

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## Nouvelle orientation dans la gestion des locaux vacants à Hydro-Québec



**D**ans le cadre de l'amélioration des façons de faire, Hydro-Québec assurera une meilleure gestion des locaux vacants en procédant à l'interruption plus rapidement lors de situations où aucun locataire ou propriétaire n'a pris la responsabilité de la facturation à une adresse donnée.

Auparavant, le délai entre l'envoi de la première lettre (à l'occupant ou au propriétaire connu d'Hydro-Québec) et l'interruption de service pouvait atteindre 4 mois.

**À compter du 21 avril, ce délai sera raccourci à 1 mois** afin d'intervenir plus rapidement pour les cas où il n'y a aucun responsable connu permettant ainsi la:

- Diminution des pertes de consommation
- Diminution des contestations de responsabilité

Dans le cas où le propriétaire est connu d'Hydro-Québec, une lettre sera acheminée à ce dernier 7 jours avant la date du déménagement annoncée dans le cas où aucun autre responsable (locataire) n'aura signalé sa responsabilité

*Suite à la page 3*

## Prévenir pour éviter les cas d'horreurs



**L**a période des déménagements sera bientôt amorcée, et avant d'entrer dans ce tourbillon, nous vous recommandons de prendre certaines dispositions. Outre la sélection de votre futur locataire que vous pouvez faire avec l'évaluation 360 de l'APQ, il serait important de faire un suivi régulier avec votre locataire actuel qui vous a donné son avis de non renouvellement de bail : adresse du prochain domicile, état des recherches du nouveau logement, date précise du déménagement, l'heure...(Un propriétaire a vu son locataire déménager en pleine nuit et à l'arrivée du nouveau locataire l'ancien dormait sur les lieux).

Il ne s'agit pas non plus d'importuner votre locataire mais de poser subtilement quelques questions pouvant vous donner une idée sur la disponibilité prochaine de votre logement. Il arrive assez souvent que bien qu'il ait donné son avis de non renouvellement votre locataire n'a pas eu de succès dans la recherche de son logement, (désistement, changements de dernière minute, quiproquos...) il ne vous informe pas de ses intentions à savoir qu'il ne déménage plus et refuse de partir le jour J où votre nouveau locataire se pointe. Cette discussion préventive permet d'éviter les cas d'horreurs alors que votre nouveau locataire ne peut emménager. Vous devez alors intro-

duire une demande pour éviction d'un occupant sans droits devant la Régie du Logement.

Évincer votre soi-disant ancien locataire ne sera pas mince affaire. Il vous faudra obtenir un jugement de la Régie du logement avec les délais et les frais que cela entraîne.

Votre nouveau locataire pourrait vous tenir responsable de cette situation et, notamment, exiger des dommages, trouver un autre logement et demander l'entreposage de ses biens.

**Évitez tous ces désagréments en prenant de bonnes dispositions dès la réception de l'avis de non-renouvellement du bail.** ☑

*Martin A. Messier*



**2**

PAIEMENT DU LOYER



**4**

HYPOTHÈQUES LÉGALES



**6**

DROIT D'UN SOUS-LOCATAIRE



**8**

PRÉSENCE D'UN CHIEN DANS LE LOGEMENT



**16**

COPROPRIÉTÉ DIVISÉ



Me Reed

# LE PAIEMENT DU LOYER PENDANT UNE PROCÉDURE DE NON-PAIEMENT ce qu'il faut et ne faut pas faire

## THE PAYMENT OF THE RENT DURING A PROCEDURE OF NON-PAYMENT WHAT ONE SHOULD AND WHAT ONE SHOULD NOT DO

**E**n tant que propriétaire d'immeuble à revenus, le paiement du loyer constitue la transaction la plus courante que vous effectuez. Néanmoins, certaines subtilités de cette procédure peuvent vous créer des désagréments importants.

En effet, pendant une procédure de non paiement de loyer, il arrive fréquemment que le locataire passe pour faire un paiement.

Dans ce contexte, il est préférable de s'assurer que le paiement effectué à ce moment représente la dette la plus ancienne. Assurez-vous que le reçu ou le chèque reflète bien cette situation et précisez tant verbalement que sur le reçu, que la réception du paiement ne constitue pas une renonciation à vos droits, notamment une renonciation à la demande de résiliation du bail que vous avez introduite devant la Régie du Logement.

Si vous recevez le paiement par chèque, prenez soin d'indiquer sur

le reçu que le paiement est fait par chèque afin d'éviter que le locataire ne prétende qu'il a aussi versé une somme en argent comptant.

Au jour de l'audition, si le loyer n'est pas en retard de plus de trois semaines et qu'il s'agit du seul motif de résiliation invoqué dans la demande, le bail ne sera pas résilié. Si le loyer est payé au complet, vous êtes en droit d'exiger une décision pour récupérer les frais d'ouverture de dossier ainsi qu'une partie des frais de signification.

De plus, selon l'article 1883 du Code civil du Québec, le locataire peut éviter la résiliation du bail s'il acquitte les loyers dus, les frais de la demande et les intérêts avant que le juge ne signe le jugement. Si le loyer a été payé avant la date de signature de la décision, (et non la date d'audition de la demande) vous ne pouvez pas évincer votre locataire. Cette sera normalement inscrite à la main sur le jugement que vous recevrez par la poste. Ce sera à vous de vérifier que le paiement effectué par le locataire pendant cette période tampon l'a été avant ou après la date du jugement.

