légales favorisant son maintien dans lieux. Le loyer est contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normalement.

Délais déjà trop longs: l'aventure du propriétaire mal pris

Pour un propriétaire qui doit vivre une situation de non-paiement de loyer, la situation est déjà difficile. La banque, elle, n'attend pas. Les villes et les fournisseurs n'attendent pas non plus. Le propriétaire, lui, doit attendre. Déjà, il devra attendre trois semaines pour introduire devant la Régie du



Logement une demande de résiliation de bail pour cause de non-paiement de loyer (article 1971 du Code civil du Québec) qui est une des demandes en résiliation les plus courantes.

Il devra ensuite attendre de recevoir l'avis d'audition devant la Régie de logement, souvent six semaines. Le locataire sera-t-il présent, ou devons-nous retourner à la Régie du Logement pour une demande de rétractation sous prétexte qu'un imprévu l'a empêché de se présenter? Dans le meilleur des mondes, l'audition se déroulera à la date prévue. Le locataire pourra cependant éviter la résiliation du bail en payant la somme due en capital, intérêts et frais avant que la décision ne soit rendue que ce soit la journée de l'audience ou après.

Environ deux semaines plus tard, le propriétaire reçoit la décision. C'est fini? Eh bien non, bien que les propriétaires aimeraient le croire, avec respect, il faut encore prendre avocat ou huissier pour faire exécuter la décision. Alors que le compte de banque est déjà dégarni par les dépenses et souffre de n'avoir aucun loyer qui

entre, il faudra faire un chèque. Incluant l'émission du bref d'expulsion, l'huissier et peut-être l'avocat en plus du déménageur à nos frais si le locataire n'est pas parti, la facture, si nous sommes chanceux, avoisinera la rondelette somme de 1000.00\$.

Un propriétaire a donc perdu souvent trois mois en temps et en loyer dans le processus, en plus de frais, ce qui représente d'ores et déjà une perte que l'Association des propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable. L'aventure est-elle terminée? Pas vraiment, car il faut désormais se questionner à savoir dans quel état le locataire évincé aura laissé son logement. Nous devons maintenant le relouer, souvent hors saison, il demeurera

vide plusieurs mois avant de trouver preneur, surtout dans les régions où le taux d'inoccupation est plus critique.

Des droits vous dites?

Les propriétaires ont des droits. C'est vrai. Nous avons maintenant une décision de la Régie du Logement. Le locataire a finalement quitté, il faut maintenant tenter de recouvrer les sommes perdues et cette opération est loin d'être évidente. Il faut évidemment retrouver notre ancien locataire et qu'il soit saisissable, ce qui n'arrive que trop peu. Encore des frais à l'horizon et certainement une fin qui risque d'être empreinte de frustration et de déception.

L'article 692 – long et coûteux

Un propriétaire doit ouvrir son dossier le plus rapidement possible pour minimiser ses pertes, tout est une question de temps. Comment la minimisation de ses dommages est-elle possible dans un tel cadre où un simple processus de résiliation de bail et éviction pourrait maintenant prendre de 6 à 8 mois, sachant pertinemment dans certains cas les créances impossibles à recouvrer.

Suite à la page suivante

LE PROPRIÉTAIRE

10720, St-Laurent, Montréal (Qc) H3L 2P7

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Volume 29, numéro 10
Octobre 2013

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

Responsable du journal

Estelle Fabre

Graphiste

Alice Dornoy

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet

Suite de la page précédente

Il s'agit déjà de pertes importantes pour les propriétaires.

Actuellement, la loi prévoit, à l'article 565 du Code de procédure civile, que le bref d'expulsion doit être précédé d'un préavis d'au moins deux jours juridiques francs.

L'article 692 du Projet de loi n° 28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile:

«692. Lorsque la partie condamnée à livrer ou à délaisser un bien ne s'exécute pas dans le délai imparti par le jugement ou par une convention subséquente entre les parties, le créancier du jugement ordonnant l'expulsion du débiteur ou l'enlèvement des biens peut être mis en possession par l'avis d'exécution.

Cet avis, lorsqu'il vise l'expulsion, est signifié au moins cinq jours avant son exécution. Il ordonne au débiteur de retirer ses meubles dans le délai qu'il indique ou de payer les frais engagés pour ce faire.

Cependant, si l'avis concerne la résidence familiale du débiteur, ce délai doit être d'au moins 30 jours; le tribunal peut, à la demande du débiteur, prolonger ce délai d'au plus trois mois, dans le cas où l'expulsion lui causerait un préjudice grave.

Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant. Aucune expulsion n'a lieu pendant la période du 20 Décembre au 10 Janvier.»

Nous sommes grandement préoccupés par le message que cette disposition lance tant aux propriétaires qu'aux locataires. Un message qui laisse penser qu'il faut prendre à la légère les obligations contractées par le locataire. Ce message qui, indubitablement, attirera l'attention de certains locataires qui tenteront d'abuser encore plus de la situation et qui, directement, découragera le propriétaire d'immeuble et l'investisseur de poursuivre ou de débiter la détention d'un immeuble locatif au Québec. Les locataires qui attendront une exécution forcée savent généralement que le propriétaire ne pourra pas leur réclamer ces frais, ni les pertes de loyer pendant qu'il reste dans le logement sans payer.

Un avis de 5 jours pris isolément ne fait pas sourcilier, mais quand on l'ajoute aux avis verbaux, à une lettre, à une demande à la Régie, à l'audition devant la Régie du logement, à la réception de la décision rendue par la Régie, à l'expiration du délai de 10 ou de 30 jours avant que la décision ne soit exécutoire, c'est différent!

De plus, lorsqu'il s'agit d'une résidence familiale, ce qui est le cas de plusieurs de nos logements, l'avis de 30 jours s'ajoute au délai de 30 jours déjà octroyé au locataire pour l'appel de la décision rendue par la Régie du Logement. Cela ne fait qu'accentuer le déséquilibre entre les obligations du propriétaire et les protections accordées au locataire.

Le seul fait que le locataire puisse ensuite prolonger le débat en faisant une demande pour prolonger ce délai est, selon l'Association des propriétaires du Québec (APQ), inadmissible. Sans parler de l'encombrement des Palais de justice, le seul fait que le propriétaire doive à nouveau prendre congé de son travail pour se présenter devant le tribunal est en soi inacceptable.

De plus, cette demande de prolongation d'au plus trois mois ne se fera pas sur les bancs de la Régie du logement. Donner un large pouvoir de décision à un autre tribunal que la Régie du logement quant aux délais d'exécution de leurs propres décisions diminuera l'importance de l'appréciation du préjudice subi par le propriétaire que le juge doit prendre en compte lorsqu'il rend une décision sur le délai d'exécution. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que ce pouvoir rendra cette appréciation presque inutile sachant qu'elle pourrait être modifiée de plusieurs façons par la Cour du Québec. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne également sur les délais d'attente pour une décision pour prolonger des délais pour l'exécution du jugement.

«Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant.»

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur l'application d'une telle mention, puisque le bail résidentiel se renouvelle de plein droit et seul le locataire peut mettre un terme à cette reconduction par un avis de non-renouvellement. Nous calculons que toutes ces modifications font en sorte qu'un locataire pourrait loger sans payer un sous dans un logement pendant près d'un an pour une demande de résiliation pour cause de non-paiement, alors qu'à la base, il s'agit à la Régie du logement d'une des causes où le délai est le plus court dû à sa priorité. Nous estimons qu'il manque de concordance entre ce que tente d'appliquer la Régie du logement et cette disposition du Nouveau Code de procédure civile.

MONTREAL
ECO-PELOUSE
Traitements écologiques

Traitements écologiques de pelouses
Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées
Aération des sols & ensemencements - Entretien de terrain commercial
Services paysagers - Contrôle des vers blancs
Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

www.eco-pelouse.ca

1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2
Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767
info@eco-pelouse.ca



Via Capitale Banlieue Est COOP
Agence immobilière - Services associés et
évaluation du réseau immobilier Via Capitale, Franchisor
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8
bur.: 450.582.0022 Fax.: 450.582.0027

Ma passion c'est l'immobilier!
Vous aider c'est ma fierté!

Claire-Hélène Gosselin Courtier immobilier
514.704.8904
Clairehelenegosselin@videotron.ca

QSC céntris.ca

Encore une fois, tous les frais et les pertes de cet ajout seront assumés par les propriétaires. Nous considérons que c'est une perche tendue aux personnes qui voudront abuser du système judiciaire au même titre que le processus de rétractation de jugement qui a nécessité, il y a peu de temps, des modifications à la loi sur la Régie du logement pour en restreindre les effets. Le propriétaire en paiera encore le prix.

Quand on se compare on se console?

