

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

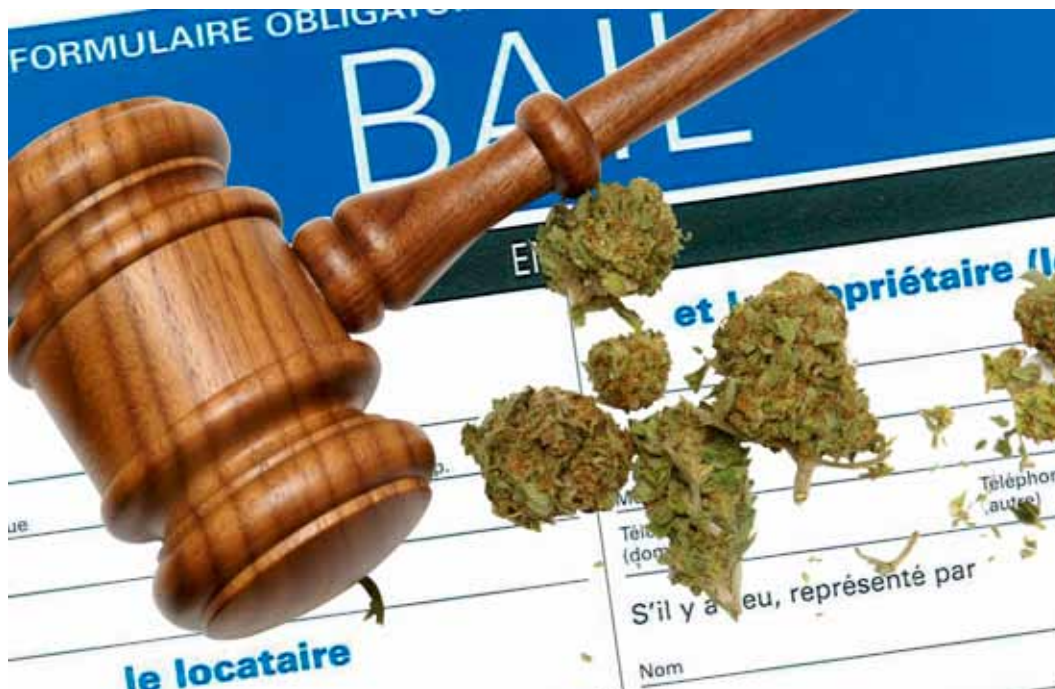
The number one real estate newspaper

LA RÉSILIATION DU BAIL POUR CONSOMMATION OU CULTURE DE CANNABIS N'EST PAS UNE MINCE AFFAIRE!

Me Jean-Olivier Reed

Fumer et cultiver du cannabis font de plus en plus partie du quotidien dans un immeuble à logement. Plusieurs propriétaires pensent que par ce seul fait, vu le caractère illégal de la chose, elle rend la résiliation du bail automatique, ce qui n'est malheureusement pas aussi simple.

Pour ce qui est de la consommation, cette dernière ne permet pas la résiliation du bail. La consommation doit affecter les autres locataires et résidents de l'immeuble et leur causer un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail. Une preuve importante par le témoignage des locataires voisins devra être faite. *Suite à la page 2*



LA PREMIÈRE
CLINIQUE SUR
LA FIXATION DE
LOYER APQ
GRATUIT



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est fière de vous inviter à sa 1re clinique sur la fixation de loyer:

Mardi le 3 février 2015, de 10h à 18h Au Complexe Desjardins à Montréal

Venez nous voir entre 10h et 18h à votre convenance et profitez de:

Suite à la page 4

ÉVICTION D'UN LOCATAIRE EN HIVER Mythe ou réalité?

Me Annie Lapointe



Toutes sortes d'histoires circulent sur les restrictions d'éviction en période d'hiver. En réalité, est-ce qu'on peut demander la résiliation du bail d'un locataire, même l'hiver? Effectivement, il est possible de faire une demande de résiliation de bail et ce, peu importe le moment de l'année. À l'audience, le juge ne prendra pas cette donnée en considération pour rendre son jugement.

Il en est de même pour l'exécution du jugement.

Vous ne serez pas empêché d'exécuter un jugement de résiliation de bail, donc de procéder à l'éviction, pour la raison que nous sommes en hiver.

Cette idée est donc un mythe. Toutefois, selon les Conditions de service d'électricité d'Hydro-Québec, la société d'état ne pourra interrompre son service ou refuser de fournir l'électricité dont le système de chauffage requiert l'électricité, entre le 1er décembre et le 31 mars d'une année. Il est donc possible qu'on confonde cela avec les règles d'éviction.

Suite à la page 8



NOUVEAU FONCTIONNEMENT INFORMATIQUE À LA RDL



REMPLACEMENT DES FENÊTRES



MESSAGE IMPORTANT DE LA RBQ



DÉFENSE DE ZOOTHÉRAPIE À LA RDL

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

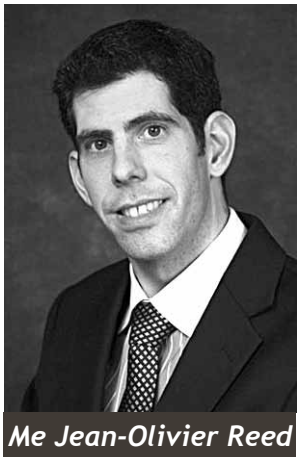
Poste-Publication
convention 40020616



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

Suivez-nous





Me Jean-Olivier Reed

Suite de la page couverture

LA RÉSILIATION DU BAIL POUR CONSOMMATION OU CULTURE DE CANNABIS N'EST PAS UNE MINCE AFFAIRE!

Sachez par ailleurs, que malgré la preuve établissant que la situation cause un préjudice sérieux et justifie la résiliation du bail, dans certaines décisions on substitue une résiliation du bail à une ordonnance de cesser de fumer de la marijuana. Les locataires peuvent donc continuer d'habiter le logement à condition de respecter l'ordonnance de cesser de fumer.

Un autre exemple nous démontre que si le bail ne prévoit pas l'interdiction de fumer en général, il serait difficile de demander la résiliation du bail d'une maison unifamiliale parce que dans les faits, le préjudice est plus difficile à établir.

Pour ce qui est de la culture, nous croyons important de reproduire une bonne partie d'un jugement très détaillé au paragraphe 24 et suivants.

«24 L'article 1856 du Code civil du Québec établit l'une des obligations du locataire.

1856. Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.

25 Les propos de Pierre-Gabriel Jobin dans son ouvrage *Le louage de choses*¹ constituent toujours la norme applicable en cette matière.

... l'utilisation de la chose louée à des fins contraires à l'ordre public constituerait une violation de l'obligation de respecter la destination de la chose. À notre avis, il faut distinguer. Parfois, le locataire, tout en respectant la lettre de son bail quant à la forme et la destination, procède à des aménagements ou se livre à des activités sans respecter les modalités exigées par un règlement ou une loi de droit pénal ou administration: alors, c'est effectivement l'obligation de respecter la forme et la destination qui s'applique, interprétée à la lumière de l'obligation générale d'utiliser la chose en personne prudente et raisonnable.

26 Dans notre cas, le procureur de la locataire soumet que le droit au maintien dans les lieux loués doit primer en l'absence de preuve prépondérante démontrant que la locataire effectuait le trafic de drogue dans son logement.

27 Il réfère à la décision de la Régie dans *Immeuble Arago c. Bernard St-Germain*² mentionnant que la simple possession de drogue «...ne crée pas, en soi, un motif de résiliation du bail en faveur du locateur; en effet, c'est le fait pour le locataire ne pas remplir ses obligations contractuelles qui donne ouverture à cette procédure...» (sic). Dans ce cas, le locataire cultivait des «plants de pot» dans la garde-robe du logement et s'en est départi après la visite du locateur.

28 Toutefois, dans une autre décision³, la Régie résilie le bail du locataire qui cultive de la marijuana pour son usage personnel et non dans le but d'en faire le trafic:

...un logement ne peut servir à une activité illégale, et ce, même si une seule pièce est utilisée pour ce faire. Le Tribunal comprend aussi très bien la position du locateur, qui ne peut se permettre de laisser passer un tel événement sans réaction puisqu'il en va, bien sûr, de sa propre réputation et de l'impact qu'a une telle activité sur l'ensemble de ses locataires.

29 Aussi, la Cour du Québec mentionne que le respect des autres obligations par le locataire n'autorise pas la culture de plants de marijuana dans les lieux loués. 4

35 ... Le fait que les locataires aient respecté leurs autres obligations du bail (payer leur loyer, maintenir les lieux en bonne condition) n'annule pas leurs obligations d'user du bien avec prudence et diligence et de ne pas en changer la destination en partie pour y réaliser des activités prohibées par la loi.

30 Enfin, la permanence de l'activité de trafic de drogue n'est pas exigée pour accorder la résiliation du bail 5:

4 ... La permanence de l'activité qui constitue le changement de destination des lieux loués ne constitue pas une condition d'application de l'article 1856 du Code civil quant au droit à la résiliation mais elle n'en constitue pas moins un critère à prendre en considération. Ainsi, un seul trafic ne justifie pas automatiquement la résiliation d'un bail mais pourrait être suffisant selon les circonstances. En effet, le critère de permanence n'apparaît pas à l'article 1856 du Code civil; si le législateur avait voulu en faire une condition essentielle, il l'aurait indiqué tout simplement...

31 Le Tribunal tient d'abord à mentionner qu'il n'accorde aucune crédibilité à l'appelante dont la version est contraire à la réalité.

32 Pourquoi plaider coupable à l'accusation d'avoir en sa possession de l'argent obtenu de la perpétration d'une infraction criminelle et prétendre que cet argent provient de ses pourboires? Même en l'absence d'accusation, sa prétention est invrai-

semblable car cet argent est dissimulé dans plusieurs enveloppes scellées dans une boîte où se retrouve une balance électronique et des sachets couverts de poudre blanche avec une cuillère ayant servi à la consommation de cocaïne.

33 Dans le cas actuel, la quantité de drogue saisie dans le logement de la locataire excède celle pouvant servir à la consommation personnelle selon le témoignage du policier Marco Tremblay. Aussi, la locataire admet ensacher quelquefois de la cocaïne dans son logement, elle y conserve l'argent provenant de ce trafic principalement effectué au bar, effectuée cette activité illégale depuis près d'un an et vend de la drogue à partir de son logement «mais pas beaucoup».