Si cette situation se reproduit régulièrement, vous pouvez introduire une demande de résiliation du bail en raison du retard fréquent dans le paiement du loyer. Le Régisseur pourra alors même si tous les loyers sont acquittés, résilier le bail pour le retard fréquent dans les paiements ou émettre une ordonnance à cet effet. Dans ce cas cependant, la résiliation n'est pas automatique. Il vous faudra démontrer que le retard fréquent dans le paiement du loyer vous cause un préjudice sérieux.

*Nous vous invitons à consulter l'article de Me Soucy sur la protestation d'un chèque pour éviter de vous faire prendre au piège par des mentions qui accompagnent un chèque.* ☑

**A**s an owner of a revenue-generating building, the payment of the rent constitutes the most current transaction that you carry out. Nevertheless, certain subtleties of this procedure can create important inconveniences to you.

Indeed, during a procedure of non-payment of rent, it frequently happens that the tenant passes by to make a payment.

In this context, it is preferable to make sure that the payment carried out at this time represents the oldest debt. Be sure that the receipt or the cheque reflects this situation well and specify, verbally as well as on the receipt, that the reception of the payment does not constitute a renunciation of your rights, in particular a renunciation of the request of cancellation of the lease which you have introduced before the Régie du Logement.

If you receive the payment by cheque, take care to indicate on the receipt that the payment is made by cheque in order to avoid that the tenant claims that he also paid an amount of money cash.

On the day of the hearing, if the rent is not overdue by more than three weeks and when it is about the only reason for cancellation called upon in the request, the lease will not be cancelled. If the rent is paid completely, you have

the right to require a decision to recover the expenses of opening a file as well as part of the expenses of notification.

Moreover, according to article 1883 of the Civil code of Quebec, the tenant can avoid the cancellation of the lease if he pays the rents due, the expenses of the request and the interests before the judge signs the judgment. If the rent was paid before the date of signature of the decision, (and not the date of the hearing of the request) you cannot evict your tenant. This will normally be registered by handwriting on the judgment that you will receive by mail. It will be up to you to check if the payment made by the tenant during this buffer period was before or after the date of the judgment.

If this situation reproduces itself regularly you can submit a request for cancellation of the lease because of the frequent delay in the payment of the rent. The Director of the Régie will be able then, even if all the rents have been paid, to cancel the lease for the frequent delay in the payments or emit an ordinance to this end. In this case however, the cancellation is not automatic. You will have to show that the frequent delay in the payment of the rent causes you serious damage.

*We invite you to consult the article of Me Soucy on the protestation of a cheque to avoid getting yourself trapped by comments that accompany a cheque.* ☑



**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.

**IMMEUBLES**  
**Stuart** inc.  
Agence immobilière

**ÉQUIPE ALAI - TAYLOR**  
**MULTILINGUE**  
Anglais Français Italien Allemand Iranien

**PLUS DE 20 ANS** d'expérience en location, gestion, achat et vente d'immeubles commerciaux, résidentiels, plex, développement.

Nous travaillons avec une équipe de professionnels: avocats spécialisés en droit commercial et locatif, notaires, comptables agréés, inspecteurs en bâtiments, développeurs...



**BENTLEY TAYLOR**  
Courtier immobilier  
514 867 2368  
bentleytaylor@live.ca



**SYLVIA ALAI**  
Courtier immobilier agréé  
514 808 8419  
sylviaalai@videotron.ca



# PROTESTATION D'UN CHÈQUE

**Après une décision de résiliation du bail, le locateur prend un risque en encaissant les loyers sans protestation**

**L**e 7 juillet 2010, la Régie du logement résilie le bail du locataire et ordonne l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement et condamne le locataire à payer au locateur la somme de 990.00\$. Le procès à la Régie du Logement a lieu le 14 juin 2010.

Le 1 juillet 2010 le locataire transmet au locateur un chèque de 490.00\$ en paiement du loyer du mois de juillet 2010. Le 22 juillet 2010, le locataire présente une demande de rétractation de jugement. Le 2 août 2010, le locataire remet un chèque certifié en paiement du loyer du mois d'août 2010. Le 23 août, la requête en rétractation de jugement est rejetée par la Régie du logement pour le motif que le recours approprié est l'appel plutôt que la rétractation.

Le 30 août 2010, le locataire remet un chèque certifié en paiement du loyer du mois de septembre 2010. Une requête pour permission d'appeler est entendue le 28 septembre et prise en délibéré. Le 1 octobre 2010, le locataire paie son loyer d'octobre 2010 par chèque certifié. Le 21 octobre, la Cour du Québec autorise l'appel de la décision rendue par la Régie le 7 juillet 2010.

Depuis le mois de novembre 2010 jusqu'à la date du procès en appel tenu

le 25 février 2011, chacun des loyers est payé par chèque et encaissé par le locateur soit les mois de novembre, décembre 2010, janvier et février 2011.

Après la décision de la Régie de logement rendue le 7 juillet 2010, le locateur a encaissé, sans protestation, les loyers subséquents.