Les délais pour l'éviction au Québec sont trop longs. Ils sont pires dans certains autres pays, mais dans ces derniers, la perte financière est couverte par le dépôt de garantie important qui peut être exigé par le propriétaire. Au Québec, il est illégal de demander toute forme de dépôt et ce facteur est important. Le législateur doit tenir compte de l'ensemble de la situation. Nous pourrions nous mettre des œillères et faire semblant que la décision ne vise que la seule prolongation du délai, ce qui serait selon nous une grave erreur. La décision de modifier le délai d'exécution forcée s'inscrit dans un contexte déjà en faveur des locataires qui ont plusieurs mois pour se préparer à quitter les lieux, sachant qu'ils sont en défaut de leurs obligations. C'est donc l'ensemble de la situation qui doit être prise en compte, et c'est là qu'on ne peut que se rendre à l'évidence: les délais

sont déjà longs pour le propriétaire et le locataire peut payer ce qui est dû en tout temps avant que la décision ne soit signée. Le législateur a déjà été trop généreux, il faut éviter de poursuivre dans cette direction.

Cette situation risque de faire des victimes nombreuses chez les petits propriétaires qui finiront, eux, par perdre leur immeuble!

Suite à la page 18



LOUE-FROID
de la Maître température

UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES

ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL
Pour un été en tout confort : louez un climatiseur.
Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.

Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009
Fax 450 901-1006
985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3
WWW.LOUE-FROID.COM



Me Lebeau

UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ EST CONDAMNÉ POUR DES DOMMAGES CAUSÉS PAR UN VICE AU BALCON D'UNE UNITÉ

condominium achetée du promoteur/entrepreneur général, aujourd'hui en faillite. En octobre 2004, suite à une infiltration d'eau dans l'unité des copropriétaires, le promoteur envoie des ouvriers faire certains travaux correctifs, dont la pose de ciment sur le balcon pour corriger une pente inversée.

Le 13 avril 2005, les Propriétaires demandent par lettre au promoteur de régler les problèmes faisant en sorte que les planchers de leur salon et de la chambre adjacente gondolent, se délaminent et présentent de la moisissure. Dans les mois qui suivent, la cause du problème est identifiée comme étant l'eau qui s'accumule sur le balcon, dont la pente est encore inversée malgré les travaux de 2004, et finit par entrer dans l'unité.

Les démarches, tant du Syndicat que des Propriétaires, auprès d'un plan de garantie qui administre l'assurance qualité des travaux sont vaines. Selon le gestionnaire retenu par le Syndicat depuis août 2009, la situation des balcons serait le résultat d'un vice d'exécution et non pas d'un vice de conception ou d'un vice de construction.

En décembre 2006, le Syndicat mandate un cabinet d'avocats et confirme aux Propriétaires que leur dossier leur a été remis. Le gestionnaire témoigne que les avocats disposent d'un rapport établissant à 5 millions de dollars les réparations requises et qui traite des problèmes avec les balcons.

Le 15 octobre 2007, l'eau continuant de s'infiltrer, les demandeurs avisent de nouveau le président du Syndicat de l'époque, qui leur demande d'être patients. Le 22 janvier 2009, le Syndicat, représenté par le cabinet d'avocats, intente une poursuite.

Au printemps 2009, la pente du balcon est corrigée aux frais des Propriétaires. Las d'attendre, les Propriétaires refont faire les planchers de leur unité en juillet 2010, à l'exception de celui de la chambre à coucher des maîtres, au coût de 8 522,06 \$; transmettent une lettre de mise en demeure au syndicat le 24 septembre 2010, et intentent la présente action le 27 octobre 2010.

L'ANALYSE PAR LA COUR

La Cour doit résoudre la question de savoir si l'action des Propriétaires est tardive et donc irrecevable et retient ce qui suit:

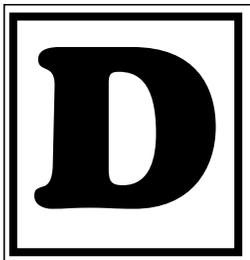
Le Syndicat plaide que les dommages remontent à 2004 et que l'action n'a pas été intentée dans les trois (3) ans de ceux-ci, de sorte qu'elle est prescrite, c'est-à-dire que les Propriétaires auraient perdu leur droit en raison du simple écoulement du temps².

Toutefois, la Cour remarque que les Propriétaires veulent faire valoir les droits que l'article 1077 C.c.Q. leur confère. Cet article se lit:

«1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire³.»

La Cour remarque que la pente inversée du balcon a été corrigée au printemps 2009, et que c'est donc dire que l'inaction du Syndicat, pendant toute cette période, a fait en sorte que l'infiltration d'eau a continué de causer des dommages au plancher. À l'avis de la Cour, la situation en est donc une de dommages continus et progressifs, en quel cas la règle veut que la victime puisse réclamer pour

Suite à la page suivante



Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites Créances¹, la Cour a eu à décider si la

demande de deux copropriétaires pour des dommages causés à leur unité par une infiltration d'eau était tardive et, si elle ne l'est pas, est-ce que le syndicat est responsable des dommages causés dans leur partie privative ?

LES FAITS

La Cour relève les faits suivants des témoignages des parties:

À compter du mois d'avril 2003, les Propriétaires occupent une unité située au dernier étage d'une tour résidentielle de plusieurs unités de



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 invente à tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Suite de la page précédente

les dommages subis pendant les trois (3) ans précédant l'introduction de son action. En l'espèce, cela signifie que les Propriétaires peuvent réclamer pour les dommages causés entre le 27 Octobre 2007 et le moment où les travaux corrigeant la cause du dommage ont eu lieu au printemps 2009.

Par ailleurs et indépendamment de ce qui précède, la Cour ajoute qu'il y a eu, en l'espèce, preuve de renonciation tacite par le Syndicat au bénéfice du temps écoulé, par le fait d'avoir confié le mandat de poursuite et de demander l'indemnisation souhaitée par les propriétaires.

La Cour ajoute que l'allégation de prescription faite lors de l'audience

par le Syndicat est en elle-même tardive puisqu'elle n'était pas alléguée comme motif de contestation.

En conséquence, la Cour refuse de déclarer l'action prescrite et doit considérer la deuxième question en litige, celle de la responsabilité du syndicat.

La Cour remarque que la responsabilité du Syndicat en la matière découle plus particulièrement de l'article 1077 C.c.Q. cité précédemment, et partage l'opinion de la juge Paradis dans Potvin c. Syndicat de la copropriété les Condominiums St-Michel⁴ qui a résumé les grandes lignes de la doctrine et la jurisprudence en la matière comme suit:

Le syndicat des copropriétaires est responsable en cas de dommages cau-

sés aux copropriétaires par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes (art. 1077 C.c.Q.) et non pas de celles de la responsabilité du vendeur d'un bien (arts 1726 et ss. C.c.Q.)

Le recours d'un copropriétaire contre un syndicat de copropriété pour des dommages résultant du vice de construction ou de conception ou au défaut d'entretien, se limite aux dommages directs.

Il s'agit d'une responsabilité qui n'est pas de nature contractuelle, mais la responsabilité ainsi encourue par le syndicat est absolue. Elle s'applique de plein droit lorsque les préalables sont établis.

En effet, l'article 1077 est d'ordre public (le syndicat ne peut y déroger), et celui-ci s'applique aussi aux parties communes, y compris celles dont la jouissance est exclusive à certains propriétaires.

L'obligation s'étend à la réfection des vices de construction, et au cas de défaut de régler un problème (entretien, conception ou construction), le syndicat peut être tenu responsable des dommages secondaires causés, par exemple, à un copropriétaire.

La partie commune à usage restreint, notamment les portes, fenêtres, murs extérieurs et balcons, demeure une partie commune et son remplacement est la responsabilité du syndicat. Et ce particulièrement si cela découle directement d'un vice de construction et/ou de conception.

La Cour remarque que le Syndicat plaide que le balcon étant une partie commune à usage restreint, selon les articles Déclaration de copropriété, et qu'il revenait aux Propriétaires d'en assurer la réparation et qu'en ne le faisant pas, ils ont été les auteurs de leurs dommages. Toutefois, la Cour ne retient pas cet argument au motif qu'il ne revient pas aux copropriétaires à corriger les vices de construction et de conception affectant les parties communes, mêmes celles à usage restreint.

LES DOMMAGES ACCORDÉS PAR LA COUR

La Cour rappelle que les Propriétaires peuvent uniquement réclamer les dommages directs découlant du vice de construction. Toutefois, elle souligne que les Propriétaires avaient l'obligation d'atténuer leurs dommages dès qu'ils ont constaté l'inaction par le Syndicat.

La Cour considère que comme les Propriétaires ont réduit le montant de leur réclamation à la somme de 7 000,00 \$ et considérant également qu'ils n'ont pas déposé de réclamation pour le plancher de la chambre à coucher des maîtres qui semble également avoir été affecté, l'action est donc accueillie pour le montant de 7 000,00\$ réclamé, plus les intérêts et frais judiciaires.

Pour toute question en droit locatif ou en copropriété, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes. ☑

AssurExperts Pierre Auchu inc. 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

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

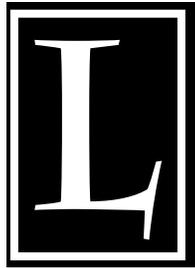
Pierre Auchu
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker
750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



Me Reed

Y A-T-IL UN DÉLAI POUR SIGNIFIER UNE DEMANDE?

IS THERE A DEADLINE TO GIVE NOTICE OF A REQUEST?



Lorsque l'on dépose une demande à la Régie du logement, le demandeur doit transmettre cette demande à chaque locataire individuellement et s'assurer d'avoir une preuve de sa réception lors de l'audience. (Rapport de l'huissier ou copie de la signature du courrier recommandé- le coupon blanc et rouge seul ne suffit pas.)