34 Un logement est destiné à héberger ses occupants pour qu'ils y vivent. Ce n'est pas un lieu devant servir à aménager un bureau pour ensacher la cocaïne trafiquée dans son lieu de travail et comptabiliser le produit de ce trafic.

35 Un logement de type habitation loyer modique est destiné à offrir aux personnes à faibles revenus un endroit convenable pour vivre, muni d'espaces communs pour le bien-être de l'ensemble des locataires.

36 Lorsque le logement sert à perpétrer un acte criminel, on dénature l'objectif de ces installations et on le rend impropre à l'usage auquel il est destiné.

37 La publicité entourant la perquisition du logement de l'appelante, son arrestation et les accusations criminelles qui s'ensuivent créent une situation causant un préjudice sérieux au locateur, qui y loge de jeunes familles, car elle affecte le développement d'un milieu sain et la création de projets positifs dans cet immeuble géré par un conseil d'administration.

38 Le Tribunal n'a aucune hésitation à conclure que l'utilisation du logement par la locataire pour y réaliser des activités liées au trafic de drogue, prohibé par la loi, a pour effet de détourner les lieux loués de leur usage normal.» (Le tribunal souligne)

34 Les faits en cause dans les décisions ayant conclu à la résiliation révélaient donc une situation telle, par son ampleur et sa portée, que la qualification d'activité commerciale emportait un changement de destination des lieux. Or, tel n'est pas le cas présent.

35 L'incidence relative à la notion de changement de destination fait en sorte que, dans le présent dossier, il ne peut donc y avoir résiliation de bail. Le nombre de pots,

la finalité exclusivement personnelle de leur culture, l'absence totale de commercialisation ou de plantation à caractère commercial, l'absence totale d'accusation et de qualification d'acte criminel et enfin, l'absence totale de dommages réels et avérés au logement démontrent que le logement est demeuré un logement à usage résidentiel, c'est-à-dire un logement destiné à l'habitation et uniquement à l'habitation.»...

À la lecture de ces passages, on reste surpris de constater que les preuves nécessaires pour obtenir la résiliation du bail soient aussi exigeantes. Ainsi, si la culture est de peu d'importance, qu'elle ne cause pas de problème au logement ou aux occupants, le bail ne sera pas résilié. Le propriétaire devra amasser plusieurs preuves importantes telles que l'importance du trafic, les dommages au logement, les conséquences de cette culture sur les occupants et les accusations criminelles contre les locataires pour arriver à résilier le bail pour cette unique raison.

Par contre, vous devez savoir que le droit est en constante évolution et d'ailleurs, le 15 décembre 2014 dernier, une décision de Me Forest, portant, entre autre, sur la consommation de cannabis explique que comme la possession et la consommation de cannabis sont encore illégales au Canada, dès qu'un locataire consomme du cannabis dans un logement, la résiliation du bail serait possible puisque le logement serait alors utilisé à des fins criminelles. L'Association des propriétaires du Québec espère que ce courant jurisprudentiel sera suivi dans l'avenir, ce qui permettrait, à notre avis, de donner aux propriétaires et aux locataires une apparence de sécurité et le fait de sanctionner plus facilement ce genre de comportement aurait comme effet de le réprimer au lieu de l'encourager.

Reste que la résiliation du bail pour consommation ou culture de cannabis n'est pas simple. Les propriétaires désirant s'aventurer dans cette avenue devraient consulter un juriste pour s'assurer d'avoir tous les éléments en main afin de maximiser les chances de réussite du recours. ☑

1. *Martin c. Vall* 31 120803 073

2. *Arfanis c. Sullivan et brin* 37-130613-013

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaitait rencontrer la Régie du Logement afin de mieux comprendre le nouveau système mis en place pour traiter les demandes: SISTA

Mais avant même de pouvoir utiliser un nouveau système, certains changements ont été apportés.

D'abord précisons que la numérisation des dossiers de la Régie du Logement est basée sur l'adoption par le Gouvernement du Québec d'une loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information.

En effet, il fallait que les documents électroniques puissent avoir la même valeur que le papier.

Le Système Sista est utilisé actuellement dans 3 tribunaux: Commission des lésions professionnelles (CLP), la Commission d'accès à l'information du Québec (CAI) et par la Régie du logement (RDL) maintenant. La majorité des processus de traitement sont semblables, mais il faut une certaine personnalisation pour répondre aux besoins plus spécifiques de chacun.

Par exemple, la Régie du logement perçoit de l'argent contrairement aux deux autres, donc il a fallu ajouter une section pour gérer ces transactions.

Sur le dessin ci-dessous vous voyez le processus de traitement d'une demande au tribunal. Avec le changement de système c'est la partie numérisation qui prend toute la valeur du système.

Nouveau fonctionnement informatique Processus de traitement d'une demande à la Régie du Logement

dience. Il est demandé de les apporter et de les déposer seulement à l'audience.

Avant la mise en place du système, on numérisait et ajoutait au dossier tous les documents qui nous étaient soumis à n'importe quel moment. Mais le juge pouvait les rejeter en refusant la production d'un document en preuve. Dorénavant seuls les documents qui sont acceptés par le juge sont numérisés et déposés au dossier.

L'investissement d'un nouveau système a permis de:

- réduire les délais de traitement administratif
- gérer les conflits d'horaire et de non-disponibilités
- éviter les erreurs de doublons
- la demande peut être consultée par n'importe quelle personne à la Régie du logement lorsqu'on appelle
- documents accessibles n'importe où par les régisseurs
- fusion des documents pour les audiences, les décisions,...

La Réception de la demande

Si le client n'a pas complété un formulaire de demande

Le préposé va vérifier si les intervenants sont déjà dans le système;

- si oui, il n'est pas nécessaire de saisir à nouveau les coordonnées;
- si non, création de l'intervenant.
 - o Le préposé va créer la demande dans le système (recours, objets,

- o vérifie les intervenants liés à la demande, au besoin les crée;
- o crée la demande dans le système;
- o perçoit les frais;
- o sauvegarde la demande;
- o appose sur le formulaire le numéro de dossier et de demande, ainsi que le numéro de reçu;
- o remet au client la copie du formulaire;
- o envoie une copie du formulaire à la numérisation.

Dans le cas où un client arrive avec 5 formulaires de demande déjà complétés, ou plus, on demande au client d'acquiescer les frais et de revenir dans l'après-midi ou le lendemain afin qu'on lui remette les copies de demande avec les numéros de dossier.

La date considérée pour le traitement des demandes sera celle de la journée du dépôt des demandes, de façon à ne pas pénaliser le client et la mise au rôle éventuelle de la demande.

Numérisation

La numérisation des dossiers judiciaires a débuté le 10 janvier 2011. Toutes les pièces qui constituent le dossier judiciaire sont numérisées.

Expédition des avis

Les avis d'audition sont expédiés de façon automatisée. SISTA prend entièrement en charge cette étape et les avis expédiés sont visibles dans le dossier judiciaire numérisé.

Habituellement, pour les causes civiles non urgentes, les avis d'audition sont expédiés de 1 à 2 mois avant l'audience (parfois trois mois). Pour les causes de non-paiement et les causes civiles urgentes, les avis peuvent souvent être expédiés deux semaines avant l'audience.

Tenue de l'audience

Pour rendre le dossier judiciaire numérisé accessible au régisseur ou au greffier spécial en cours d'audience, un porte-documents numérique est prévu et rend tous les dossiers d'un même rôle, avec chaque pièce constituant chaque

dossier, accessibles via la plateforme Web.

Les pièces acceptées en preuve par le régisseur ou le greffier spécial sont insérées dans une enveloppe qui fait office de procès verbal de pièces déposées à l'audience.

Expédition des décisions

Dorénavant, lorsqu'une décision est signée par un régisseur, cette dernière chemine comme suit:

- o envoi de la copie originale signée à Montréal pour numérisation;
- o arrivée à l'équipe de numérisation;
- o numérisation le même jour;
- o saisie des données;
- o expédition automatisée;
- o production;
- o on compte généralement 2 à 3 jours ouvrables à partir de cette étape pour que la décision parvienne aux parties.

Lorsque vous lisez "décision expédiée" en consultant votre demande, vous pourriez aller dans un des 26 bureaux de la Régie pour en faire imprimer une copie ou attendre qu'elle vous parvienne par la poste.

En changeant de système et en regroupant les informations sur la même plate-forme, il faut envoyer les correspondances à une seule adresse et coordonnées:

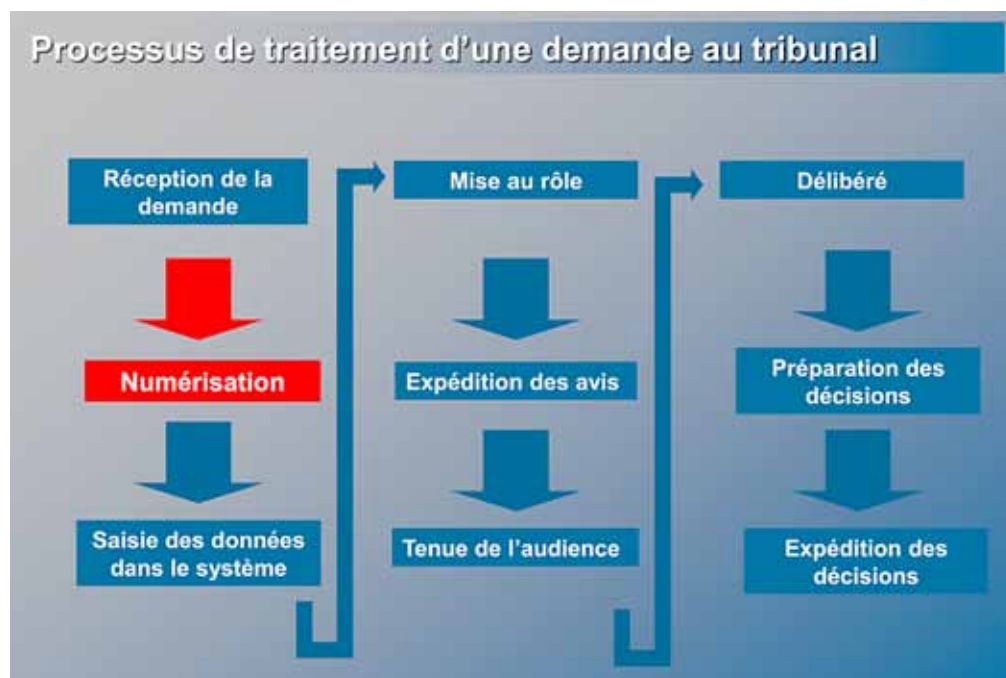
par téléphone Région de Montréal, Laval et Longueuil : (514) 873-2245
Autres régions : 1-800-683-2245

par télécopieur Région de Montréal, Laval et Longueuil : 514 864-8077
Autres régions : 1 877 907-8077

par courrier : Village Olympique
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 2360
Montréal (Québec) H1T 3X1

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à remercier M. Benoit d'avoir pris le temps de nous expliquer le nouveau fonctionnement.