## Les conséquences de l'encaissement des chèques

Selon une jurisprudence bien établie par la Cour du Québec, l'encaissement par le locateur des loyers subséquents sans aucune protestation constitue une renonciation tacite à la résiliation du bail et signifie que le locateur accepte tacitement la réconciliation du bail. L'encaissement des chèques sans aucune protestation est une transaction selon le Code civil du Québec.

Dans l'affaire *Rozansky c. Andrade* le juge Bourduas de la Cour du Québec conclut:

«La Cour est d'avis qu'en encaissant le chèque de 292,00\$, sans émettre ni protestation ni réserve, l'intimée a accepté de façon implicite l'offre de règlement hors de Cour que lui proposait l'appelante. Il y a donc transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q., transaction qui a entre les parties l'autorité de la chose jugée (art. 2633 C.c.Q.)<sup>1</sup>

Analysant une situation de même nature, le juge Lachance de la Cour du Québec a formulé l'énoncé suivant:

«En acceptant le paiement des mois de décembre 2004 et janvier 2005, sans aucune indication ou protestation, ni

réserve, il y a eu transaction en vertu de l'article 2631 C.c.Q. En acceptant l'occupation du locataire Jacques Verdieu, le locateur renonçait de fait à la résiliation du bail et faisait renaitre un lien juridique entre les parties».<sup>2</sup>

Récemment, le juge François Bousquet de la Cour du Québec abondait dans le même sens:

«L'encaissement des loyers postérieurs au jugement prononçant la résiliation du bail implique que le locateur acceptait l'occupation du locataire. En acceptant que le locataire occupe les lieux, il renonçait de fait, à la résiliation du bail».<sup>3</sup>

## Comment protester un chèque

Lorsque le locateur reçoit un chèque en paiement du loyer du mois courant et qu'il désire expulser un locataire en vertu d'un jugement de résiliation de la Régie, il doit protester le chèque.

Pour protester le chèque, il doit écrire par courrier recommandé qu'il va encaisser le chèque, dans les cinq (5) jours de la réception de la lettre, avec la mention à l'endos du chèque, sous réserve de l'éviction en vertu de la décision rendue par la Régie.

Le délai de 5 jours est pour permettre au locataire d'avertir le paiement du chèque ou de faire une nouvelle offre de règlement au locateur. Selon la jurisprudence, en vous remet-

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

**COUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

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

**450 966-6166**

info@couvertureslacheaie.com

tant un chèque pour payer le loyer courant, le locataire propose au locateur de reconduire le bail facilement. La Régie du logement a déjà établi les critères pour protester un chèque:

«Il ressort de ces autorités et des autres que j'ai dû consulter, qu'un chèque portant la mention «paiement final» constitue une offre de règlement et que le bénéficiaire ne peut l'encaisser en y inscrivant une mention à l'effet qu'il ne s'agit pas d'un paiement final; une telle inscription n'empêche pas de considérer l'encaissement comme une acceptation de l'offre faite.

La doctrine et la jurisprudence exigent que le bénéficiaire avise le signataire de son refus et lui donne le temps d'arrêter le paiement de son chèque ou de faire une nouvelle offre de règlement ...»<sup>4</sup> ✓

**Me Robert Soucy**

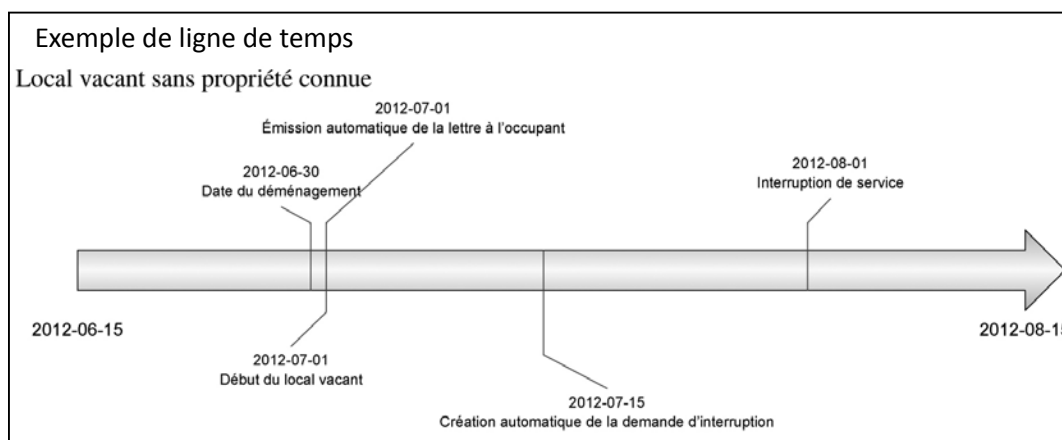
1. C. Q. 500-02-099839-016, AZ - 50108605
2. *Lapointe c. Verdieu* 2005 II JCAN 13473 (Qc. C. Q.)
3. *Les Placements M. Theohs Inc. c. A. Pinheiro*. C. Q. 2011 QCCQ 3278 page18
4. J.C. Brochu c. C.C. Trudel (2000) J.L. Page 161

Suite de la page couverture

## Nouvelle orientation dans la gestion des locaux vacants à Hydro-Québec

## New orientation in the management of vacant premises at Hydro-Quebec

Traduit en anglais par les traducteurs de l'APQ



**W**ithin the framework of the improvement in the ways of doing things, Hydro-Quebec will ensure a better management of vacant locals while proceeding more quickly with interruption in situations where no tenant or owner has taken responsibility for the invoicing to a given address.