Par contre, on est rarement informé du délai dans lequel l'on doit le faire. L'article 7 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement exige qu'une demande soit signifiée à l'autre partie dans un délai raisonnable. Mais ça veut dire quoi et dans combien de temps?

Me André Gagné régisseur à la Régie du logement résume l'utilité et la nécessité de signifier dans un délai raisonnable¹: «La partie demanderesse a donc le devoir de fournir à la partie défenderesse copie de la demande dans un délai raison-

nable suivant le dépôt de la demande. Lorsque le délai de signification n'est pas raisonnable, le tribunal estime que les principes de justice fondamentaux et de légalité des parties ne sont plus respectés.

Bien que le fond d'un litige ne doit pas être esclave de la procédure, le droit de la partie défenderesse d'être avisée de la procédure dans un délai raisonnable participe à une règle de fond qui seule permet de préparer sa défense adéquatement, de voir à conserver sa preuve et d'ainsi faire valoir ses droits lors de l'audition.

En conséquence, le tribunal estime que le délai raisonnable de signification est limité au très court temps nécessaire à effectuer cette simple démarche.

Un délai pourra évidemment être déclaré raisonnable s'il fut allongé en raison des actes de la partie défenderesse: ce sera le cas lorsque cette dernière refuse de recevoir ou néglige d'aller quérir un courrier recommandé. L'évaluation du caractère raisonnable du délai pourra également tenir

compte des aléas incontrôlables, telle une grève de la poste ou des huissiers.

Cependant, cette notion de délai raisonnable ne saurait permettre à une partie demanderesse quelque inertie ou négligence, car elle se doit d'agir en vue de satisfaire à son devoir de signifier la demande dans un délai raisonnable.

Telle qu'exposée lors de l'audience, la loi prévoit une solution lorsqu'il est impossible pour une partie de retracer l'autre partie afin de lui signifier une demande. L'on peut alors s'adresser au tribunal afin de requérir l'autorisation de procéder par un mode spécial de signification, telle une signification par la voie des journaux. Il s'agit d'une démarche simple et rapide».

Sachant cela, il est important d'entreprendre les démarches de signification immédiatement après avoir ouvert le dossier. Il n'y a aucune raison qu'il y ait un délai entre les deux. Oublier de le faire pourrait être fatal. Le propriétaire doit donc déployer les efforts nécessaires et ce, dans un court laps de temps après la demande pour

retracer le ou les défendeurs si nécessaire et leur signifier la demande.

Finalement, comme exemple la Cour du Québec a décidé que la signification 13 mois après l'introduction de la demande était trop tard et déraisonnable. La demande a été rejetée.² De même qu'une procédure signifiée 7 ans après l'ouverture du dossier.³

Pratiquement et à titre d'exemple, il se peut très bien qu'après 13 mois, le défendeur n'a pas pris la peine de garder contact avec un témoin important, qu'il ait jeté des factures qu'il pensait inutiles ou même, décidé de ne pas prendre quelques notes importantes sur les faits du dossier.

Les juristes de l'association des propriétaires seront là pour vous guider dans le choix de la meilleure façon de signifier la demande correctement.

1. *Katdor c. Shinn*, 31-041101-015G, le 6 décembre 2007, André Gagné Juge administratif

2. *Syne c. Bourdages*, 2008, QccQ 1939, juge Henri Richard.

3. *Gestion Immobilière Majorie inc. c. Nathalie Grandmaison*, 15-020601-001Gm le 26 novembre 2009, Serge Adame, Juge administratif

When you submit a request to the Régie du logement the applicant must forward this request to each tenant individually and make sure to have proof of its reception at the hearing. (Report of the bailiff or a copy of the signature of the registered mail – the white and red coupon alone is not enough.)

However, one is rarely informed about the deadline by which one must do it. Section 7 of the Regulations on the procedure before the Régie du logement requires that a request be sent to the other party within a

reasonable delay. But what does that mean and how long may it take?

Attorney André Gagné, director at the Régie du logement, summarizes the usefulness and the need to be given notice within a reasonable period of time¹: "The plaintiff has thus the duty to provide the defendant a copy of the request part within a reasonable period of time after the filing of the request. When the delay for forwarding the notice is not reasonable the Court thinks that the fundamental principles of justice and legality of the parties are no longer respected.

Although the merits of a case should

not be subjected to the procedure, the right of the defendant to be advised of the procedure within a reasonable period of time participates in a substantive rule which by itself alone allows that one can prepare one's defence adequately, and see to retain one's proof and thus enforce one's rights at the hearing.

Consequently, the Court thinks that the reasonable period of time to give notice is limited to the very short time needed to complete this simple process.

A delay may be declared reasonable if it was prolonged because of the

actions of the defendant: this will be the case if the latter refuses to accept or fails to fetch a registered mail. The evaluation of the reasonableness of the delay may also take into consideration uncontrollable hazards, such as a postal or a bailiffs' strike.

However, this concept of reasonable delay should not allow a plaintiff some inertia or neglect, because it must act in order to satisfy its duty to give notice of the request within a reasonable period of time.

As explained at the hearing, the law provides a solution when it is impossible for a party to trace someone of the other party to give him notice of a request. One can then go to Court to obtain authorization to proceed by a special method of notification, such as giving notice by the newspapers. It is a quick and easy process.

Knowing this, it is important to take steps for giving notice immediately after opening the file. There is no reason that there is a delay between the two. Forgetting to do so could be fatal.

Continued next page



COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166
info@couvertureslacheinaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!





Solutions RESURFAÇAGE
RBQ 5609-8841-01

ÉCONOMISEZ 40%
sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité

Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage

CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564

ESTIMATION GRATUITE



groupe MIRO
Le multiservice après sinistre inc.

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

450.468.2033
R.B.Q. : 8262-9981-05
1.800.267.2033

groupemiro.com



BÉTONEL 

Offre spéciale

Seulement 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%

Sur présentation de votre code spécial 761447 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

 www.BoitesetCamion.com

POUR TROUVER TOUTE
L'INFORMATION PERTINENTE!

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

*Comment prévoir les déménagements
et emménagements?*

*Quels sont les règlements d'immeuble?
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?*

Guide auprès des
propriétaires de
logements locatifs,



auprès
des
locataires,



mais aussi
auprès des
copropriétaires



Continued from previous page

The landlord must therefore make the necessary efforts and this within a short period of time after the request to locate the defendant or defendants, if necessary, and to give notice of the request.

Finally, as an example, the Court of Québec decided that giving notice 13 months after the submission of the request was too late and unreasonable. The request was rejected.² Just like a procedure, given notice of seven years after the opening of the file.³

Practically and as an example, it may very well be that, after 13 months, the defendant did not bother to keep in touch with an important witness, that

he has thrown bills away which he thought to be unnecessary or even, that he decided not to take a few important notes on the facts of the case.

The lawyers of the landlords association will be there to guide you in the best way possible on giving notice of the request correctly. ☑

¹ *Katdor v. Shinn*, 31-041101 - 015G, 6 December 2007, André Gagné, Administrative Judge

² *Syne v. Bourdages*, 2008 QccQ 1939, Judge Henri Richard.

³ *Gestion Immobilière Majorie inc. v. Nathalie Grandmaison*, 15-020601 - 001Gm November 26, 2009, Serge Adame, Administrative Judge.



TOITURE
RFD
2000

TOIT PLAT ET EN PENTE

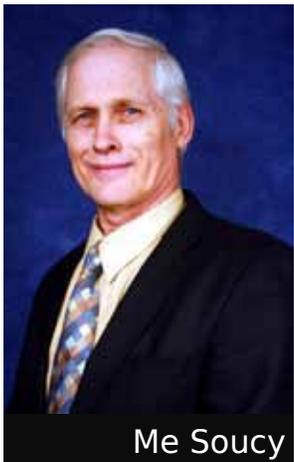
Membrane TPO
Élastomère et EPDM
Asphalte et gravier
Bardeau asphalte

Estimation gratuite

450 876 1042

8% DE RABAIS POUR MEMBRE APQ

Garantie 20 ans



Me Soucy

Suite de la page de couverture

UNE FAVEUR FAITE À UN LOCATAIRE MÊME PENDANT HUIT ANS NE PEUT DONNER NAISSANCE À UN DROIT ACQUIS

La Régie ajoute qu'une tolérance aussi longue a remplacé la clause initiale signée par la locataire en 2000 et que ladite tolérance implique nécessairement une renonciation, implicite ou explicite, à l'application du règlement portant sur les frais d'un deuxième stationnement.

LE JUGEMENT EN APPEL

La décision de la Régie a été portée en appel devant la Cour du Québec. La Cour a trouvé que la Régie du logement a semblé confondre la tolérance de la propriétaire avec d'autres notions juridiques telle la novation, qui est la substitution d'un nouveau titre de créance à un ancien.

Selon le tribunal en appel, la loi précise que lorsqu'une personne occupe les lieux avec la tolérance du propriétaire, il y a alors création d'un lien juridique appelé «bail par tolérance», selon l'article 1853 du code civil du Québec. Ce bail peut viser toutes sortes de situations, y compris une place de stationnement.