Petit rappel : lorsque vous déposez des preuves à la Régie du logement, vous avez 1 an pour les récupérer. Sinon elles seront détruites. ☑



Désormais, il n'est pas possible d'ouvrir un dossier sans avoir acquitté les frais (débit ou argent) car les numéros de dossier se génèrent automatiquement seulement après perception des frais.

Aussi les préposés ne prennent plus les documents qui pourraient être introduits en preuve avant l'au-

dième (motifs, frais exigibles).

- o Il perçoit les frais.
- o Il présente au client le projet de demande.
- o Il demande au client de signer sur la plaquette numérique.

Si le client arrive avec un formulaire déjà complété

- o vérifie le formulaire;



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

AUGMENTATION DE LOYER: connaître la loi et négocier différemment

C'est donc avec fierté que nous annonçons la première clinique de fixation de loyer de l'APQ. Notre but est simple: accompagner les propriétaires afin de favoriser une hausse de loyer en maîtrisant les impacts légaux et les aspects d'une saine négociation avec les clients qui louent les logements.

Quand faire des travaux majeurs?

Comment choisir entre une rénovation en plusieurs étapes ou de faire tout en une seule fois?

Comment obtenir le meilleur rendement?

Comment éviter que la Régie du logement me donne moins que ce que je pourrais obtenir?

Quels sont les impacts sur la valeur de mon immeuble?

Trucs et astuces pour mieux négocier?

Comment faire pour que mes travaux me rapportent plus?

Je chauffe au mazout et je veux changer mes fenêtres d'ici 3 ans, quel est le meilleur moment?

Je chauffe au gaz et je veux convertir à l'électricité, quelles sont les meilleures pratiques à connaître?

Je fais une demande à la Régie du logement, comment éviter une diminution de loyer?

Dans notre clinique de fixation de loyer nous verrons à vous donner les outils pour que votre augmentation 2015 soit solide! ☑

RENT INCREASE: TO KNOW THE LAW AND NEGOTIATE DIFFERENTLY

The APQ is convinced: the rent-setting legislation should be reviewed! Waiting for this reform, which has now become essential according to the APQ, one must, however, be familiar with what the law reserves for apartment owners when the time comes, early this year to raise the rents.

Indeed, contrary to a regular negotiation, owners are required to negotiate differently because we do it under the stress of a law that, when applied by the Rental Board, bullies our right to negotiate freely.

In 2015 the APQ sets itself the objective to continue its mission with our elected officials and the public in order to make clear the importance of changing the current arrangements. The APQ also wants to help ensure that the rents can increase more reasonably from now on. Too often building owners experience failures, both at the Régie du logement as in the negotiation process with their clients, the housing tenants. *Continued next page*

LE PROPRIÉTAIRE

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

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Volume 31, numéro 1
Janvier 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Me Martin A. Messier, avocat

Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Imprimeries Transcontinental

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

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

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

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

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

Bianca Radu

Conseillers

Germaine Régnier

Gérald Leblanc

Ginette Rivard

Diane Gagnon

Carmen Ruiz

Suite de la page couverture

LA PREMIÈRE CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ

- Formations en reprise toutes les heures:

* La fixation de loyer, les délais, les avis, la signification,...

par les avocats de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

* Gérer votre immobilier comme une entreprise... par Ghislain Larochelle,

Coach Immobilier, Immofacile

Aide aux calculs d'augmentation de loyer

- Formulaire de calculs APQ

- Rencontrer des professionnels de l'immobilier locatif

- Rencontrer des fournisseurs majeurs et prévoir vos travaux

Soyez un propriétaire avisé, informé et appuyé par une association dynamique qui répond à vos besoins!

Au plaisir de vous y voir!

Service à la clientèle APQ

FIRST WORKSHOP BY THE APQ ON SETTING OF THE RENT

The Association of Quebec Landlords (APQ) is proud to invite you to its first workshop on the setting of rent:

On Tuesday, February 3, 2015, from 10 a.m. to 6 p.m.

At the Complexe Desjardins in Montreal

Come visit us between 10 a.m. and 6 p.m., at your convenience, and enjoy:

- Training sessions repeated every hour:

* The setting of the rent, deadlines, notices, meaning... by lawyers from the Association of Quebec Landlords (APQ): rules of lease renewals, notices, forms...

* Manage your real estate as a business ... by Ghislain Larochelle, Real-Estate Coach at Immofacile: What then is the secret of successful people in real estate? Also learn

about the 10 rules that every real-estate investor needs to know to manage his property as a

business. - Help for calculating rent increases; - APQ calculations form; - Meet rental property professionals; - Meet major suppliers and plan your work;

Be a prudent owner, informed and supported by a dynamic Association that meets your needs!

Hope to see you there!

The APQ Customer Service





CONFÉRENCES

Lundi le 19 Janvier 2015

Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation

Analyste de marché de la SCHL, notre conférencier vous exposera le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2014, en plus des prévisions pour l'année 2015.

Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Gratuit pour les membres Argent et Or

Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

Lieu : dans notre bureau de Montréal (10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, H3L 2P7) ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct

Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30) Réservation requise
Places limitées

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

Lundi le 26 Janvier 2015

cette conférence est donnée par APQ condos

Changement à la déclaration de copropriété

Toute modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions doit être notariée en minute et elles doivent être signées par les membres du conseil d'administration pour et au nom du syndicat. Toutefois, certaines dispositions de la déclaration de copropriété reproduisent souvent textuellement des dispositions dites d'ordre public, et donc impératives, du Code civil du Québec. Ces dispositions ne peuvent être modifiées sous aucun prétexte.

Continued from previous page

It is therefore with great pride that we announce the first rent-setting workshop of the APQ. Our goal is simple: to accompany the owners in order to promote a rent increase by mastering the legal impacts and aspects of a healthy negotiation process with customers who rent housing.

When to carry out major works?

How to choose between a renovation process in several stages or do it all at once?

How to obtain the best performance?

How to prevent that the Régie du logement gives me less than what I could get?

What are the impacts on the value of my property?

Tips and tricks to better negotiate?

How do I make my work more profitable to me?

I heat with oil and I want to change my windows within 3 years: what is the best time?

I heat with natural gas and I want to convert to electricity: what are the best practices to know?

I submit a request to the Régie du logement: how to avoid a decrease in the rent?

In our First Rent Increase Calculation Clinic APQ we will give you the tools to make sure that your rent increase in 2015 will be solid!



Urgence 24/24



R.B.Q. 5608-9113-QC

ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6

Fax: (514) 903-3136

cdelectrique@live.ca



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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



Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal



Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

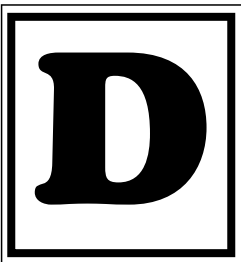
Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

QUI PAIE LE REMPLACEMENT DES FENÊTRES?

Le syndicat de copropriété doit respecter les dispositions du Code civil du Québec



Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a rappelé à un syndicat de copropriété qu'en l'absence d'une disposition expresse dans sa déclaration de copropriété, que ce n'est pas aux copropriétaires de payer le coût de remplacement de leurs fenêtres, mais plutôt au syndicat en employant son fonds de prévoyance.

Les prétentions des parties

Les demandeurs, qui sont les propriétaires d'une unité de condo dans un immeuble en copropriété divise, réclament 2 448,83\$ à leur syndicat des copropriétaires, soit le coût de remplacement des fenêtres de leur condominium (1 948,83\$) et des dommages-intérêts pour troubles et inconvénients (500 \$).

Pour sa part, le Syndicat conteste la demande au motif qu'il a adopté et mis en place un programme qui incombe à chacun des copropriétaires d'assumer le coût de remplacement des fenêtres de son unité. Cette mesure est adoptée en vue d'éviter le versement d'une cotisation spéciale. Il prétend que les demandeurs ont adhéré à ce programme et qu'ils ne peuvent exiger que le syndicat les rembourse.

Les faits saillants selon le Tribunal

Les demandeurs sont les propriétaires d'un des 48 condominiums faisant partie du syndicat dont la déclaration de copropriété a été publiée en 1990.

En 2004, le Syndicat est informé pour la première fois, que les fenêtres coulissantes se trouvant dans les chambres de toutes les unités de condominium achèvent leur vie utile. Toutefois, le syndicat planifie déjà un projet important de réfection de la toiture, et une cotisation spéciale est prévue. La cotisation spéciale est nécessaire car les fonds disponibles dans le fonds de prévoyance sont insuffisants pour le projet de réfection de la toiture.

Afin d'éviter de devoir gérer les deux projets en même temps, ainsi que d'éviter une cotisation spéciale

additionnelle, le conseil d'administration adopte une résolution à l'effet que les copropriétaires pourront changer leurs propres fenêtres sur une base volontaire à leur frais. Pendant les années qui suivent, plusieurs copropriétaires agissent en ce sens et font remplacer leurs fenêtres à leur frais.

En 2008, le nouveau gestionnaire immobilier engagé par le syndicat remet en question le programme du syndicat, car selon ses connaissances et son expérience en gestion des copropriétés, le programme ne semble pas respecter la déclaration de copropriété. En effet, il constate que les fenêtres des unités font partie des parties communes à usage restreint de l'immeuble, et qu'il n'y a aucune disposition expresse de la déclaration de copropriété à l'effet que les copropriétaires doivent faire changer leurs fenêtres eux-mêmes, ainsi que de payer le coût des travaux.

Selon ce qu'il connaît, les fenêtres de ce syndicat sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires. Selon le gestionnaire, le remplacement des fenêtres doit être pris en charge par le Syndicat et payé à même le fonds de prévoyance ou encore par une cotisation spéciale, le cas échéant.