Previously, the time between the sending of the first letter (to the occupant or the owner known by Hydro-Que-

bec) and the interruption of the service could reach 4 months.

From April 21 onwards, this delay will be shortened to 1 month in order to inter-

vene more quickly for the cases where there is no known person in charge, thus allowing a:

- Reduction in the losses of consumption
- Reduction in the disputes of responsibility

In the case that the owner is known by Hydro-Quebec a letter will be conveyed to him/her 7 days before the announced moving date if no other person in charge (tenant) will have announced his/her responsibility. ✓

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

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

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



Martin A. Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

# TO PREVENT IN ORDER TO AVOID HORROR CASES

of nonrenewal of his lease: address of his forthcoming residence, state of research of the new housing, precise moving date, the hour... (One particular owner saw his tenant moving out in the middle of the night and on arrival of the new tenant the former one was sleeping on the premises).

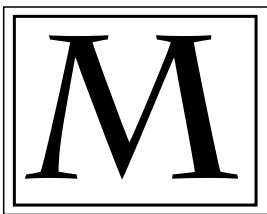
It is not a question either to impo-rtune your tenant but to subtly ask some questions enabling you to have an idea about the nearest availability of your housing. It happens rather often that, although he has delivered his notice of nonrenewal, your tenant did not have success in his search for a new housing, (withdrawal, last-minute changes, misunderstandings...) he does not in- form you about his intentions concern-

ing the fact that he does not move out anymore and refuses to leave on D-day when your new tenant shows up. This preventive discussion allows you to avoid horror cases such as when your new tenant cannot move in. You must then submit a request for eviction of an occupant without rights before the Régie du Logement.

To evict your so-called former tenant will not be a small matter. You will have to obtain a decision from the Régie du Logement with the delays and the ex- penses that that involves.

Your new tenant could hold you re- sponsible for this situation and, in par- ticular, require damage payments, he could find another dwelling and ask for the storage of his goods.

**Avoid all these inconveniences by making good provisions from the time of the reception of the notice of nonrenewal of the lease onward. ☑**



oving time will arrive again soon, and before entering this whirl, we recommend to you to make

certain provisions. In addition to the selection of your future tenant which you can make with Evaluation 360 of the APQ, it would be important to do a regular follow-up with your current tenant who delivered to you his notice

## LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal

(Qc) H2P2M3

Tél.: (514) 394-7848

Fax: (514) 382-9676

[www.apq.org](http://www.apq.org)

Volume 28, numéro 5  
Mai 2012

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

Payette & Simms

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.

### Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

### Président

Martin Messier

### Responsable du journal

Svetlana Ermakova

### Surintendant:

Jean Côté

### Photographe:

François Lemay

### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
François Lemay  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Satya D'Almeida

### Conseillers

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

# ATTENTION AUX HYPOTHÈQUES LÉGALES LORS DE L'ACHAT D'UN IMMEUBLE

Lorsque vous allez chez le notaire, notamment pour l'achat d'une propriété, vous y êtes probablement environ une heure. Ce moment où vous devenez propriétaire n'est qu'une partie du travail que le notaire réalise dans un dossier. En effet, une partie importante de son travail est de veiller, selon l'article 1723 du Code civil du Québec, à garantir à l'acheteur, pour le compte du vendeur, que l'immeuble est libre de tous droits, notamment des hypothèques et des servitudes qui pourraient le grever. Pour se faire, il réalise un examen sur les titres, qui consiste en la vérification de l'histoire d'un immeuble selon les actes publiés au registre foncier et qui permet de dresser un portrait le plus exact que possible de la situation d'une propriété.

## Hypothèque légale de la construction

Certains droits sont malheureusement plus difficiles à déceler, même pour le juriste, car ils peuvent exister sans être publiés. C'est notamment le cas pour l'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble. Si des fournisseurs de matériaux, des sous-entrepreneurs, ingénieurs ou ouvriers ne sont pas payés par l'entrepreneur général, une hypothèque légale en leur faveur subsiste durant 30 jours suivant la fin des tra-

vau, au bout desquels ils ont le droit d'inscrire un avis d'hypothèque légale sur votre immeuble pour conserver leur créance garantie. Cette créance passera donc avant toute autre hypothèque déjà publiée (votre prêt hypothécaire, notamment). Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs exclut expressément l'obligation pour les entrepreneurs de garantir les créances des personnes qui ont participé à la construction. L'existence d'une hypothèque sur votre propriété, si vous ne payez pas la créance qui y est reliée, permet de prendre l'immeuble en paiement. Il est important de comprendre les difficultés auxquelles le juriste doit alors faire face et les mécanismes qui sont mis en place dans le but de protéger votre propriété.