Le bail sera donc par tolérance, tant et aussi longtemps que la propriétaire ne s'oppose pas à l'occupation du locataire. Il devient inapplicable dès que la propriétaire manifeste son opposition à l'occupation de l'espace de stationnement. Dès la mise en demeure expédiée par la propriétaire en décembre 2011, le règlement concernant la deuxième place de stationnement devenait applicable et donnait le droit aux

VICTOIRE POUR LE PROPRIÉTAIRE EN APPEL D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT.

locataires le choix de quitter cet emplacement ou de payer les frais de 30,00\$ par mois.

Dans une affaire récente, la Régie du logement a effectué une analyse de cas semblables concernant non seulement des places de stationnement, mais aussi la possibilité d'installer un cabanon, d'utiliser des salles communes ou encore de pouvoir faire un jardin dans la cour arrière. Ces affaires ont unanimement décidé qu'une faveur accordée même pendant huit ans ne peut se transformer en droit et qu'une gracieuseté ou un privilège peut cesser, dès la manifestation à cet effet du propriétaire.

Il n'y a, non plus, naissance à aucun droit acquis en la matière.

La Cour du Québec a donc condamné la locataire à payer à la propriétaire un loyer additionnel de 30,00\$ par mois à compter en mois de janvier 2012:

«Bref, la propriétaire n'aurait pu demander un loyer additionnel pour les mois précédant celui où elle réclamait des frais conformément à la clause additionnelle.

Dès la mise en demeure de décembre 2011, cependant, la situation était toute autre et la tolérance de la locatrice devait céder le plus, dorénavant, aux clauses conclues

entre les parties.

Dans ces circonstances, la preuve administrée par la Régie du logement ne supporte aucunement la conclusion.»

La Cour du Québec a donc renversé la décision rendue par la Régie du logement. ☑

H. Robins c. P. Znaty, 31-090825-184 G, 2010.12.30

128724 Canada inc. c. Nictolson, 2013 QC CQ 8084 p. 6

APH CABINETS
Le manufacturier d'armoires de cuisines, de salles de bain et de meubles commerciaux

Les spécialistes pour les armoires et comptoirs de cuisine pour les immeubles locatifs
MEILLEUR PRIX GARANTI !

857, Notre-Dame
St-Chrysostome, Québec J0S 1R0
450-826-0044 • 514-886-7574
mhaphcabinets@gmail.com • www.aphcabinets.com

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

10% DE RABAIS
sur présentation de la carte de membre

Valide dans toutes nos boutiques du Québec et de l'Ontario

Blainville
West-Island
Mascouche
Drummonville
Ouverture 1er Juillet!
Terrebonne
Laval
Brossard
Anjou

Québec
Vaudreuil
St-Jérôme
Trois-Rivières
Gatineau
Chicoutimi
Saint-Hyacinthe
Granby
Sherbrooke



Pour plus d'information visitez : www.baindepot.com

BainDépôt®

UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



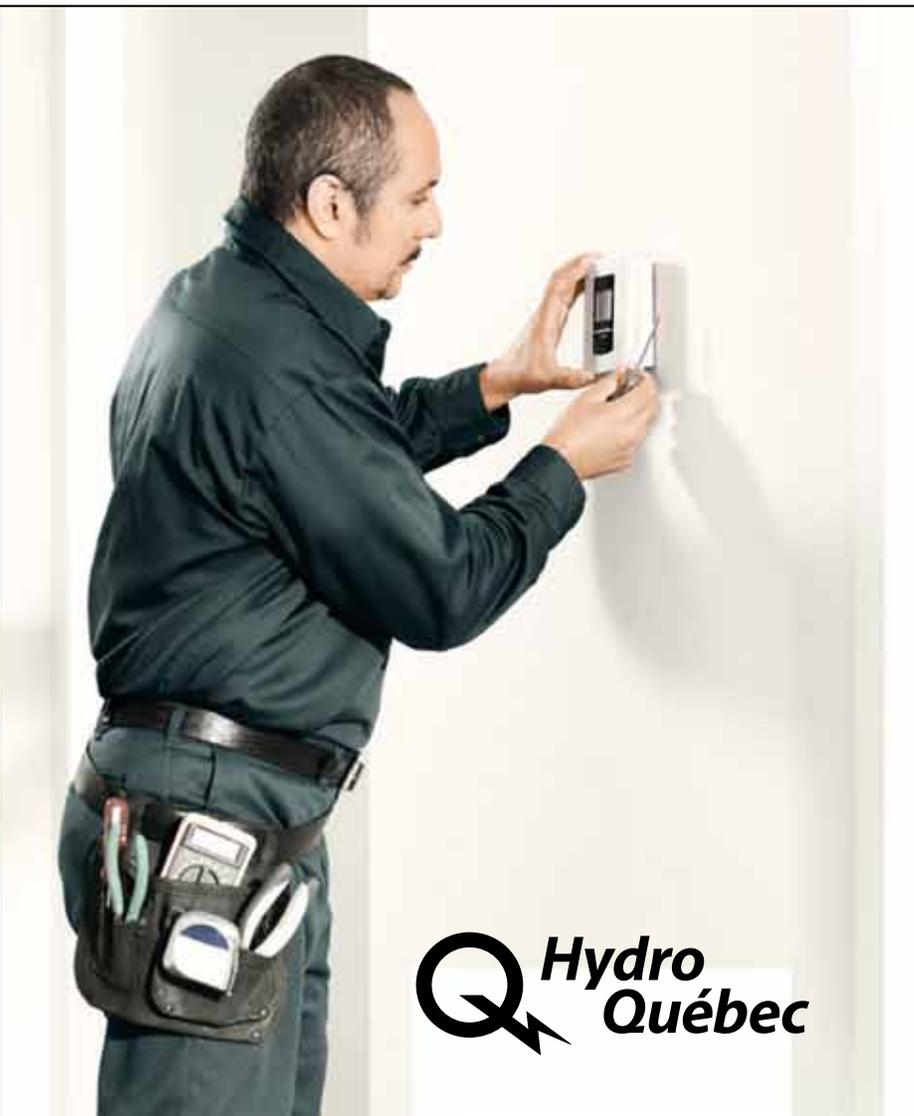
10\$

L'UNITÉ
INSTALLÉE PAR UN
MAÎTRE ÉLECTRICIEN**

Faites votre demande en ligne à www.changezesthermostats.com ou par téléphone au 1 877 492-6636.

* Immeubles locatifs de deux logements et plus

** Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet



Hydro Québec

Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !

Du 1^{er} octobre au 30 novembre,
participez au concours

ASSURER SON ENTREPRISE, C'EST GAGNANT



À GAGNER :
5 PRIMES ANNUELLES D'ASSURANCE
JUSQU'À CONCURRENCE DE
5 000 \$ CHACUNE*

Pour participer :
Assurez votre entreprise, votre immeuble ou
vos véhicules commerciaux avec La Personnelle
avant le 30 novembre 2013.

15 ans de partenariat!

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS
1 800 268-3063
lapersonnelle.com/assurercestgagnant-apq

Certaines conditions s'appliquent. La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.
* Cinq (5) prix d'une valeur totale maximale de 25 000 \$. Le montant de chaque prix est basé sur la prime annuelle d'assurance fixée lors de
l'achat ou du renouvellement de la police d'assurance émise durant la période du concours, jusqu'à concurrence de 5 000 \$ (taxe incluse).
Concours ouvert aux résidents du Québec majeurs au moment du tirage. Le gagnant devra répondre correctement à une question d'habileté
mathématique. Tirage le 13 décembre 2013. Règlement à lapersonnelle.com/assurercestgagnant-apq

Continued from page 3

FALLING OF THE LEAVES

the right to use, enjoy and dispose of one's property subject to the limits and exercise requirements set by law. This limit is the disadvantage that exceeds the normal tolerance neighbours owe each other, as earlier mentioned under section 976 of the CcQ.

The judge then addresses three judgments that are worth mentioning:

In the first one, Labine-Forget v. Ionescu et al (9 January 2004), the judge allowed the plaintiffs' action in part by ordering the cutting of one of the three pines aimed at by the request. It is stated in the decision that it had grown too big and that its resin and needles hindered the operation of a nearby swimming pool that it overlooked.

In the second one, Lapointe et al v. Degrosbois et al (11 November 2004), the judge rejects the appeal, disagreeing with the previous judgment, despite the fact that three poplars drop fluffy kittens at the neighbour's, in addition to attracting noisy and messy birds and to shade the pool from the neighbours. However, the original decision stated this: "It would be very different if the trees, by their roots, damaged the foundations or also the drainage system of the residences."

Back to the initial decision, the third ruling, Thibodeau v. Leduc (4 October 2006), also rejects the appeal to cut a silver maple whose roots, samaras and leaves are a nuisance to the applicant, whose gutters are, among other things, obstructed.

On the tolerance that neighbours owe each other, the judge stated the following in his decision:

"The vagueness of the criteria of section 976 thus requires from the judge a rather delicate process of assessment and, as is seen in the case cited, it is almost personal." He then stated that in the last two decisions, people have chosen to live in the suburbs on land with greenery, that the falling leaves and samaras are a natural phenomenon, that can be easily picked up, and that that meets the tolerance threshold of Section 976 of the CcQ. Everyone being interested in nature, it is also mentioned that one must check if the applicants have taken steps to avoid the inconvenience experienced (e.g., in this case, the installation of a wire netting on the gutters) and if the damage is permanent.