Le gestionnaire en fait part au conseil d'administration du syndicat, qui décide qu'il y a lieu de préciser les règles de son programme aux copropriétaires qui n'avaient pas encore procédé au changement de leurs fenêtres. En fait, le syndicat détermine une date butoir pour le changement volontaire de fenêtres, après quoi le syndicat n'aura pas d'autres alternatives que de procéder lui-même au changement des fenêtres de ceux qui auront négligé de le faire, et de réclamer le coût des travaux aux copropriétaires concernés. La date butoir est fixée au 31 décembre 2012.

Le 3 août 2012, les demandeurs demandent au syndicat de remplacer seulement les vitres de deux fenêtres de leur unité, lesquelles sont embuées. En septembre 2012, le syndicat refuse cette demande, car à son avis, ces copropriétaires doivent les faire changer eux-mêmes et à leur frais avant la date butoir du 31 décembre 2012.

Les demandeurs décident de changer les fenêtres à leur frais afin de satisfaire aux conditions d'une offre d'achat sur leur unité. Ils paient 1948,83\$ taxes incluses.

Par la suite, les demandeurs déposent une action en justice contre

le syndicat le 29 novembre 2012 afin de réclamer à ce dernier le remboursement du coût de remplacement des fenêtres (1 948,83\$), plus des dommages-intérêts de 500\$ pour les troubles et inconvénients qu'ils ont subis. Ils témoignent à l'audience qu'ils estiment qu'ils ont dû faire face à des inconvénients imprévus qui ont ralenti le processus de vente de leur condominium.

Les demandeurs soutiennent qu'il est de la responsabilité du Syndicat de procéder, à même le fonds de prévoyance ou à partir d'une cotisation spéciale, le cas échéant, au remplacement des fenêtres qui sont définies comme une partie commune dans la Déclaration de copropriété. Pour sa part, le syndicat soutient que, selon son interprétation de l'article 1064 du Code civil du Québec, que les copropriétaires doivent assumer toute charge liée à une partie commune à usage restreint, et que son programme respecte ce principe.

Analyse et décision

Après son analyse de la preuve, le Tribunal constate ce qui suit :

Selon le Tribunal, le Syndicat ne respecte pas les dispositions applicables de la Déclaration de copropriété et les articles 1064, 1071 et 1072 du Code civil du Québec, lorsqu'il met en œuvre son programme de remplacement volontaire des fenêtres.

La Déclaration de copropriété, remarque le Tribunal, établit que les fenêtres sont des parties communes, que chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne seule accès, et qu'il a droit d'utiliser et de jouir exclusivement de la surface intérieure de ses fenêtres. Suivant son analyse des dispositions pertinentes de la déclaration de copropriété, le Tribunal conclut qu'aux termes de la déclaration de copropriété, les charges communes de cette copropriété comprennent l'entretien, le nettoyage, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés. Ces charges sont réparties entre les copropriétaires selon la quote-part des charges de chacun.

Le Tribunal fait remarquer aux parties que la Déclaration de copropriété n'autorise pas le Syndicat à déléguer aux copro-

priétaires la responsabilité de remplacer eux-mêmes les fenêtres qui sont des parties communes. De plus, la Déclaration de copropriété ne prévoit pas un traitement différent pour les parties communes lorsque ces dernières sont à usage exclusif.

Selon le Tribunal, l'article 1064 du Code civil du Québec doit être interprété selon le raisonnement existant mais réitéré récemment par la Cour d'Appel², à l'effet que le terme «charges», utilisé à l'article 1064 C.c.Q., ne vise que les dépenses mineures de réparation et les coûts d'entretien liés à l'utilisation des parties communes, et non pas les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

Le Tribunal précise que la Déclaration de copropriété ne prévoit pas que les charges liées aux parties communes à usage restreint doivent être exclusivement assumées par les copropriétaires qui en ont l'usage, et donc il ne peut s'appuyer sur l'article 1064 du Code civil du Québec pour valider son programme volontaire de remplacement des fenêtres.

Le Tribunal conclut que les demandeurs ont droit au remboursement des frais de remplacement de leurs fenêtres, soit 1 948,83\$.

Quant à la réclamation des demandeurs en dommages-intérêts, le Tribunal conclut que la preuve entendue à l'audience ne justifie pas l'octroi de tels dommages.

Pour ces raisons, le Tribunal a condamné le Syndicat des copropriétaires à payer aux demandeurs la somme de 1 948,83\$ avec les intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle, plus les frais de la demande au montant de 103\$.

Pour toute question en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière. ☑

1. 2014 QCCQ 11438, numéro de cour 550-32-020719-123

2. Gestion Almaca c. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCA 105



FABELTA
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

Richard Germain
 514 434-0371
 rgermain@fabelta.com
 RBQ: 2167-5780-99

MESSAGE IMPORTANT DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

Important message from the Régie du bâtiment du Québec

En vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité, certains propriétaires et exploitants de bâtiments doivent procéder à la mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie d'ici le 18 mars 2016. Ces dispositions visent les immeubles d'habitation de plus de 2 étages et de plus de 8 unités ou logements, de même que les établissements de soins ou de traitement. Les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000 sont grandement susceptibles de nécessiter une mise à niveau de leur système d'alarme et de détection incendie.

Afin de guider les propriétaires visés, la Régie du bâtiment du Québec a publié une fiche de renseignements techniques indiquant le type de vérifications à faire, de même que les professionnels aptes à les effectuer.

Nous vous invitons à consulter la fiche de renseignements techniques et à diffuser ces informations auprès de vos membres et partenaires ainsi que dans vos publications respectives.

Fiche de renseignements techniques: Vérification des systèmes d'alarme et de détection incendie

Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) exige la vérification et l'entretien périodiques des systèmes d'alarme et de détection incendie. Cette fiche de renseignements techniques indique aux propriétaires le type de vérifications qu'ils doivent effectuer et leur précise quels sont les entrepreneurs qui peuvent effectuer ce type de travaux.

Type de vérifications

Les vérifications exigées par le CBCS doivent être faites à intervalle régulier conformément à la norme CAN/ULC - S536, Inspection et mise à l'essai des réseaux avertisseur d'incendie. Ces vérifications visent à s'assurer que le système d'alarme et toutes ses composantes sont toujours fonctionnels. Lors de vos demandes de service, vous pouvez citer cette norme; vous serez ainsi assuré que toutes les entreprises avec qui vous communiquez ont la même information. Nous vous recommandons aussi de citer cette norme dans votre contrat.

Une fois les vérifications complétées, l'entrepreneur remet au propriétaire un rapport détaillé démontrant le résultat de la vérification et, si nécessaire, une liste des composantes qui doivent être réparées ou remplacées. Ces travaux devront être réalisés afin de rendre le système d'alarme et de détection incendie conforme aux exigences.

Qui peut effectuer les travaux?

Tous les travaux d'installation, de réparation et de modification effectués sur un système d'alarme incendie doivent être effectués par un entrepreneur détenant la ou les licences appropriées. L'inspection, quant à elle, ne requiert pas que l'entrepreneur détienne une licence. Toutefois, il faut faire attention, car, si l'entrepreneur ne détenant pas

Le Registre des détenteurs de licence permet de s'assurer que l'entrepreneur détient la ou les sous-catégories appropriées. Vous pouvez aussi consulter des associations professionnelles telles que l'Association canadienne d'alarme incendie pour trouver un entrepreneur. ☑
Source: <https://www.rbq.gouv.qc.ca>

Under the chapter, Building Safety Code, some building owners and building operators should proceed with the upgrade of their alarm and fire detection system by 18 March 2016. These provisions aim at apartment buildings of more than 2 floors and more than 8 units or dwellings, as well as institutions of care or treatment. Buildings constructed or converted before 7 November 2000 are highly likely to require an upgrade of their alarm and fire detection system.

To guide the affected owners, the Régie du bâtiment du Québec has published a fact sheet for technical information indicating the type of checks to be made, as well as the professionals able to perform them.

We invite you to consult the card of technical information and disseminate this information to your members and partners as well as in your respective publications.

Sheet of Technical Information: Checking alarm and fire detection systems

The chapter, Building Safety Code (CBCS), requires verification and periodic maintenance of alarm and fire detection systems. This technical information sheet provides owners the type of checks they must carry out and tells them who the contractors are who can perform this type of work.

Type of checking

The checks required by the CBCS must be made at regular intervals in accordance with the CAN/ULC - S536 norm, inspection and testing of fire alarm systems. These verifications are designed to ensure that the alarm system and all of its components are still functional. During your service requests, you can quote this standard; you will then be sure that all the companies you are communicating with have the same information. We also recommend that you include this standard in your contract.

Once the verifications are completed the contractor shall give the owner a detailed report showing the results of the check and, if necessary, a list of components that need to be repaired or replaced. This work should be done to render the alarm and fire detection system in compliance with demands.

Who can do the work?

All installation, repair and modification work done to a fire alarm system must be performed by a contractor who holds the appropriate license(s). The inspection, meanwhile, does not require that the contractor have a license. However, be careful because if the contractor who does not hold a license discovers abnormalities in the alarm system, the owner will have to deal with a second contractor holding the appropriate licenses to make the necessary changes, repairs or replacements.

The contractor holding a license of subcategory 13.2, Contractor in fire alarm systems, can install and check the alarm and fire detection systems. However, if the system contains electronic, computer or telecommunications components, he must also hold the licenses of subcategories 17.1, Contractor instrumentation and control systems, and 17.2, Contractor intercom, telephone and surveillance. Finally, if subjected electrical work is required, he must also hold the license of subcategory 16 Contractor electricity.

The licensees Registry ensures that the contractor has the appropriate subcategories. You can also consult professional associations such as the Canadian Fire Alarm Association to find a contractor. ☑



de licence découvre des anomalies au système d'alarme, le propriétaire devra faire affaire avec un deuxième entrepreneur détenant les licences appropriées pour effectuer les modifications, réparations ou remplacements nécessaires.

L'entrepreneur détenteur d'une licence de sous-catégorie 13.2 Entrepreneur en systèmes d'alarme incendie peut installer et vérifier les systèmes d'alarme et de détection incendie. Cependant, si le système comporte des composantes électroniques, informatiques ou de télécommunication, il doit aussi détenir les licences des sous-catégories 17.1 Entrepreneur en instrumentation, contrôle et régulation et 17.2 Entrepreneur en intercommunication, téléphonie et surveillance. Finalement, si des travaux d'électricité assujettis sont requis, il doit aussi détenir la licence de sous-catégorie 16 Entrepreneur en électricité.