Les institutions financières prêteuses, en ces cas, demanderont probablement la retenue d'une partie des fonds pendant un délai sécuritaire d'au minimum 30 jours de la fin des travaux. Ainsi, il est mentionné dans l'arrêt La société hypothécaire Scotia c. Chrétien<sup>1</sup> que le seul et unique moyen de se protéger, c'est de n'effectuer les déboursés que 30 jours après la fin des travaux, et d'avoir fait au préalable une vérification du registre foncier. Cette retenue devrait être faite même en l'absence d'institution financière, pour protéger l'acheteur. Ces mécanismes doivent être envisagés et faire l'objet

d'un accord entre l'acquéreur et le constructeur, idéalement au moment de l'avant-contrat, qui se rédige la plupart du temps en l'absence d'un avocat ou d'un notaire. En surplus, avant les derniers paiements, il est prudent de demander une preuve de paiement de tous les créanciers privilégiés et de se doter d'un certificat de parachèvement des travaux. Ces méthodes n'effacent pas entièrement les risques, un délai de 30 jours étant toujours de mise avant le dernier déboursé.

## Importance accrue pour les immeubles à condos

Cet avertissement est d'autant plus important lors de projets de copropriétés divisées. La fin de ces travaux peut également avoir lieu dans un délai plus ou moins long après votre achat et il existe certaines incertitudes quant à la fin exacte des travaux. Ces difficultés peuvent amener le notaire à suggérer la souscription d'une assurance de titres pour couvrir les pertes causées par la présence possible de telles hypothèques, vous protégeant ainsi aussi longtemps que vous êtes propriétaire de votre unité de logement.

En effet, les personnes qui ont participé à la construction du bâtiment détiennent un droit sur toutes les unités et peuvent inscrire leur avis d'hypothèque sur n'importe laquelle des unités, voire toutes.

*Suite à la page suivante*



Suite de la page précédente

Même si les travaux sont terminés pour une unité de copropriété depuis plus de 30 jours, la difficulté réside dans le fait qu'elle n'est pas protégée des hypothèques légales si des travaux sur des parties communes, eux, sont en cours.

#### Hypothèque légale du syndicat de copropriétaires

Le syndicat de copropriétaires a également une hypothèque qui lui est propre, garantissant les sommes qui lui sont dues à titre de contribution aux charges communes ainsi qu'au fonds de prévoyance, lorsque ces sommes n'ont pas été acquittées pendant plus de 30 jours. Toutefois, l'absence d'hypothèque ou sa radiation ne signifie pas l'absence de créance de la part du syndicat de copropriétaires. En effet, les sommes dues suivent la propriété de la fraction et le tiers acquéreur d'un condo peut alors être personnellement tenu au paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire. Il faut donc aller, encore une fois, au-delà de l'examen des titres au registre et demander un état certifié des charges communes dues relativement à la fraction en cause.

En plus de cette vérification sur les titres, le notaire doit analyser de nombreux documents juridiques. Une attention particulière doit être portée au certificat de localisation et à la couverture d'assurance. À cela s'ajoute, dans le cas d'une copropriété divisée, la déclaration de copropriété, qui peut se révéler être un document fastidieux à étudier, qui éclaire sur d'autres aspects de la copropriété, notamment la nature des droits dans les espaces de stationnement.

Maintenant que vous savez une partie des difficultés lors d'achats d'immeubles neufs, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou d'une unité de condominium, n'hésitez pas à communiquer avec votre notaire ou votre avocat avant de conclure toute offre d'achat, car il pourra vous conseiller relativement à votre situation particulière. ☑

1) La société hypothécaire Scotia c. Chrétien, C.Q. no 200-02-003068-956, 5 mars 1996.

## BE CAREFUL WITH LEGAL MORTGAGES at the time of the purchase of a building

**W**hen you go to the notary, in particular for the purchase of a property, you will be there probably for approximately an hour. That moment when you become an owner is only part of the work which the notary completes in a file. Indeed, an important part of his work is to take care, according to article 1723 of the Civil code of Quebec, to guarantee to the purchaser, on behalf of the salesman, that the building is free of all claims, in particular mortgages and constraints which could burden it. To do that, he carries out an investigation on the titles, which consists of the checking of the history of a building according to acts published in the land register and which makes it possible to draw up the most exact portrait possible of the situation of a property.

#### Legal mortgage of the construction

Certain rights are unfortunately more difficult to detect, even for the lawyer, because they can exist without being published. This is in particular the case for the legal mortgage in favour of the people who took part in the construction or the renovation of a building. If suppliers of materials, subcontractors, engineers or workmen are not paid by the contractor-general, a legal mortgage in their favour remains during 30 days following the end of the works, at the end of which they have the right to register a notice of legal mortgage on your building to preserve their guaranteed credit. This credit will thus pass before any other mortgage already published (your mortgage loan, in particular). The Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings expressly excludes the obligation for the contractors to guarantee the credits of the people who took part in the construction. The existence of a mortgage on your property, if you do not pay the credit which is connected there, allows to take the building in payment. It is important to understand the difficulties which the lawyer must then face and the mechanisms which are installed with an aim of protecting your property.