Also: "In the search for a balance between the usages in question (pool, gutters, patio and tree), the Court thinks that the applicant for an injunction must show that he has taken the usual means to avoid the disadvantages that he encounters, like a good neighbour would do.

Here, the applicant is adamant that he will not put a canvas over the pool or a wire netting on his gutters during the time of the samaras. In the opinion of the Court, these two operations, perfectly normal, represent little to address a problem that the applicants describe as intolerable. The Court believes that this is the spirit of neighborhood proposed by the legislator."

The evidence does not permit the judge to clearly determine that the amounts claimed are attributable to the tree of the defendants and that the damage suffered requires the order to cut the tree.

Therefore, the judge dismissed the plaintiffs' request.

A summary of this decision leads us to believe that the tolerance that neighbours owe each other concerning the inconveniences brought about, among other things, by the trees, is sufficiently high. It is very important to try, at first, to get along with one's neighbour and try to minimize the damage before coming to lengthy and costly procedures. ☑

1) 200-17-009044-074 (21 July 2009)



20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé
et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

20% Rabais

514 725-7747

Résidentiel • Commercial

450 462-7747

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

pro-sec.ca

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Analyse de sol
4. Annonces de location
5. Appareils ménagers
6. Armoires de cuisine
7. Asphalte
8. Assurances
9. Avocats
10. Baignoires
11. Balcon
12. Béton
13. Chauffe-eau
14. Chauffage Climatisation Gaz
15. Comptabilité et Gestion
16. Construction Rénovation
17. Courtiers immobiliers
18. Couvreurs
19. Décontamination
20. Détective privé
21. Drainage
22. Électricité
23. Entrepreneur général
24. Entretien
25. Évaluateurs
26. Exterminateur
27. Génératrice (entretien)
28. Gestion d'appels
29. Gestion Immobilière
30. Huissiers de justice
31. Hypothèque
32. Impôts fiscalité
33. Informatique
34. Insonorisation
35. Inspecteurs Bâtiments
36. Lavage
37. Maçonnerie
38. Nettoyage et entretien
39. Peinture
40. Pelouse
41. Plancher
42. Plomberie
43. Portes et fenêtres
44. Produits nettoyants
45. Serrurier
46. Téléphones mobiles
47. Traitement des eaux
48. Ventilation

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieur et extérieur
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2 AGENCE DE LOCATION

Agence de location Claudya Généreux
Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance
Tél.: (514) 699-9095

claudya.genereux@gmail.com
www.claudyagenereux.com

- Service de location d'appartements/propriétés
 - Région de Montréal
 - Banque de locataires
 - Publicité et affichages régulier dans divers médias
 - Disponible 7 jours sur 7
 - Prise en charge complète, de l'affichage, enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail
 - Service personnalisé incomparable
- La satisfaction de nos clients est notre priorité
Claudia Généreux, un engagement entier pour votre tranquillité d'esprit !

Josué (Joshua) Ponce
Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
 - Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
 - Publicité sur internet ou journal
 - Enquêtes sur les locataires éventuels
 - Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

3 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

4 ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.com

- est un 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.
 - Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

5 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

6 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

7 ASPHALTE

Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc

Depuis 1956

Tél. : (514) 276-1892

Cell. : (514) 497-5970

Télec. (514) 276-3264

gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com

6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4

ASPHALTE, BÉTON, PUISARD

NEUF ET REPARATION

- Stationnement extérieur et entrée privée
 - Stationnement intérieur
 - Pavage d'asphalte urgence hiver
 - Bâtiments multi-étagés et Condos
- « Service personnalisé et travail soigné »
LICENCE RBQ : 2235-5358-78

8 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

9 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.

10 BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Tél.: 450-347-7687

Sans frais: 800-463-7687

www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante.

Escomptes aux membres de L'APQ

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

11 BALCON (rampes et escaliers)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

Structures Métalliques Breton Inc

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
www.facebook/structuresmetalliquesbreton

- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon

Licence RBQ : 5606-6525-01

12 BÉTON

Alliance - Fissure de Béton Inc

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

RBQ 8361-2424-01

- Réparation de fissures (Injection)
- Drain français
- Imperméabilisation
- Pose de margelle
- Mini-excavation

10% de rabais aux membres APQ

Béton E.P.

Tél.: (450) 776-1428

Sans frais : 1-877-776-1428

Courriel : info@betonep.com

www.betonep.com

Partout au Québec

- Depuis 1996
- Balcon, Trottoir, Escalier,
- Patio, Cour, Piscine béton
- Enduit acrylique
- R.B.Q. 8342-2873-52

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

13 CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes

Tél.: (514) 326-0606 poste 4230

Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230

Cell.: (514) 705-2142

fondrejchak@hydrosolution.com

www.infohs.com

-Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec

-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

14 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

15 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa
Service de comptabilité
 Tél.: 514-899-0499

info@princedorient.com

- États financiers mensuels/annuels
- Préparation de paie
- Rapport CSST
- Rapport CCQ (construction)
- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)
- Conciliation bancaire
- Sommaire Relevé 1

16 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Calfeutrage Général Rod Inc.

Rodrigue Robidoux - Président

Tél.: (450-) 478-1634

Autre : (514) 591-9491

info@calfeutragerod.com

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@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 et Rénovation Marmel Inc

Mario Villeneuve, Propriétaire

Tél.: (514) 432-7845

Autre : (514) 377-4780

marmelreno@hotmail.com

- Menuiserie
- Rénovation
- Portes et fenêtres
- Peinture
- Céramique, Planchers de toute genre
- RBQ : 5603-5157-01
- NEQ : 1164645138

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

Dupré Construction inc

Maxime Dupré

Tél.: (514) 266-4692

dupre_construction@hotmail.com

- Résidentiel / Commercial / Industriel
- Rénovation générale
- Charpente / Toiture / Maçonnerie
- Condo / Maison neuve
- 10% de rabais pour les membres
- RBQ 5629-6767-01

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

17 COURTIER IMMOBILIERS

Immeubles Stuart

Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai

514 867-2368 514 808-8419

bentleytaylor@live.ca

sylviaalal@videotron.ca

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

François Larose

Multilogements Inc.

Expert Immobilier P.M.

François Larose, Courtier immobilier

Tél.: 514-233-1140

francoislarose@multilogements.com

www.multilogements.com

- Demande d'assistance APQ: www.multilogements.com/apq
- Achat, vente et gestion de multilogements
- Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
- Liste d'acheteurs qualifiés
- Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
- Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

18 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

Couvertures Montérégiennes

Tél.: (450) 536-2121

Sans frais : 888-539-2121

Télec.: (450) 536-3038

reception@couvertures-monteregiennes.com

www.couvertures-monteregiennes.com

- Financement disponible
- Asphalte et Gravier
- Toits blancs TPO
- Bardeaux
- Membrane Elastomère
- Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

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

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011 et 2012

- 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

COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier

750, rue Sicard

Mascouche (Québec) J7K 3G5

Tel:(514) 296-2667 Fax: (450) 417-1115

couvreurcsg@videotron.ca

www.couvreurcsg.com

- R.B.Q. 8280 1986-13

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

Les Toitures Vick & Ass. Inc

René Hébert, Directeur du Développement des affaires

Tél.: (450) 658-4300

Autre : 866-943-1135

rhebert@toit-vick.com

www.toituresvick.com

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

19 DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
- 2% d'escomptes aux membres APQ

20 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

21 DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

22 ÉLECTRICITÉ

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837

Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

RJR Électricque Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

RDS Électricque

9221-8817 Québec inc.

Tél.: (514) 759-4836

Courriel : reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

23 ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience

RBQ : 5658-0004-01

24 ENTRETIEN

Ateliers G. Paquette inc

Tél.: (514) 381-7288

Succursale Montréal : 1-800-463-0119

Succursale Québec : 1-888-871-4043

www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes marques
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du fabricant pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

25 ÉVALUATEURS

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

26 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

Extermination Platinum

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

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

Total Extermination

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

27 GÉNÉRATRICE

Lagden Équipements & Services

Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

28 GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

29 GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc

(GIA)

Étienne Arsenault

Tél.: (514) 384-0624

etienne@gia.ca

Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

Gestion Contempo

William Conte

Tél.: (514) 336-1444

Autre : (514) 359-5656

gestioncontempo@bellnet.ca

www.plateaulouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

Gestion immobilière Ges-Mar Inc.

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

30 HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,

J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

A. Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7

- Signification, saisie, vente et constat

- En matière de la Régie du logement

Notre mission, votre satisfaction!

31 HYPOTHÈQUE

HYPOTHECA ssm Inc.

Vicky Poulin

Conseillère en prêt hypothécaire

Tél.: (514) 754- TAUX (8289)

Courriel : v.poulin@hypotheca.ca

www.vickypoulin.hypotheca.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

32 IMPÔT FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

33 INFORMATIQUE

IRT Solutions Informatiques

Tél.: (514) 868-0411

tpugliese@irtsi.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex

Magex technologies Inc.