Les Entreprises Électriques
G&E Inc.

Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien

T. 514.521.2233
C. 514.773.7170

Membre # 10423
C.M.E.Q.

24/7

groupe **MIRO** 50 ANS
Le multiservice après sinistre inc.

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

450.468.2033
1.800.267.2033

groupemiro.com R.B.Q. : 8262-9981-05



Me Annie Lapointe

Suite de la page couverture

ÉVICTION D'UN LOCATAIRE EN HIVER. Mythe ou réalité?

Il faut toutefois savoir qu'avec l'entrée en vigueur prévue en automne 2015 du Projet de loi no28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile, il y aura un petit changement à l'égard des évictions l'hiver. En effet, il y est prévu qu'aucune expulsion n'a lieu un jour férié ni pendant la période du 24 décembre au 2 janvier. Notons que dans la première version du projet, cette interdiction valait du 20 décembre au 10 janvier.

Cette nouveauté n'empêchera pas d'obtenir un jugement de la Régie du logement si l'audience a lieu au mois de décembre. Tout ce que cela changera, est que si la décision en résiliation de bail et éviction devient exécutoire entre le 24 décembre et le 2 janvier, et que le locataire n'a pas quitté par lui-même, il faudra alors attendre au 3 janvier pour procéder à l'éviction. ☑

Eviction of a tenant in winter Myth or Reality?



here are all kinds of stories circulating about eviction restrictions in winter. The reality is, can one request termination of the lease of a tenant, even in winter? Indeed, it is possible to request a lease termination, and this regardless of the time of the year. At the hearing, the judge will not take this fact into account to render his judgment.

It is the same for the execution of the judgment. You will not be prevented from executing a lease termination judgment, in other words, to proceed with the eviction, for the reason that it is winter.

So this idea is a myth. However, according to the Electrical Service Terms of Hydro-Québec, the state company cannot discontinue its service or

refuse to provide the electricity which the heating system requires, between December 1 and 31 March of the year. It is therefore possible that confusion exists with the eviction rules.

Note, however, that with the expected entry into force, in the autumn of 2015, of Bill no 28, An Act to establish the new Code of Civil Procedure, there will be a small change regarding winter evictions. Indeed, it is anticipated that no eviction takes place on a holiday

or during the period from 24 December to 2 January. Note that in the first draft of the bill this ban was from 20 December to 10 January.

This new feature will not prevent one from obtaining a judgment from the Régie du logement if the hearing is held in the month of

December. All that will change is that if the decision to terminate a lease and eviction becomes enforceable between December 24 and January 2, and the tenant has not left by himself, it will be necessary to wait until January 3 to proceed with the eviction. ☑

IT IS POSSIBLE TO REQUEST A LEASE TERMINATION, AND THIS REGARDLESS OF THE TIME OF THE YEAR

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

VÉRIFIEZ BIEN LES FICHES DESCRIPTIVES (LISTING)

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

L'achat d'un immeuble locatif peut s'avérer un bon investissement à condition, bien sûr, de faire ses devoirs auparavant. Les publicités sur les immeubles sont souvent trompeuses, les fiches descriptives peuvent contenir des erreurs. Certaines informations pourraient être biaisées à l'avantage du vendeur et du courtier. Restez sceptique. Informez-vous, investiguez en profondeur et effectuez le maximum de recherches. Ne vous lancez surtout pas tête baissée dans l'achat d'un immeuble.

Ne vous fiez pas uniquement aux photos

Les photos sont une excellente façon de capter l'attention d'un acheteur potentiel. Il est facile de mettre en évidence les points forts d'un immeuble

ou de mettre l'accent sur une pièce en particulier et d'en ignorer les défauts. L'œil de l'objectif ne capte que ce que l'utilisateur derrière l'appareil veut bien montrer. Manipuler les clichés, faire ressortir un immeuble en très bonne condition alors qu'il se trouve en fait en piteux état est un jeu d'enfant en ne photographiant que ce qui est présentable. De plus, les photos pourraient dater de plusieurs années. Vous pourriez ainsi avoir de mauvaises surprises en vous fiant uniquement aux clichés.

Google Street View vous permet toutefois de jeter un coup d'œil rapide à l'apparence extérieure d'un bâtiment en plus de vous donner un aperçu sommaire du quartier. Utilisez-le! Si ce que vous voyez vous intéresse, passez devant l'immeuble et parcourez le quartier.

Certaines fiches contiennent des informations de style : «à proximité de tous les services»; mais qu'entend-on réellement par proximité? 5 minutes? 20 minutes? À pied? En voiture? En vous rendant sur place et en visitant les alentours, vous serez en mesure d'évaluer le quartier, un immeuble bien situé, dans un beau quartier et près de plusieurs services sera certainement plus facile à louer. Demandez aussi à visiter le plus grand nombre

d'appartements possible avant d'arrêter votre décision. Autrement, on pourrait vous faire visiter les logis en bon état négligeant certains avec lesquels vous pourriez avoir des surprises.

Faites vos recherches

Les fiches descriptives peuvent contenir des erreurs. La meilleure façon de ne pas avoir de surprise est de faire vous-même ces recherches. Vérifiez si les chiffres mentionnés sur la fiche sont exacts. Allez voir à la municipalité ou vérifiez sur internet pour obtenir le montant exact des taxes. Regardez les chiffres. Trouvez des comparables dans le même quartier et vérifiez à quels prix se sont vendus ces immeubles à logements ou maisons unifamiliales, etc. et en combien de temps. N'oubliez pas d'ajouter les dépenses dans vos calculs, le coût de chauffage et d'électricité, etc.

Les courtiers ou les vendeurs négligent quelquefois certains coûts sur leur fiche descriptive afin de rendre l'immeuble plus attrayant et lucratif aux yeux de l'acheteur. Par conséquent, ils parviennent à le vendre plus rapidement. N'omettez aucun détail. Il est important de vérifier si le montant des taxes est bel et bien le plus récent. Certaines fiches descriptives

contiennent le montant des taxes datant de deux ans qui leur a été fourni par le vendeur. Les taxes de l'année précédente peuvent avoir subi une augmentation; ils préfèrent inscrire un montant antérieur avantageant de cette façon leur immeuble par rapport aux comparables du marché. Vérifiez les baux afin de vous assurer que les montants perçus des loyers sont exacts et que le nombre d'appartements dit occupés reflète la réalité.

Bref, il est primordial de ne laisser aucun détail vous échapper. Certains immeubles paraissent idéaux sur une fiche descriptive mais la réalité en est tout autrement. Certaines erreurs ou omissions, volontaires ou non de la part du propriétaire ou du courtier, pourraient vous causer beaucoup de tort financièrement. Soyez prudent. Quelques heures de recherches approfondies n'ont pas de prix si elles vous évitent de vous plonger dans un gouffre financier. À quelques exceptions près, une situation qui semble trop belle pour être vraie l'est souvent. Faites preuve de scepticisme et de gros bon sens.

Vous avez aimé le contenu de cet article? Inscrivez-vous gratuitement à mon infolettre immofacile.ca pour en recevoir 2 par mois.

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

ThermStopper PLUS[®]



Technologie intelligente

Économies garanties

Incentifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

A NEW COMPUTER RUNNING THE RÉGIE DU LOGEMENT STEPS OF PROCESSING A REQUEST AT THE RENTAL BOARD

The Association of Quebec Landlords (APQ) wanted to meet the Rental Board to better understand the new system set up to process applications: SISTA

But even before being able to use the new system some changes were made.

First, it must be specified that the digital scanning of the files of the Rental Board is based on the adoption, by the Government of Quebec, of a law on the legal framework concerning information technology. Indeed, it was necessary that electronic documents can have the same value as paper ones.

The Sista System is currently used in three courts: at the Commission of occupational injuries (CLP), the Commission of access to information in Québec (CAI) and now at the Régie du logement (RDL). The majority of the treatment processes are similar, but one needs some customization to meet the more specific needs of each and everyone.

For instance, the Régie du logement collects money unlike the other two, so it was necessary to add a section to handle these transactions.

From now on, it is not possible to open a folder without having paid the fees (debit or cash) because the file numbers are generated automatically only after collection of the fees.

Also, the employees no longer accept the documents that could be introduced

as evidence before the hearing. One is asked to bring them and submit them only at the hearing.

Before the introduction of the system, one digitized and added to the file all documents that were submitted to us at any time. But the judge could reject them by refusing to produce a document as evidence. Now only documents that are accepted by the judge are scanned and filed.

The investment of a new system has allowed (to):

- Reduce administrative processing time;
- Manage the scheduling and non-availability conflicts;
- Avoid the mistakes of duplicates;
- That the application can be accessed by any person at the Rental Board when calling;
- Accessible documents anywhere by the commissioners;
- Merger of documents for hearings, decisions ...

THE RECEIPT OF THE REQUEST

If the client has not completed an application form

The employee will then check if the stakeholders are already in the system;

- If so, it is not necessary to enter the details again;
- If not, it will be created by the intervenor.

o The employee will create the demand in the system (appeals, objects, reasons, fees payable).

o He collects the fees.

o He presents to the customer the proposed request.

o He asks the customer to sign on the numeric pad.

If the customer comes in with an

The investment of a new system has allowed (to) reduce administrative processing time

already completed form

o One verifies the form;

o One checks the stakeholders relevant to the application, if necessary one creates them;

o One creates the demand in the system;

o One collects the fees;

o One backs up the application;

o One enters on the form the file and request number and the receipt number;

o One gives the client a copy of the form;

o One sends a copy of the form to the scanning.

In case a customer comes with 5 already completed application forms, or

more, the client is asked to pay the fees and come back in the afternoon or the next day so that one may return to him/her the copies of their request with file numbers.

The relevant date for processing applications will be that of the day of submission of the applications, so as not to penalize the client and the potential submission on the role of the request.

DIGITAL SCANNING

The digitization of court records began on January 10, 2011. All documents in the court file are now digitized.

DELIVERY OF NOTICES

The notices of hearings are shipped automatically. SISTA fully supports this step and the sent notices are visible in the scanned legal file.

Usually, for non-urgent civil cases, hearing notices are dispatched from 1 to 2 months prior to the hearing (sometimes three months). For cases of non-payment and urgent civil cases, the notices can often be sent two weeks before the hearing.