The financial lending institutions, in these cases, will possibly ask for the detention of part of the funds during a secure delay of at least



30 days beginning from the end of the works. Thus, it is mentioned in the decision *La société hypothécaire Scotia vs. Chrétien*<sup>1</sup> that the only and single means of protecting oneself is to carry out the payments only 30 days after the end of the work, and to have checked the land register as a preliminary. This reserve should be made even in the absence of a financial institution, to protect the purchaser. These mechanisms must be considered and be the subject of an agreement between the purchas-

er and the manufacturer, ideally at the moment of the preliminary contract, which is written most of the time in the absence of a lawyer or of a notary. Moreover, before the last payments, it is advisable to ask for a proof of payment from all the preferential creditors and to obtain a certificate of the finishing of the work. These methods do not entirely erase the risks, a delay of 30 days being always appropriate before the last installment.

Continued page 7



### Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

#### 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.

**Courtiers Multi Plus inc.**  
Cabinet en assurance de dommages et de personnes

**CMP**  
ASSURANCES

- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :  
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal

Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957  
cmp@courtiersmultiplus.com



Me Kostopoulos

# LE SOUS-LOCATAIRE NE BÉNÉFICIE PAS DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

*THE SUBTENANT DOES NOT BENEFIT FROM THE RIGHT TO MAINTENANCE ON THE PREMISES*

Dans l'arrêt *Saghbini c. Azar*<sup>1</sup>, le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, le tout avec les frais judiciaires.

Le bail débute le 1er juillet 2011 au 30 juin 2012 au loyer mensuel de 865 \$, payable le premier jour de chaque mois est intervenu entre la locataire Rania Azar et le locateur Ibrahim Saghbini, le 1er mars 2011.

Il est établi que Madame Azar est locataire de ce logement depuis plusieurs années. Depuis 2009, Alain Fournier est le seul sous-locataire du logement.

Suite à la signature de ce dernier bail, le locateur et madame Azar conviennent verbalement de résilier ce bail avant même qu'il ne soit en vigueur. Le 1er juin 2011, la locataire confirme cette entente dans une lettre adressée au locateur. Elle s'engage à donner un avis au sous-locataire et autres occupants du logement pour qu'ils quittent le logement d'ici le 1er juillet 2011.

En effet, le 8 juin 2011, Madame Azar donne au sous-locataire l'avis de dix jours prévu à l'article 1940 du Code civil du Québec qui édicte :

«1940. Le sous-locataire d'un logement ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux.

La sous-location prend fin au plus tard à la date à laquelle prend fin le bail du logement; le sous-locataire n'est cependant pas tenu de quitter les lieux avant d'avoir reçu du sous-locateur ou, en cas de défaut de sa part, du locateur principal, un avis de dix jours à cette fin.»

Le 16 juin 2011, Alain Fournier écrit au locateur pour l'aviser qu'il refuse de quitter le logement. Il prétend qu'il est devenu locataire du logement dès la deuxième année de sous-location. L'absence prolongée de Madame Azar du logement fait de lui un prête-nom.

En l'instance, il revient au sous-locataire qui prétend avoir droit au maintien dans les lieux, de démontrer les faits à l'appui de ses allégations. Or, il ne présente aucune preuve à l'appui de ses prétentions. Il ne démontre pas que l'une des parties au litige sert de prête-

nom à une autre. La locataire n'a jamais renoncé à ses droits. Elle a même conclu un nouveau bail avec le locateur le 1er mars 2011.

Le fait pour le locateur de lui fournir un relevé T-4 pour les impôts fonciers relatifs au logement n'est pas en soi une admission ni une reconnaissance du locateur de son statut de locataire. Le locateur ne fait que se conformer aux prescriptions de la loi en lui remettant un tel relevé.

Selon l'article 1940 du Code civil du Québec, le sous-locataire n'a pas droit au maintien dans les lieux. Le bail principal entre le locateur et Madame Azar a pris fin le 30 juin 2011 par consentement des parties. Un avis a été donné au sous-locataire lui demandant de quitter le logement à la fin du bail. La sous-location ne peut aller au-delà de la date de résiliation du bail principal.

Par conséquent, le bail de sous-location est résilié depuis le 30 juin 2011. Le sous-locataire qui continue d'occuper le logement après cette date, le fait sans droit.

Il y a lieu de recourir aux dispositions de l'article 1889 du Code civil du Québec qui édicte :

«1889. Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien.»

Par conséquent, le tribunal constate la résiliation du bail principal et du bail de sous-location et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement. ☑

1) 31 110704 066 G, 2011 QCRDL 25935, 8 juillet 2011, Me Suzie Duchêne, juge administratif

sub-renting. The prolonged absence of Mrs Azar from the housing made a figurehead of him.

First, it is allocated to the subtenant who claims to be entitled to the maintenance in the premises, to prove the facts in support of his allegations. However, he does not present any proof in support of his claims. He does not prove that one of the parties to the litigation is used as a figurehead for someone else. The tenant has never given up her rights. She even concluded a new lease with the lessor on March 1, 2011.

The fact that the lessor provided him a T-4 statement for the property taxes relating to the housing is not in itself an admission nor a recognition of the lessor of his status of tenant. The lessor does nothing more but conform to the regulations of the law by giving such a statement to him.

According to article 1940 of the Civil code of Quebec, the subtenant is not entitled to the maintenance in the premises. The principal lease between the lessor and Mrs Azar ended on June 30, 2011 by assent of the parties. A notice was delivered to the subtenant requiring from him to leave the housing at the end of the lease. The sub-letting cannot go beyond the date of the cancellation of the principal lease.