Julien Gagnon, Directeur

Sans frais : 866-886-2439 poste 38

Autre : (819) 434-5142

jgagnon@magextechnologies.com

www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

34 INSONORISATION

Giclopro Inc

Scott Nagy, Propriétaire

Tél: 1-888-720-1438

Autre : (514) 991-9502

Courriel : scott@giclopro.com

www.giclopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure

- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

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

35 INSPECTEURS BÂTIMENT

ABMulti-Inspections Inc.

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

CIEBQ

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment

du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.cie bq.com

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

Inspection DH

Daniel Hunault, Inspecteur certifié

Tél.: (514) 944-2609

Courriel : inspectiondh@gmail.com

www.inspection-dh.reseau411.ca

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h
- Membre ANIEB
- Détenteur d'un certificat national (NHCC)

Tranquillité Préachat inc.

Vincent Jodoin

Tél.: (514) 515-1829

tranquillitepreachat@gmail.com

http://aibq.qc.ca

- Service d'inspection en bâtiment
- Inspecteur membre AIBQ n. 20532

36 LAVAGE

Connexion

Jessica Pelletier, présidente

Tél.: (514) 233-3217

Autre : (514) 466-0469

jessica@connexion1.com

www.lavage-haute-pression.ca

- Hydrogommage : nettoyage te décapage de surfaces multiples à basse pression, sans produits chimiques
- Lavage à pression à eau chaude de bâtiments, ravalement
- Nettoyage de graffitis, application d'hydrofuge, de scellants anti-graffitis

37 MAÇONNERIE

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

RBQ 8256-7942-36

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre

- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

S.T. Maçonnerie inc.
 Tél. : (450) 652-3466
 www.stmaconnerie.com

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

38 NETTOYAGE (ENTRETIEN)

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

Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

Montreal Office Maintenance Inc (MOM)

Guy Wainer
 Tél.: (514) 439-3666 ex105
 Autre : (514) 475-0235
 guy@ilovemom.ca
 www.ilovemom.ca

- Service de nettoyage et d'entretien
- Nettoyage de conduits d'air
- Nettoyage de sites de construction
- Entretien de planchers
- Nettoyage de tapis

PRO-SEC

Patrick Sevigny, Directeur
 Tél.: (514) 725-7747

Courriel : pro-sec@pro-sec.ca
 www.pro-sec.ca

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

SLB Entretien Ménager Inc
 Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

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

39 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)

Peinture Prestige Plus
 Pascal Grimard, président
 (514) 836-0686
 pascal.grimard@videotron.ca

- 20 ans d'expérience, spécialiste en:
- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, anti-rouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

Rabais spéciaux pour membres APQ

40 PELOUSE

Eco Pelouse / Gestion parasitaire
 Guillaume Boutin, Vice-président
 514-761-5541
 Fax : (514) 600-0767
 admin@eco-pelouse.ca
 www.eco-pelouse.ca

- Fertilisation pelouse
- Traitement des vers blancs
- Extermination extérieure
- Extermination intérieure
- Traitement aération

41 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-vernissés
- Parqueterie

Connexion

Jessica Pelletier, présidente
 Tél.: (514) 233-3217
 Autre : (514) 466-0469
 jessica@connexion1.com
 www.connexionbeton.ca

- Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haqute résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
- Peinture intérieure et extérieure

Plancher Newlook

Daniel Houle, P.D.G.
 Tél.: (514) 968-7824

Courriel : info@planchernewlook.com
 www.planchernewlook.com

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

42 PLOMBERIE

Bain Dépôt

Guy Nadeau
 Tél.: (450) 433-4449
 (514) 949-2566

guy.nadeau@baindepot.com
 www.baindepot.com

- Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
- Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
- Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517
 Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc
 Steve Ienghan, Président
 Tél.: (514) 728-9257
 Téléc.: (514) 728-9258
 info@plomberiefury.ca
 www.plomberiefury.ca

- Plomberie
 - Chauffage
 - Gaz naturel
 - Service 24H
- Partenaire Gaz Métro Inc

43 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
 info@astrafenestration.com
 www.astrafenestration.com

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

5% d'escompte pour les membre 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

Portes Larue

Richard Larue, Président
 Tél.: (514) 776-0125

rlarue66@videotron.ca

- Réparation de porte de garage
 - Spécialité: Opérateur ultra-silencieux pour porte de bloc-appartements
 - Porte coupe feu
 - Boucles de détection dans le sol
 - Service d'urgence 24h
- 5% d'escompte aux membres
 R.B.Q.: 5646-6238-01

Vitrerie DVD

Érick Desjardins
 514-999-8555

- Vitres thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

44 PRODUITS NETTOYANTS

Produits Sanitaires SHG

Robert Prevost (Président)
 Tél.: (514) 771-2333

produitssanitaires-shg@videotron.ca
 www.produitssanitaires-shg.com

- Distribution de produits sanitaires
- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite

5% d'escompte aux membres APQ

Wood Wyant Canada Inc.

Michel Lemay, Directeur de District
 Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510

michel.lemay@woodwyant.com
 www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits, équipements

- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

CES Sani-Dépôt

Tél.: (514) 526-0496

Courriel : sac.ces@sani-depot.ca
 www.cesltee.com

- Grand choix de produits sanitaires
- Produits écologiques
- Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
- Produits de commodités et accessoires
- Livraison disponible
- 15% d'escompte aux membres APQ

45 SERRURIER

Serrunik

Sebastien Beausoleil
 2636, rue Bélanger, Montréal
 514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

46 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...

47 TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Téléc.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

48 VENTILATION

Élément Air

Tél.: (514) 262-4142

elementair@videotron.ca
 www.elementair.ca

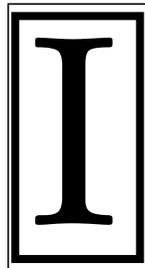
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits
- Spécialiste des sècheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air



10720, blvd St-Laurent
 Montréal (Qc) H3L 2P7
 T 514-382-9670
 F 514-382-9676
 Sans frais 888-382-9670

BILL 28: AMENDMENTS TO THE CIVIL CODE

Me Martin A. Messier



It is by a brief concerning Bill 28, "An Act to establish the new Code of Civil Procedure," that the Association of Quebec Landlords (APQ) has explained

and clarified the negative impacts of the proposed changes by the latter.

So that you can also see the impact of the proposed changes, we share the brief with you given to the members of this committee.

The members of the Association of Quebec Landlords (APQ) are representative of the residential rental market in Quebec. We have owners of large properties, but also many small property owners.

This peculiarity of our situation also makes up its wealth: we have beautiful large buildings with comprehensive services that often accompany these types of buildings and we also have many small owners who have one, two or three units for rent. The impact of one month without payment for one of these owners is often important because they also have financial obligations to meet with their financial institution and repairs to make in their dwellings.

The owners must already cope with an exorbitant legal system of common law. The tenant is protected by a host of legal provisions favoring his retention in the premises. The rent is controlled in too strict a way to allow the market to develop normally.

Delays which are already too long: the adventure of the owner taking a bad turn.

For an owner who must live a situation of non-payment of rent the situation is already difficult, because the bank does not wait. Cities and suppliers do not wait either. But the owner, he must wait. Already, he will have to wait three weeks to submit to the Régie du logement a request for termination of the lease for non-payment of the rent (Section 1971 of the Civil Code of Quebec) which is one of the most common requests to terminate. He will then have to wait to receive notice of the hearing before the Régie du logement, often for six weeks. Will the tenant be there, or will we have to return to the Régie du logement for a request for revocation on the grounds that something unforeseen prevented him from coming?

In the best of worlds, the hearing will take place as scheduled. However, the tenant will be able to avoid termination of the lease by paying the amount

Bill 28: The APQ comments on the sections concerning the evictions of tenants which affect particularly the owners of rental housing in Quebec and makes the Committee on the Institutions aware about the burden borne by those owners.

due for principal, interest and costs before the decision is rendered, be it on the day of the hearing or after.

About two weeks later, the owner receives the decision. Is it over now? Well, no, although the owners would like to think so, with respect, we must still take counsel or bailiff to enforce the decision. While the bank account is already receding because of the expenses and suffering from having no rent coming in, it will take a check. Including the issuance of a writ of eviction, the bailiff and perhaps the lawyer as well as the mover at our expense if the tenant does not leave, the bill, if we are lucky, will be close to a whopping \$1000.00.

An owner has therefore often lost three months' time and rent in the process, in addition to the costs, which represents already a loss that the Association of Quebec Landlords (APQ) considers to be unacceptable. Is the adventure over now? Not really, because one now has to wonder in what state the evicted tenant has left his housing. Now we have to re-rent, often off-season, it will remain empty for several months before finding a taker, especially in areas where the vacancy rate is more critical.

Rights you say?

The owners have rights. That is true. We now have a decision from the Régie du logement. The tenant has finally left, we should now try to recover the sums lost and this operation is far from being obvious. We must obviously find our former tenant again so that he can be brought to justice, which happens only too little. Other costs are on the horizon and certainly an end which may be characterized by frustration and disappointment.

Section 692 - long and expensive

An owner must open his file as quickly as possible to minimize his losses. It is all a matter of time. How is minimizing one's damage possible in such a context where a simple process of lease termination and eviction could now take 6 to 8 months, knowing very well that in some cases it is impossible to recover debts? There are already significant losses for the owners.