DATE OF THE HEARING

To make the digitized court record available to the commissioner or to the special clerk during the hearing, a digital briefcase is intended and produces all files of the same role, with each piece forming each file, accessible via the Web platform

The documents accepted as evidence by the commissioner or the special clerk are inserted in an envelope that serves as the minutes of exhibits filed at the hearing.

Continued page 19

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



CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT !

Obtenez un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres homologuées ENERGY STAR® pour votre immeuble locatif résidentiel.

Vous rendrez votre immeuble locatif plus attrayant pour les locataires et économiserez sur les coûts de vos rénovations.

MIEUX CONSOMMER, c'est avantageux pour tous.



 Hydro
Québec

CATÉGORIES

1. Agence de location
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Chauffe-eau
12. Chauffage Climatisation Gaz
13. Conciergerie
14. Construction Rénovation
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Décontamination
18. Détective privé
19. Drainage
20. Ébénisterie
21. Électricité
22. Entrepreneur général
23. Entretien ménager
24. Évaluateurs
25. Exterminateur
26. Financement alternatif
27. Formation en immobilier
28. Génératrice
29. Gestion d'appels
30. Gestion Immobilière
31. Huissiers de justice
32. Hypothèque
33. Ingénierie
34. Impôts fiscalité
35. Impression
36. Insonorisation
37. Inspection Bâtiments
38. Maçonnerie
39. Nettoyage de conduits
40. Odotrack
41. Peinture
42. Plancher
43. Plomberie
44. Portes et fenêtres
45. Protection Incendie
46. Réparation
47. Téléphones mobiles
48. Traitement des eaux
49. Travaux en hauteur

1. AGENCE DE LOCATION

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)

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

Courtier Immobilier,
Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.
Tel : (514) 894-2000
wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
- Résidentiel et commercial
- l'Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

2. ANALYSE DE SOL

Physis Environnement Inc.

François Munger, chimiste

chargé de projets

Tél.: (514) 516-2255

info@physisenvironnement.com

www.physisenvironnement.com

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

3. ANNONCES DE LOCATION

Recherchedelocation.com

www.recherchedelocation.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.

4. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

6. ASSURANCES

AssurExperts Pierre Auchu inc

750, 16ème Avenue, bureau 2,

Montréal (QC) H1B 3M7

T.: (514) 509-7002

F.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

paa001@videotron.ca

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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux

Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité

financière

Tél.: (514) 622-9996

mathieu@sfchalifoux.ca

www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial

- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

7. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, gérante

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

ouellette.a@videotron.ca www.bainmagique.com

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

Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle montreal@live.fr

www.bainmiracle.ca

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

10. BÉTON

Fissures-Rénove-inc

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

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

11. CHAUFFE-EAU

HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

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

Leapro

Tél.: 514-707-7474 (24h)

vente@leapro.ca

www.leapro.ca

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

MST Climatisation

525 Boul Ford, Suite 100, Chateaugay

(Québec) J6J 4Z2

Téléphone : (514) 250-1678

Email : info@mst-clim.com

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

13. CONCIERGERIE

Multi Services

Président Étienne Fortin

Tél.: (438) 396-1089

multiservicesef@yahoo.ca

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

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob54@hotmail.com

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

Construction Seni inc.

Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

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

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

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

Les Réalisations François Laprise Inc

François Laprise

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
- Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete
- Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)
- Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

15. COURTIER IMMOBILIERS

BlocDirect inc.

Sylvain Ross

Sans frais: 1 877 591 0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisée!
- Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

Groupe Sutton Centre Ouest Inc

Benoit Beaudoin, Ctr. Imm. Com.

Tél.: (514) 483-5800

Autre : (514) 260-7337

benoitbeaudoin@videotron.ca

- Spécialité 6 logements et +
- Analyse de rentabilité
- Évaluation valeur marchande
- Service professionnel

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmoco.ca

www.multiimmoco.ca

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

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

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

- *Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013 et 2014*
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

toiturengeneration@yahoo.ca

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé

14519 Joseph-Marc-Vermette

Mirabel (QC) J7J 1X2

Téléphone : (450) 430-3663

Télécopieur : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiertmaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompape

18. 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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.

Michel Roberge, Président

Tél.: (450) 941-0777

Cell.: (514) 742-2032

info@edesmoulins.com

www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

21. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique

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

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233 Cell: (514) 773-7170

24/7

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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectrique.com

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

Michel Guimont Entrepreneur

Électricien Ltée

Michel Guimont, Président

514-389-9534

888-389-9535

reception@michelguimont.com

www.michelguimont.com

- Entrepreneur électricien offrant un service de qualité supérieure depuis 30 ans
- RBQ 2206-6278-31

22. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

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

23. ENTRETIEN MÉNAGER

CM Prodiges Inc.

Marco Moawad, Vice-Président

Cell: (514) 691-0907

cmprodige@hotmail.com

www.cmprodige.com

- Estimation gratuite!
- Entretien ménager général
- Ménage Quotidien/hebdomadaire/mensuel
- Nettoyage de plancher, murs, vitres, etc
- Satisfaction garantie. Meilleur prix!

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 clé en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

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

24. ÉVALUATEURS

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

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

Évaluation Immobilière
Michel Brassard Évaluateur Agréé
 Tél.: (450) 966-6284
 (450) 966-9148
michelbrassard2000@hotmail.com

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

Groupe Proval Évaluateurs Agréés
Nicolas Rivard CRA, Directeur
développement des affaires
 Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3
 Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837
mandat@groupeproval.com

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

25. EXTERMINATEUR

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

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.
Pascal Rock
 Tél.: (514) 791 8385
enterprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

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

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

Pyrax Extermination
et Gestion Parasitaire(Montérégie)
Eric Chartrand - Président
 Tél.: (450) 718-1005
pyrax1@videotron.ca
www.pyraxextermination.com

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

26. FINANCEMENT ALTERNATIF

Gestion Cedma
Jocelyn Grégoire
 Tél.: (450) 443-3225
 Autre: (514) 743-5118
info@gestioncedma.com
www.gestioncedma.com

- Spécialiste Multi-plex
- Achat / Refinancement
- Remplace balance de vente
- Travaux d'urgence
- Solution créative

27. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca 1-877-398-5071

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

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

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

28. GÉNÉRATRICE

Volts Énergies

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes
 (450) 973-4770 (514) 686-8113
glachapelle@volts.ca www.volts.ca

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-Entretien Préventif
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens qualifiés
- Système d'urgence a batterie sur mesure
- Plus de 80 ans d'expérience

29. 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

30. GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)

Robert Beaulieu
 Tél.: (514) 384-0624
info@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

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

- Un soutien pour la gestion de votre propriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immo-

bière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux

- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

Gestion Gecam Inc
 Tél.: (514) 736-1279
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 Plex (GIA)
Robert Beaulieu, président
 Tél.: (514) 895 - 0676
robert@gia.ca
www.gia.ca

- Gestion de haut niveau (1992)
- Gestion Plex
- Comptabilité spécialisée en immobilier
- Tranquillité et rendement assurés
- Montréal, Montérégie et environs

Magex Technologies
 Sans frais: 1 866 886 2439
www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité, gestion des travaux et des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
- * Escompte 10% membre APQ

31. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

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

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

32. HYPOTHÈQUE

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

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

33. INGÉNIERIE

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

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

CMC
Services d'ingénierie de bâtiment
 230, rue De Martigny O, local 7
 St-Jérôme, Qc J7Y 2G3
 Tél.: (450) 504-2500
 Fax: (450) 504-2522
www.cmcdm.com

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.
- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.
- Conformité aux Codes, normes et réglementation.
- Commercial, industriel, résidentiel

34. IMPÔTS FISCALITÉ

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

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

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

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

35. IMPRESSION

PG Impression
Patrick Gléveau
 Tél.: (514) - 647 -2128
 Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

36. 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

37. INSPECTION 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

BEI inc.

Daniel Fortier, Vice-Président
Tél.: (450) 907-7111

Autre : (514) 895-9704

dfortier@bei-inspection.com
www.bei-inspection.com

- Première entreprise indépendante au Québec à offrir ses services en inspections d'espaces locatifs de toutes sortes
- Visite au premier jour, retour en fin de bail & des rapports comparatifs
- Pour une location sans souci, un constat d'état des lieux à l'appui

CIEBQ

Centre d'inspection

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

www.cie bq.com

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

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

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

patrick@inspectionlambert.com

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

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 AIBQ
- Détenteur d'un certificat national (NHICC)

Thermo-Logik

Stéphane Sénéchal, Directeur
Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)

info@inspectiontoiture.ca
www.inspectiontoiture.ca

- Lettre de conformité pour l'assurance
- Inspection visuelle et instrumentation
- Analyse de soumissions reçues
- Surveillance de travaux
- Mentionnez le code «APQ» pour un rabais de 5%

38. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie
- RBQ 8256-7942-36

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (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

39. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080

info@entreprisesnecs.com

www.entreprisesnecs.com

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

40. ODOTRACK

Odotrack

Guy Savard, Développement des affaires
514 244 9998 guy.savard@odotrack.ca

www.odotrack.ca

- Compile automatiquement un registre kilométrique répondant aux normes gouvernemental
- Protège et Maximise vos déductions fiscales
- Génère des rapports fiscaux et de gestion
- Permet une meilleur gestion des employés sur la route
- Bénéficiez de 15% à 25% d'économie d'impôt et 75% en économie de temps

41. 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)

Les réalisations François Laprise inc.

5987-A, rue D'Aragon, Montréal, Qc

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur
- Fer forgé, patio, brique et béton
- Revêtement à l'époxy (plancher de béton, structure d'acier
- Menuiserie et rénovation
- RBQ, APCHQ, VIZA/Mastercard

42. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

43. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Lengan, Président

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

info@plomberiefury.ca

www.plomberiefury.ca

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

44. PORTES ET FENÊTRES

Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737

fax (450) 347-8890

www.doco.ca info@doco.ca

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télec. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

45. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay

(514) 277-2127

(514) 258-2644

pierre.lemay@guard-x.com

www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

46. RÉPARATION

Lauresco

Laurent Gagnon

Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

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

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

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

47. 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...

48. TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

49. TRAVAUX EN HAUTEUR

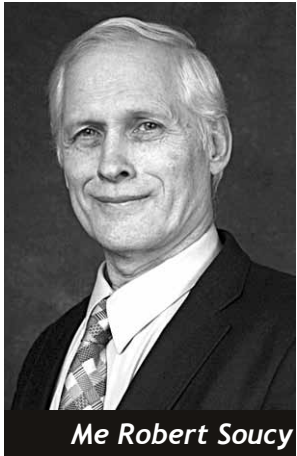
Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

RBQ: 5690-4337-01/Assurance pro 5.000.000\$

Sébastien Coly, Président, formateur agréé
Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

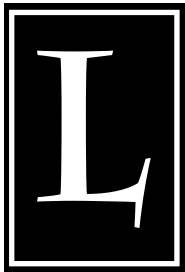
- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Déneigement de toiture, chute de stalactites
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades et fenêtres
- Peinture, nettoyage haute-pression, lavages de vitres



Me Robert Soucy

LA RÉGIE DU LOGEMENT ET LES PRINCIPES DE LA DÉFENSE DE ZOOTHÉRAPIE

THE RENTAL BOARD AND THE PRINCIPLES OF DEFENCE OF PET THERAPY



La Régie est saisie d'une demande de résiliation du bail et d'éviction du locataire. Au jour de l'audience, le locateur présente un amendement afin de demander une ordonnance de se départir de son chien plutôt que la résiliation du bail. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013 reconduit au 30 juin 2015 à 648\$.

LES FAITS

Le locateur soumet que malgré l'existence d'une clause interdisant la présence d'animaux le locataire possède un chien. Le locateur ajoute qu'il subit un préjudice sérieux puisque d'autres locataires souhaitent aussi la présence de chien dans leur logement.

Le locataire soumet quant à lui qu'il habite son logement depuis 1994. Il explique que depuis 1999, il est en dépression sérieuse majeure. Il est séparé depuis 15 ans et habite seul son logement.

ARGUMENT DU LOCATAIRE

Selon le locataire, son psychiatre, en raison de sa dépression majeure, a recommandé une thérapie de type zoothérapie par l'acquisition d'un animal de compagnie. Le locataire ajoute qu'il a un petit chien depuis plus de 3 ans et qu'il y a une amélioration de sa situation grâce à lui: "C'est mon enfant, ma raison de vivre.", dit le locataire.

Son chien ne dérange pas, ne fait pas de bruit. Il n'a jamais reçu aucune plainte des autres locataires. De plus, le psychiatre du locataire, le 15 septembre 2014 note que cette thérapie a eu des effets bénéfiques.

DÉCISION DE LA RÉGIE

Selon le régisseur, il est reconnu que la clause d'interdiction d'un animal n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui

suffit de démontrer la violation du contrat. Ultimement, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.

Le locataire, qui demande l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation, assume le fardeau de la preuve. Le locataire pour réussir doit rencontrer les deux conditions suivantes:

1. La présence de l'animal ne cause aucun trouble ou préjudice de quelque nature que ce soit et;

2. La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire. Le régisseur cite l'honorable juge Richard Landry, de la Cour du Québec¹ siégeant en division d'appel, le 12 février 2012, qui faisait une analyse de la jurisprudence applicable en semblable matière:

"51. Sans le dire toujours clairement, la jurisprudence paraît faire une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire (zoothérapie) qui, eux, justifiait le décideur de le faire.

52. La ligne de démarcation entre les deux n'est pas toujours facile à tracer, notamment parce que la zoothérapie est une discipline en devenir, encore mal définie et non encadrée par le Code des professions.

53. Comme le mentionne avec prudence le psychiatre Poirier dans la présente affaire, la zoothérapie est un 'traitement non spécifique qui peut avoir un effet positif chez des personnes présentant une situation d'isolement. Par ailleurs, aucune étude formelle ou scientifique n'a pu démontrer cet état de fait. Il n'y a que des cas cliniques qui ont pu permettre cette constatation.

54. Il faut donc examiner la preuve médicale disponible pour déterminer si le 'portrait médical' du locataire rend vraisemblable le besoin d'un animal à des fins thérapeutiques...

56. Rappelons que cela amène le docteur Poirier à conclure: 'En ce qui a trait à votre questionnement, il est fort probable que la présence d'un animal domestique, en particulier de son chien a, auprès de monsieur, un impact positif sur le plan du fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect relationnel avec son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif. Donc, le juge Richard Landry conclut dans de telles circonstances, il serait inapproprié et déraisonnable de le forcer à se départir de son chiot vu les conséquences néfastes probables sur son bien-être physique et mental.

Dans la décision présente², la régie conclut aussi que le locataire s'est déchargé de son fardeau d'établir que la présence de son animal a une utilité thérapeutique et que l'application de la clause d'interdiction causerait au locataire un préjudice affectif et psychologique évident, ce qui la rend déraisonnable dans les circonstances particulières du présent dossier. ☑

1. D.C. c. L'Office municipal d'habitation de Berthierville, 705-80-002 455-117;

2. Boismenu c. Blanchette. Régie du logement, 31 120717044 G, 22 octobre 2014. Juge Ronald Charbonneau

The Rental Board receives a request to terminate the lease and evict the tenant. On the day of the hearing the landlord introduced an amendment to request an order to dispose of his dog rather than the termination of the lease. The parties are bound by a lease from 1 July 2012 to 30 June 2013 extended until 30 June 2015 at a rent of \$648.

THE FACTS

The landlord submits that despite the existence of a clause prohibiting the presence of animals the tenant has a dog. The landlord adds that he suffers serious harm because other tenants also want the presence of dogs in their dwelling.

The tenant himself submits meanwhile that he has been living in his apartment since 1994. He explains that, since 1999, he has been suffering from a most serious depression. He has been separated for 15 years and lives alone in his apartment.

THE TENANT'S ARGUMENT

According to the tenant, his psychiatrist, because of his major depression, recommended a type of pet therapy by acquiring a pet. The tenant adds that he had a small dog for over 3 years and that there was an improvement in his situation thanks to his dog: "This is my child, my reason for living," says the tenant.

His dog does not bother anyone or anything, and it does not make noise. He has never received any complaints from the other tenants.

Continued next page



PERFORMANCE HYPOTHÉCAIRE
Agence Hypothécaire



Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement

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 info@vapore.ca

Continued from previous page

Moreover, the tenant's psychiatrist, on September 15, 2014, notes that this therapy has been beneficial.

DECISION OF THE RENTAL BOARD

According to the director it is recognized that the clause prohibiting an animal is not in itself abusive. A landlord who demands specific performance of the obligation does not have to prove

the existence of harm. It is sufficient for him to prove the breach of contract. Ultimately, if the violation persists, the landlord may obtain termination of the lease.

The tenant, who seeks the annulment of the clause or reduction of the obligation, has the burden of proof. The tenant, to succeed, must meet the following conditions:

1. The presence of the animal causes no disturbance or damage of any kind whatsoever and;

2. The presence of the animal is necessary for the health or safety of the tenant. The director cites the Honourable Judge Richard Landry, from the Quebec Court¹, sitting in the Appeal section, on February 12, 2012, who made an analysis of the case law applicable in such similar matters:

"51. Without saying so clearly, still, the case law seems to make a difference between simple companionship of an animal that does not justify disregarding the prohibition clause, and the therapeutic needs of a tenant (pet therapy) which, themselves, justified the decision maker to do so.

52. The dividing line between the two is not always easy to draw, especially as pet therapy is an evolving discipline, poorly defined yet and not governed by the Professional Code.

53. As mentioned with caution by psychiatrist Poirier in this case, pet therapy is a non-specific treatment that can have a positive effect in people who are in a situation of isolation. Moreover, no formal or scientific study has been able to demonstrate this fact. There are only clinical cases that could have allowed this finding.

54. It is therefore necessary to consider the medical evidence available in order to determine if the 'medical picture' of the tenant makes plausible the need of an animal for therapeutic purposes...

56. Let us remind that this leads Dr. Poirier to the following conclusion: "With regard to your questions it is very likely that the presence of a pet, especially a dog, has, for the gentleman, a positive impact on the level of his daily functioning. The gentleman in question is a solitary man who has experienced a rather difficult personal history. The relational aspect with his pet can bring him some emotional stability. Therefore, Judge Richard Landry concludes that in such circumstances it would be inappropriate and unreasonable to force him to dispose of his puppy given the likely adverse effects on his physical and mental well-being.

In this decision², the Rental Board also concludes that the tenant has discharged himself of his burden of establishing that the presence of his animal has a therapeutic utility and that the application of the prohibition clause would cause the tenant obvious emotional and psychological injury, which makes it unreasonable in the particular circumstances of this case. ☑

1. D. C. v. l'Office municipal d'habitation de Berthierville, 705-80-002 455-117;
2. Boismenu v. Blanchette. Régie du logement, 31 120717044 G, October 22, 2014. Judge Ronald Charbonneau

BÉTONEL MD **Dulux**

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du
Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

WHO PAYS FOR THE REPLACEMENT OF THE WINDOWS?

The syndicate of co-ownership must comply with the provisions of the Civil Code of Quebec

Kevin Lebeau

In a recent judgment of the Court of Quebec, Small Claims division¹, the Court reminded a syndicate of co-ownership that, in the absence of an express provision in its declaration of co-ownership, it is not up to the co-owners to pay the cost of replacing their windows, but rather to the syndicate using its contingency fund.

THE PARTIES' CLAIMS

The applicants, who are the owners of a condo unit in a condominium building, demand \$2448.83 from their syndicate of co-ownership, i.e. the replacement cost of the windows of their condominium (\$1948.83) and damages with interest for trouble and inconvenience (\$500).

For its part, the Syndicate disputes the claim on the ground that it has adopted and implemented a program that places on each co-owner the responsibility to assume the cost of replacing the windows of his/her unit. This measure is adopted in order to avoid the payment of a special contribution. The syndicate claims that the plaintiffs have joined this program and cannot demand that the syndicate reimburses them.

THE HIGHLIGHTS ACCORDING TO THE COURT

The plaintiffs are the owners of one the 48 condominiums being part of the syndicate of which the declaration of co-ownership was published in 1990.

In 2004, the Syndicate was informed for the first time that the sliding windows located in the rooms of all the condominium units were reaching the end of their useful life. However, the syndicate was already planning a major project to repair the roof, and a special contribution was planned. The special contribution was necessary because the available funds in the emergency funds were insufficient for the proposed re-roofing project.

To avoid having to manage both projects simultaneously, and to avoid an additional special contribution, the Board of Directors adopts a resolution to the effect that the co-owners can change their own windows on a voluntary basis



at their cost. During the following years, several co-owners act in this way and are replacing their windows at their expense.