Consequently, the lease of sub-renting is cancelled since June 30, 2011. The subtenant who continues to occupy the housing after this date, does it illegally.

It is necessary to resort to the provisions of article 1889 of the Civil code of Quebec which enacts:

“1889. The lessor of an immovable may obtain the eviction of a lessee who continues to occupy the leased premises after the expiry of the lease or after the date for surrender of the premises agreed upon during the term of the lease; the lessor of a movable may, in the same circumstances, obtain the handing over of the property.”

Consequently, the Court notes the cancellation of the principal lease and the lease of sub-renting and orders the eviction of the tenant and all the occupants of the housing. ☑

In the decision *Saghbini v. Azar*<sup>1</sup>, the lessor requests the cancellation of the lease and the expulsion of the tenant, plus the provisional execution of the decision in spite of the appeal, the whole with the legal expenses.

The lease begins on July 1, 2011 until June 30, 2012 at the monthly rent of 865 \$, payable on the first day of each month, intervened between the tenant Rania Azar and the lessor Ibrahim Saghbini, on March 1, 2011.

It is established that Mrs Azar has been tenant of this dwelling for several years. Since 2009, Alain Fournier is the only subtenant of the housing.

Following the signing of this last lease, the lessor and Mrs Azar verbally agree to cancel this lease even before it has come into force. On June 1, 2011, the tenant confirms this agreement in a letter addressed to the lessor. She commits herself to delivering a notice to the subtenant and to other occupants of the housing so that they leave the dwelling by July 1, 2011.

Indeed, on June 8, 2011, Mrs Azar delivers to the subtenant the ten-day notice envisaged in article 1940 of the Civil code of Quebec which enacts:

“1940. The sublessee of a dwelling is not entitled to maintain occupancy.

The sublease terminates not later than the date on which the lease of the dwelling terminates; however, the sublessee is not required to vacate the premises before receiving notice of 10 days to that effect from the sublessor or, failing him, from the principal lessor.”

On June 16, 2011, Alain Fournier writes to the lessor to notify him that he refuses to leave the housing. He claims that he became tenant of the housing as of the second year of the

1) 31 110704 066 G, 2011 QCRDL 25935, July 8, 2011, Me Suzie Duchêne, administrative judge



Continued from page 5

### Be careful with legal mortgages at the time of the purchase of a building increased importance for the buildings with condos.

This warning is all the more important for projects of divided co-ownerships. The end of this work can also take place within a more or less long delay after your purchase and there are certain uncertainties as for the exact end of the works. These difficulties can lead the notary to suggest the subscription of an insurance of titles to cover the losses caused by the possible presence of such mortgages, protecting you thus for as long a time as you are owner of

your housing unit.

Indeed, the people who took part in the construction of the building hold a right on all the units and can register their notice of mortgage on any of the units, even on all of them. Even if the work has been completed for a unit of co-ownership for more than 30 days, the difficulty lies in the fact that it is not protected from the legal mortgages if work on common portions is going on.

### Legal mortgage of the syndicate of co-owners

The syndicate of co-owners also has a mortgage which is its own, guaranteeing the sums which are due to it as contribution to the common costs as well as to the contingency funds, when

these sums were not discharged during more than 30 days. However, the absence of mortgage or its radiation does not mean the absence of credit on behalf of the syndicate of co-owners. Indeed, the sums due follow the property of the fraction and the third purchaser of a condo can then be personally held to payment of the sums which had been owed by the former owner. It is thus necessary to go, once again, beyond the examination of the titles to the register and to ask a certified state of the common costs due to the fraction in question.

In addition to this checking on the titles, the notary must analyze many legal documents. A detailed attention must be paid to the certificate of lo-

calization and the cover of insurance. To this will be added, in the case of divided co-ownership, the declaration of co-ownership, which can prove to be a tiresome document to study, which informs on other aspects of co-ownership, in particular the nature of the rights in parking spaces.

Now that you know part of the difficulties at the time of purchases of new buildings, whether it be a one-family house or a unit of condominium, do not hesitate to communicate with your notary or your lawyer before concluding any offer of purchase, because he will be able to advise you in relation to your particular situation. ☑

1) La société hypothécaire Scotia vs. Chrétien, C.Q. No 200-02-003068-956, March 5, 1996.

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

### AB Multi-Inspections Inc.

Alain Beaulieu  
Inspecteur/Expert en bâtiment  
Tél.: (450) 905-2020  
Sans frais: 1-855-905-2020  
www.multi-inspections.com  
abmulti-inspections@videotron.ca

- Pré-achat/Pré-vente
- Inspection intérieur/extérieur: des fondations, toiture, isolation et ventilation, électricité, plomberie, chauffage, portes et fenêtres.