Presently, the Act provides, in section 565 of the Code of Civil Procedure, that the writ of eviction must be preceded by a notice of at least two clear juridical days.

Section 692 of Bill 28, An Act to enact the new Code of Civil Procedure:

"692. If the party ordered to deliver or surrender property fails to do so within the time set by the judgment ordering the eviction of the debtor or the removal of property or by a subsequent agreement between the parties, the judgment creditor may be placed in possession of the property by the notice of execution.

If it involves eviction, the notice must be served at least five days before it is to be executed. It orders the debtor to remove all movable property within a specified time limit or pay the costs incurred for its removal.

However, if the notice concerns the debtor's family residence, it must be served at least 30 days beforehand. On the debtor's request, the court may extend the notice period by not more than three months if eviction would cause the debtor serious prejudice. The notice period cannot be extended beyond the term of a lease, however.

No eviction may be carried out between 20 December and 10 January."

We are very much concerned about the message that this measure sends to both owners and tenants, a message that suggests that the obligations of the tenant should be taken lightly. This message which will, undoubtedly, attract the attention of some tenants

who will try to take even more advantage of the situation and which will directly discourage the owner of the building and the investor to prosecute or to begin holding a rental property in Quebec.

Tenants who will expect an enforced eviction generally know that the owner will not be able to claim these costs from them, nor the loss of rent while he remains in the unit without paying.

A notice of five days in isolation does not make anyone blink, but when added to the verbal notices, to a letter, to a request to the Régie, to the hearing before the Régie du logement, upon receipt of the decision rendered by the Régie du logement, to the expiration of the deadline of 10 days or 30 days before the decision becomes binding, it is different!

In addition, when it concerns a family residence, which is the case with many of our dwellings, the 30-day notice is added to the 30-day delay already granted to the tenant for appealing the decision rendered by the Régie du logement. This only exacerbates the imbalance between the obligations of the landlord and the protections granted to the tenant.

The mere fact that the tenant can then extend the debate by making a request to extend the time limit is, according to the Association of Quebec Landlords (APQ), inadmissible. Not to mention the congestion of the Courthouses, the mere fact that the owner must again take time off from work to attend Court is in itself unacceptable.

Moreover, this request for an extension of three months maximum will not be made on the benches of the Régie du logement. Providing a broad decision-making power to a Court other than the Régie du logement concerning the deadlines of execution of their own decisions will diminish the importance of assessing the damage suffered by the owner that the judge must take into account when making a decision on the execution time. The Association of Quebec Landlords (APQ) believes that this power will make this appreciation almost useless knowing that it could be modified in several ways by the Court of Québec. The Association of Quebec Landlords (APQ) also has questions about the waiting time for a decision to extend the time for execution of the judgment.

Continued page 18

VOTRE PARTICIPATION EST IMPORTANTE



Etude
sur les logements
locatifs



A titre de propriétaires et d'administrateurs d'immeubles locatifs, vous serez potentiellement conviés à participer à l'étude sur les logements locatifs que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène deux fois par année, soit en octobre et avril, dans le cadre de son mandat dicté par la Loi nationale sur l'habitation.

J'aimerais vous réitérer que votre contribution s'avère indispensable afin que vous et vos partenaires d'affaires puissiez avoir accès à des données fiables sur notre industrie. Pour ceux qui connaissent peu cette enquête, les informations ainsi recueillies vous permettront par la suite de consulter gratuitement des renseignements détaillés sur votre marché local, et de façon plus large sur le marché provincial et national.

Vous pourrez ainsi:
Vérifier que vos loyers se situent dans la norme appliquée dans votre région;

Avoir une indication sur les taux de disponibilité et d'inoccupation;

Comparer la situation de votre région avec celle observée ailleurs au Québec, ou dans d'autres provinces.

Vous pouvez d'ailleurs consulter dès à présent leurs précédentes publications liées à cette étude sur le site de la SCHL - Marché de l'habitation.

La SCHL tient de plus à vous assurer que toutes les informations recueillies seront seulement publiées sous forme agrégée ou dans des ensembles de données rendus anonymes afin de préserver la confidentialité des renseignements individuels sur les taux d'inoccupation, la disponibilité et les loyers. ☑

YOUR PARTICIPATION IS IMPORTANT! CMHC Study on Rental Housing

As owners and managers of rental properties you will potentially be invited to participate in the study on rental housing which the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts twice a year, i.e. in October and April, as part of its mandate from the National Housing Act.

I would like to reiterate to you that your contribution is essential so that you and your business partners can have access to reliable data on our industry. For those who are unfamiliar with this investigation, the information gathered in this way will allow you to check afterwards, for free, detailed

information on your local market, and more broadly on the national and provincial market. You can therefore:

- Check if your rents are in the standard applied in your region;
- Have an indication of the level of availability and vacancy;
- Compare the situation in your area with the one observed elsewhere in Quebec or in other provinces.

You can also consult from now on their previous publications related to this study on the website of the CMHC - Housing Market.

Moreover, the CMHC takes it to heart to ensure you that all information obtained will be published only in aggregate form or in datasets made anonymous to protect the confidentiality of individual information on vacancy rates, availability and rents. ☑

A FAVOUR TO A TENANT - EVEN DONE FOR EIGHT YEARS CAN NOT GIVE RISE TO AN ACQUIRED RIGHT

Me Robert Soucy

Victory for the landlord in appealing a decision of the Régie du logement

THE FACTS

The tenants have been occupying, for several years, a housing unit located in a building of 24 units. In the early 2000's, the parties were bound by a lease and one of the tenants signed a document containing additional clauses specifying that only one parking space was allocated per housing and that, in case one needed a second location, the payment of fees would be required.

A second lease was signed on January 20, 2003, concerning another apartment in the same building. This is the current lease at the time of the litigation.

In 2006, the landlord distributes, with the notice of lease renewal, a document containing additional clauses;

paragraph 6 repeats it in the same terms as the previous document on parking lots and he mentions that an additional fee of \$30.00 per month will be required in the event that a tenant wants a second parking space.

During the early 2000's, the owner decided to install six (6) parking spaces closer to the main entrance, because the occupants of the building owned more than one car and because the coming of some visitors could be a problem.

At the same time the tenant obtains a parking permit for disabled persons, taking into account some mobility problems she is experiencing. She asked the landlady if she could occupy one of the new places at the front of the building, to facilitate her movements. The owner agreed to the request of the tenant, without however a document formalizing this occupation.

After almost ten (10) years of occupation of this second parking space by

the tenant the owner sends them a notice, in December 2011, claiming from them the sum of \$30.00 per month for this second parking lot. Following the refusal of the tenant to pay, the owner decided to claim the unpaid months at the Régie du logement.

Suite à la page 19

À l'achat d'un voyage un escompte de 50\$* vous sera accordé.

RABAIS VACANCES.COM
www.rabaisvacances.com
Tél.: 450 646 - 2508
Sans frais: 1 866 646 2508

*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web: www.rabaisvacances.com/apq



GESTION PRESTIGE INC.
Gestion Immobilière
Property Management
www.gestionprestige.com
(514) 329 1144

Les Rénovations
Ray Angers inc.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL
SPÉCIALISTE EN FENESTRATION
&
RÉNOVATION

ray.angers.info@videotron.ca

R.B.Q.: 1642-3964-49

POUR UNE ESTIMATION GRATUITE COMMUNIQUER AU

514.351.9760

Fax: 514.351.3940

8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1



Rénovation

Cuisine • Salle de bain
Portes • Fenêtres • Portes patio
Rampes • Balcons
Escaliers • Tourelles
Revêtements d'aluminium • Auvents

Pourquoi changer vos fenêtres ?
ÉPARGNEZ 40% ou plus en remettant vos fenêtres à neuf.

Why change your windows ?
SAVE 40% or more in reconditioning your windows.

Solutions pour FENÊTRES

basco MC
Licence RBQ 5590-6192-01
10% de rabais pour les membres de l'APQ
10% discount for members of the APQ

WINDOWS solutions

Protection solaire
Solar protection

Changement de vitres thermos
Thermos windows change

Désembuage / Deffoging

Calfeutrage / Caulking

Mécanisme de fenêtres
Window mechanism

514.806.2423
1.888.668.0880
www.desembuage.com

Suite de la page 4

PROJET DE LOI 28

Dans la majorité des cas, le propriétaire n'a rien à se reprocher dans une situation de non-paiement de loyer. Il doit assumer perte de temps et d'argent démesurées.

Pas une banque

Les propriétaires d'immeuble ne doivent pas être confondus pour une institution financière. Le fait d'appliquer des normes aux propriétaires d'immeuble que l'on voudrait appliquer à une banque n'est certainement pas approprié.

Dans un autre ordre d'idée, les nouveaux pouvoirs octroyés aux huissiers dans le processus d'exécution de jugement par les nouveaux articles 685 à 687 et 702 et suivants du projet de loi, augmenteront nécessairement les frais de recouvrement des propriétaires et par le fait même augmenter les pertes financières des propriétaires qui seront déjà très importantes.

Recommandations

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes:

Les délais sont déjà trop longs et le contexte de la location résidentielle au Québec ne saurait justifier

un accroissement des délais. L'APQ recommande donc le maintien de la situation actuelle.