In 2008, the new property manager hired by the syndicate challenges the syndicate's program because according to his knowledge and experience in condominium management, the program does not seem to respect the declaration of co-ownership. Indeed, he notes that the windows of the units are part of the common portions for restricted use of the building, and that there is no express provision in the co-ownership declaration to the effect that the co-owners must change their windows themselves, as well as pay the cost of the work.

As far as he knows, the windows of this syndicate are common portions for the exclusive use of the co-owners. According to the manager, window replacement should be taken care of by the Syndicate and paid from the contingency fund or through a special contribution, if any.

The manager informs the Board of Directors of the syndicate about this, which decides that it is appropriate to clarify the rules of its program to the co-owners who had not yet made the change of their windows. In fact, the syndicate sets a deadline for the voluntary change of the windows, after which the syndicate will have no alternative but to conduct itself the change of the windows of those who will have neglected to do so, and claim the cost of work from the co-owners concerned. The deadline is 31 December 2012.

On August 3, 2012, the plaintiffs ask the syndicate to replace just the glass in two windows of their unit, which are fogged. In September 2012, the syndicate refuses this request, because, in its opinion, these co-owners must make the change themselves and at their expense before the deadline of 31 December 2012.

The applicants decide to change the windows at their own expense in order to meet the conditions of an offer to purchase their unit. They pay \$1,948.83 including taxes.

Subsequently, the plaintiffs filed a lawsuit against the syndicate on November 29, 2012 in order to claim from the latter repayment of the window replacement cost (\$1948.83), plus damages with interest of \$500 for the trouble and inconvenience they had suffered. They testify at the hearing that they feel they have had to deal with unforeseen drawbacks that have slowed the process of selling their condominium.

Continued next page



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.



www.doco.ca
info@doco.ca
450 347 3737

Escompte
supplémentaire
pour les membres
de l'APQ

Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main



Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout ALUMINIUM
Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3

PAR ROYAL



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.

Continued from previous page

The plaintiffs argue that it is the responsibility of the Syndicate to proceed, with the contingency fund or from a special contribution, if necessary, with the replacement of the windows which are defined as a common portion in the declaration of co-ownership. For its part, the syndicate argues that, according to its interpretation of Section 1064 of the Civil Code of Québec, the co-owners shall bear all expenses related to a common portion for restricted use, and that its program meets this principle.

ANALYSIS AND DECISION

After its analysis of the evidence, the Court finds what follows:

According to the Court, the Syndicate does not comply with the applicable provisions of the declaration of co-ownership and with Sections 1064, 1071 and 1072 of the Civil Code of Quebec, when implementing its voluntary replacement program of the windows.

The declaration of co-ownership, says the Court, determines that the windows are common portions, that each co-owner has exclusive use of the windows

to which his exclusive portion provides exclusive access, and that he is entitled to use and enjoy exclusively the inner surface of his windows. According to its analysis of the relevant provisions of the declaration of co-ownership, the Court finds that under the terms of the declaration of co-ownership common expenses of this co-ownership include maintenance, cleaning, replacement and the operation of the common portions and common areas for the exclusive use of specific co-owners. These expenses are divided among the co-owners according to the share of the costs of each.

The Court advises the parties that the declaration of co-ownership does not allow the Syndicate to delegate to co-owners the responsibility to replace their own windows that are common portions. Moreover, the declaration of co-ownership does not provide for different treatment for the common portions where these are for exclusive use.

According to the Court, Section 1064 of the Civil Code of Québec must be interpreted according to the existing reasoning but recently reiterated by the Court of Appeal² to the effect that the term "costs" used in Section 1064 of the C.c.Q. aims only at minor repair expenses and maintenance costs associated with the use of the common portions, but not major repairs and replacement of these portions.

The Court stipulates that the declaration of co-ownership does not provide that the expenses related to the common portions for restricted use must be exclusively borne by the co-owners who use them, and so it cannot rely on Section 1064 of the Civil Code of Quebec to validate its voluntary replacement program of the windows.

The Court finds that the plaintiffs are entitled to reimbursement of the cost of replacing their windows, i.e. \$1948.83. As for the plaintiffs' claim for damages with interest, the Court concludes that the evidence heard at the hearing does not justify the granting of such damages.

For these reasons, the Court has condemned the Syndicate of co-owners to pay the plaintiffs \$1948.83 with interest at the legal rate as well as an additional indemnity, plus the costs of the request in the amount of \$103.

For any questions in real-estate law, do not hesitate to contact our team of legal experts in the field. ☑

1. 2014 QCCQ 11438, Court number 550-32-020719-123
2. Gestion Almaca v. Syndicat des copropriétaires du 460 St-Jean, 2014 QCCA 105

Continued from page 10

A NEW COMPUTER RUNNING THE RÉGIE DU LOGEMENT

From now on, when a decision is signed by a commissioner of the Régie du logement, it travels as follows:

- o sending the signed original to Montreal for digitization;
- o arrival at the scanning team;
- o scanning on the same day;
- o data entry;
- o automated shipping;
- o production;
- o there are generally 2-3 working days needed from this step for the decision to reach the parties.

When you read "decision sent" while consulting your request, you could go to one of the 26 offices of the Rental Board to have a copy printed or wait until it reaches you by mail.

By changing the system and aggregating information on the same platform, one must send correspondence to a single address and contact details:

By telephone in the Montreal region, Laval and Longueuil at (514) 873-2245;

Other areas: 1-800-683-2245.

By fax in the Region of Montreal, Laval and Longueuil at 514 864-8077;

Other areas: 1 877 907-8077.

By mail: Olympic Village

5199 Sherbrooke Street East, Office 2360

Montreal (Quebec) H1T 3X1

The Association of Quebec Landlords (APQ) wishes to thank Mr. Benoit for taking the time to explain the new operation to us.

Reminder: when you drop evidence at the Régie du logement, you have 1 year to recover it. Otherwise it will be destroyed. ☑

FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL
INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

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

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslacheaie.com

Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

SERRURIER

Gilles Gallant

Rés/commercial
514-209-7433

Gilles.gallant@gmail.com

RBQ 5617-3511-01

ENTREPRENEUR
RESTAURATION APRÈS-SINISTRE

Thermographe certifié

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

ENERTECH
SOLUTIONS

Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(514) 638 2886
avi@enertechsolutions.ca

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

For english version go to:
blocdirect.com

» LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



BlocDirect
 IMMEUBLES À REVENUS
 Agence immobilière








Montréal:
514.956.8788

Québec:
418.871.0088

Partout au Québec:
1.877.591.0088

À VENDRE

Inscrivez-vous pour consulter plus de
750 DOSSIERS actualisés et recevoir les
 nouveautés gratuitement !

Projection	Nbre de log.	Année	Numéro SIA/MLS	Prix	Prix par log.	Prix par pièce	Prix par pièce X 4.5	Ratio MRB	Ratio MRN	Ratio TGA	Ratio RCD	Mise de fonds	Rendement projeté		
	119	1986		10 600 000 \$	84 034 \$	18 332 \$	82 493 \$	11.66	17.66	5.66 %	1.37	1 894 613 \$	8 %	19 %	36 %
	48	1979		3 125 000 \$	65 104 \$	13 706 \$	61 678 \$	10.04	16.92	5.91 %	1.31	506 191 \$	9 %	21 %	41 %
	32	1979		2 050 000 \$	64 063 \$	13 576 \$	61 093 \$	9.88	16.87	6.00 %	1.33	331 845 \$	9 %	21 %	41 %
	24	1971		2 380 000 \$	99 167 \$	23 333 \$	105 000 \$	13.18	21.06	4.74 %	1.11	391 520 \$	3 %	16 %	35 %
	16	1990		1 985 000 \$	124 063 \$	27 569 \$	124 063 \$	13.92	21.97	4.55 %	1.06	326 344 \$	2 %	14 %	34 %
	16	1979		1 075 000 \$	67 188 \$	13 961 \$	62 825 \$	10.35	16.93	5.91 %	1.31	174 695 \$	9 %	21 %	40 %
	13	1920		999 000 \$	76 846 \$	39 960 \$	179 620 \$	12.83	20.11	4.97 %	1.05	261 783 \$	1 %	8 %	20 %
	12	1964		655 000 \$	54 583 \$	9 924 \$	44 659 \$	10.07	18.34	5.45 %	1.21	108 054 \$	6 %	18 %	37 %
	12	1971		1 190 000 \$	99 167 \$	23 333 \$	105 000 \$	13.14	20.30	4.93 %	1.15	195 932 \$	4 %	17 %	36 %
	12	1971		1 190 000 \$	99 167 \$	23 333 \$	105 000 \$	13.23	20.67	4.84 %	1.13	195 937 \$	3 %	16 %	36 %
	7	1958		655 000 \$	93 571 \$	20 154 \$	90 692 \$	12.76	19.81	5.05 %	1.12	107 889 \$	3 %	15 %	35 %
	7	1980		455 000 \$	65 000 \$	15 424 \$	69 407 \$	10.65	18.83	5.31 %	1.18	75 145 \$	5 %	17 %	36 %
	6	1964		354 000 \$	59 000 \$	10 727 \$	48 273 \$	10.28	17.49	5.72 %	1.27	58 571 \$	7 %	19 %	38 %

Les photos ci-dessus sont celles d'immeubles pour lesquels nous détenons un contrat de courtage.
 Elles ont été prises de plusieurs angles différents et ne sont pas classées dans un ordre précis.

Pour VENDRE ou ACHETER un immeuble à revenus !

Bâtisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans.
 Nous vendons uniquement des immeubles à revenus !

Plus de 220 millions vendus, nous sommes
 des spécialistes d'expérience !

Tous les jours, nous sommes en contact
 avec DES VENDEURS et DES ACHETEURS.

SUIVEZ LA VALEUR DE VOTRE IMMEUBLE !



RECEVEZ, À CHAQUE TRIMESTRE*, LES VENTES DANS VOTRE SECTEUR !

Photos, adresse, nombre de logements, année de construction, date de vente, prix et prix par logement.

TRÈS SIMPLE ET GRATUIT !

- 1 - Allez à www.blocsvendus.com
- 2 - Sélectionnez votre secteur
- 3 - Inscrivez-vous et GO !

* Sujet à changement sans préavis

COMMISSION
999 \$*

» TRAVAILLONS ENSEMBLE !

» PAYABLE SEULEMENT S'IL Y A TRANSACTION !

* Si c'est vous qui trouvez l'acheteur

www.blocdirect.com