Certains locataires font preuve de négligence dans l'entretien de leur logement. Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état au locataire suivant, souvent dans de courts délais et sachant que les frais sont souvent impossibles à récupérer. Nous croyons que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire, à titre de dépôt de garantie, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires aux gestes négatifs. Ce dépôt pourrait, à tout le moins, servir de coussin lorsque de longues procédures sont en cours sans que le locataire ne paie son logement.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) espère que le gouvernement comprendra l'ampleur des risques que les propriétaires ont à assumer et prendra les mesures qui s'imposent pour éviter de mettre en péril le parc immobilier locatif québécois par l'adoption de mesures qui ne feront qu'ajouter un fardeau sur les épaules des propriétaires. ☑

Source: <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CI/mandats/Mandat-23465/index.html>

Continued from page 16

BILL 28

"No extension may be given beyond the term of the lease, if any."

The Association of Quebec Landlords (APQ) has questions about the application of such a statement, since the residential lease renews itself automatically and only the tenant can terminate this extension by a notice of non-renewal. We calculate that all these amendments ensure that a tenant could stay without paying a cent in a dwelling for nearly a year for a request for termination for non-payment, while at the beginning, it concerns, at the Régie du logement, one of the causes in which the delay is the shortest due to its priority. We believe that there is a lack of congruence between what the Régie is trying to apply and this provision of the

New Code of Civil Procedure

Again, all the costs and losses of this addition will be borne by the owners. We believe that this is an opportunity given to people who will want to abuse the judicial system as well as the process for revocation of judgment which required, not so long ago, amendments to the Act on the Régie du logement to restrict the effects. The owner will again pay the price.

When we assemble do we resemble?

The deadlines for eviction in Quebec are too long. They are worse in some other countries, but in the latter, the financial loss is covered by the large security deposit that may be required by the owner. In Quebec, it is illegal to request any form of deposit and this factor is important. The legislator must take into account the overall situation. We could put our blinders on and pretend that the decision applies only to the extension of time, which we believe would be a serious mistake. The decision to change the enforcement period is part of a context that is already in favor of the tenants who have several months to prepare themselves to leave the premises, knowing that they are in default of their obligations. So the whole situation must be taken into account, and this is where one can only realize the obvious: the time of delay is already long for the owner and the tenant may pay what is due at any time before the decision is signed. The legislator has already been too generous. One must avoid to continue doing so in this direction.

This situation is likely to make many victims among smallholders who will eventually, themselves, lose their building! In most cases, the owner has done nothing wrong in a situation of non-payment of rent. He must bear disproportionate waste of time and money however.

Not a bank

Owners of a dwelling should not be mistaken for a financial institution. Applying standards to owners of a building that we would apply to a bank is certainly not appropriate.

In another vein, the new powers granted to the bailiffs in the judgment enforcement process by the new sections 685 to 687 and 702 and following of the bill, will necessarily increase the cost of recovery by the owners and will de facto increase the financial losses of the owners that are already very important.

Recommendations

As a result of the foregoing we respectfully submit to you the following recommendations:

The delays are already too long and the context of residential renting in Quebec will never be able to justify an increase in time delay. The APQ recommends therefore to maintain the current situation.

Some tenants tend to be negligent in maintaining their homes. The owner is still, in spite of everything, required to deliver this property in a good state to the next tenant, often at short notice and knowing that the costs are often impossible to recover. We believe that the fact of not having a procedure for the filing of a reasonable amount out of which damage costs could be taken by the owner as a deposit, harms rental dwelling owners and does not raise the tenants' awareness as to their negative actions. This deposit could at least serve as a cushion when long procedures are in progress without the tenant paying for his housing.

The Association of Quebec Landlords (APQ) hopes that the Government will understand the extent of the risks that the owners have to assume and will take the necessary measures to avoid endangering the Quebec rental properties by adopting measures which will only add a burden on the shoulders of the owners. ☑

Source: <http://www.assnat.qc.ca/en/travaux-parlementaires/commissions/CI/mandats/Mandat-23465/index.html>

MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**
APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007
Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat

couvreur CSG INC.

10 ans

APCHA
ASSOCIATION PROVINCIALE
DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS
DU QUÉBEC INC.

CARLISLE'S
SURE-WELD

514.239.2667
ESTIMATION GRATUITE

RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ

INFORMEZ-VOUS
sur notre nouveau
système révolutionnaire
par téléphone au
1 866 559 5169
ou sur le site Internet
www.suivremesappels.com

suivre mes appels
.com

Suite de la page 17

A FAVOUR TO A TENANT - EVEN DONE FOR EIGHT YEARS - CAN NOT GIVE RISE TO AN ACQUIRED RIGHT

THE DECISION OF THE RÉGIE

The Régie du logement rejects the request of the owner saying that the evidence did not convince the Court that she is entitled to claim from the tenant, for this second parking lot, after ten (10) years of free use without opposition from the owner.

The Régie completes its analysis by considering that it is more likely that the owner had agreed to let the tenant enjoy the closer parking lot for a person with a disability, considering their health and old age, without any other fees rather than the alternative consisting in claiming from them expenses afterwards.

The Régie added that such a long tolerance replaced the original clause signed by the tenant in 2000 and that said tolerance necessarily implied a waiver, implicit or explicit, to the implementation of the regulation on the cost of a second parking lot.

THE JUDGMENT IN APPEAL

The decision of the Régie was appealed before the Court of Quebec. The Court found that the Régie seemed to confuse the tolerance of the owner with other legal concepts such as innovation, which is the substitution of a new payment obligation to a former one.

According to the appellate court, the law states that when a person occupies the premises with the permission of the owner, there then is the creation of a legal relationship called "lease by tolerance," according to Section 1853 of the Civil Code of Quebec. This lease may apply to all kinds of situations, including parking lots.

The lease will thus be in tolerance, as much and as long as the owner does not object to the occupation of the tenant. It becomes inapplicable when the owner expresses his opposition to the occupation of the parking space. Once the notice was sent by the owner, in December 2011, the regulation on the second parking space became applicable and gave the right to the tenant the option to leave the site or pay \$30.00 per month.

In a recent case, the Régie du logement has conducted an analysis of similar cases involving not only parking lots but also the possibility of installing a shed, the use of the common areas, or even the possibility to install a garden in the rear courtyard. These cases have unanimously decided that a favour granted even for eight years can not become law and that a courtesy or a privilege may cease once the owner expresses his desire to do so. Neither is there rise to any vested right in the matter.

The Court of Quebec therefore ordered the tenant to pay the owner

an additional rent of \$30.00 per month starting in January 2012:

"In short, the owner could not have asked additional rent for the months preceding the one in which he claimed expenses in accordance with the additional clause.

Upon the notice of December 2011, however, the situation was quite different and the tolerance of the landlord must give way the most, now, to the terms concluded between the parties.

In these circumstances, the evidence adduced by the Régie does not at all support the conclusion."

The Court of Quebec therefore reversed the decision of the Régie du logement. ☑

H. Robins v. P. Znaty, 31-090825-184 G 2010.12.30

128724 Canada Inc. v. Nicolson, 2013 QC CQ 8084 p. 6



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.

recherchedelogement.com

Chercher, Cliquer, Trouver

système de recherche efficace



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C



3755 Hickmore Ville St-Laurent, QC H4T 1S5 514-733-2906 www.vapore.ca into@vapore.ca



Salon investissement immobilier du Québec



Conférencier principal

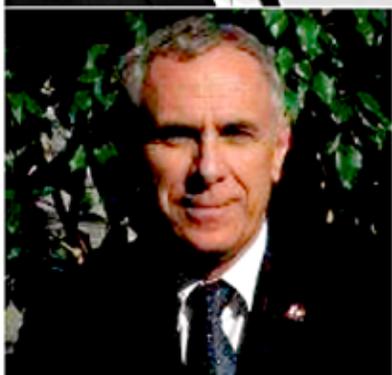
Serge Beauchemin

*Entrepreneur et investisseur à succès,
également vu à l'émission "Dans l'œil du Dragon"*



Patrice Ménard

*Patrice Ménard Multi-logements Inc.
Agence immobilière
Expert en multi-logements*



Roger Rhéaume

*Immobilier Himalaya Real Estate Corp,
Agence Immobilière
Expert en immobilier commercial*



Martin Trépanier

*Investisseur à succès et
Expert en négociation*

*Et plusieurs autres experts de l'immobilier
vous conseilleront lors de leurs conférences.*

Samedi le 19 octobre 2013

Le **Salon de l'investissement immobilier 2013** est le rendez-vous incontournable de tous les acteurs de la scène de l'investissement immobilier au Québec.

La journée au SIIQ est organisée de manière à vous permettre d'apprendre sur une série de sujets qui permettent d'avoir du succès avec l'immobilier.

De plus, le déroulement de la journée vous permettra de poser des questions, rencontrer des gens qui sont actifs dans le domaine ou qui veulent l'être, et rencontrer des fournisseurs de produits et services dédiés au secteur de l'investissement immobilier.

**Joignez-vous au plus
grand événement de
l'immobilier au Québec**

**Places limitées :
Réservez dès maintenant**

www.SIIQ2013.com