### Adam Spisak Sylwia Smolinska

Courtier immobilier agréé  
Courtier immobilier  
Groupe Sutton-Performer Inc.  
Cell.: (514) 730-8800  
aspisak@sutton.com

Anglais - Français - Polonais - Grec

- Achat et vente
- Propriétés à revenus (multi-logements et plex)
- Maisons unifamiliales et condos

### MonPeintre.ca

www.MonPeintre.ca  
info@monpeintre.ca  
Tél.: (514) 705-1245  
Fax: 514-419-5944

- Peinture intérieure/extérieure, résidentielle/commerciale, immeubles à logements, condos.
- Spécialité FER FORGÉ
- Plus de 20 peintres à votre service!
- Travail en hauteur et avec Nacelle
- Recommandé CAA-Habitation

Visitez notre site web pour constater notre professionnalisme

### Le Groupe Justin Design Inc

Amenagement paysager  
Tél.: (514) 354-6555  
legroupejustindesign@bellnet.ca

- Pave-uni
- Asphalte
- Excavation
- R.B.Q. 5609-3966-01
- Membre APCHQ

### Peinture Prestige Plus

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

Secteur: Île de Montréal et la région  
20 ans d'expérience, spécialiste en:

- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé
- revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

### Entretien Mtl

Jean-François Dupont, Directeur  
Tél.: (514) 966-3819  
Cell.: (514) 835-6570  
entretienmtl@gmail.com  
www.entretienmtl.ca

- Nettoyage après déménagement
- Ménage printanier
- Lavage des vitres
- Concierges volants
- Lavage de tapis

# Nouveau Produit 2012



**BALCAN**  
Rampes & Escaliers

**Besoin d'un Plancher? Penser aluminium, C'est pour la vie!**

**1-866-588-2415**

Rampes - Escaliers  
Colonnes - Planchers

20 minutes de Montreal

264 Industrielle St-Roch-de-l'Achigan, QC J0K 3H0



**HARMONIE**  
HYPOTHÉCAIRE  
AGENCE HYPOTHÉCAIRE

Conrad Blais  
Courtier Hypothécaire Agé

Carole Cyr  
Courtier Hypothécaire

« Un courtier hypothécaire, simplement pour y voir clair! »

Propriété Résidentielle  
Renouvellement  
Achat

Refinancement  
Multi-Logements

# HYPOTHÈQUE

Les Meilleures Conditions et Taux du Marché!

Consultez-nous, c'est sans frais!

**514.789.1314 • 1.877.629.0049**

www.harmoniehypothecaire.com





Me Soucy

## UN LOCATAIRE PEUT-IL INVOQUER LA ZOOTHÉRAPIE POUR JUSTIFIER LA PRÉSENCE D'UN CHIEN DANS SON LOGEMENT?

### CAN A TENANT CALL UPON ZOOTHERAPY TO JUSTIFY THE PRESENCE OF A DOG IN HIS HOUSING?

#### LES FAITS

**L** Le locataire a appelé d'une décision de la Régie du logement lui ordonnant de se départir de son chien qui vit avec lui dans le logement qu'il loue de l'Office Municipal d'Habitation. En substance, le locataire plaide que la présence de son schnauzer nain à ses côtés est nécessaire à son bien-être. L'OMH réplique que la présence d'animaux tel que le chien du locataire dans l'immeuble est clairement interdite en vertu des clauses supplémentaires au bail et que la décision de la Régie du logement est bien fondée en faits et en droit.

#### DISCUSSION

Dans sa décision, la régisseuse note tout d'abord que de telles clauses interdisant les animaux ont déjà été reconnues valides.<sup>1</sup>

À l'audience, la Régie dispose d'un billet médical laconique « doit garder son chien, zoothérapie ». Selon la Régie, du commentaire du médecin, il ne peut être conclu qu'il s'agit d'un cas où le chien sert de traitement curatif et préventif. Le tribunal, de la preuve offerte en défense, ne peut conclure autrement qu'il s'agit d'un cas où le chien est gardé à des fins de compagnonnage et non pas à des fins thérapeutiques. Dans les circonstances, la Régie déclare qu'il n'y a pas lieu d'appliquer une exception à la clause à laquelle le locataire a librement consenti.<sup>2</sup>

Il est reconnu que ce type de clause n'est pas en soi abusive<sup>2</sup>. 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 au contrat. Ultimement, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail. Toutefois, la situation devient plus difficile à traiter lorsqu'un locataire soulève la défense de zoothérapie, soit l'activité « impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaits existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques ».<sup>3</sup>

La règle c'est que la clause interdisant des animaux est valide. L'exception est de plaider la zoothérapie. Pour faire échec à la règle, le locataire a le fardeau de prouver :

- La présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature.
- La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire.<sup>4</sup>

Ainsi, comme dans de nombreuses matières, chaque cas est un cas d'espèce. Chaque dossier doit donc être examiné à son mérite à la lumière de la preuve médicale déposée.

#### JUGEMENT DE LA COUR DU QUÉBEC

Le juge de la Cour du Québec reconnaît avec la régisseuse Dumont que le billet médical était plutôt laconique « doit garder son chien, zoothérapie ». Par contre, tout aussi « laconique » soit-il, ce billet était une preuve médicale non contredite émanant du médecin traitant du locataire à l'effet que le locataire doit garder son animal pour une raison de thérapie. Si la régisseuse doutait que le billet médical soit toujours d'actualité, rien ne l'empêchait de permettre un complément d'enquête.<sup>5</sup>

Le juge de la

Cour du Québec cite le psychiatre qui est venu témoigner en appel au sujet de la zoothérapie « 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 ». Selon le juge, 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.

À l'audience en appel, le psychiatre a aussi déclaré « 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 de fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme qui vit seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect relationnel de son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif... »

Selon le juge, aucune preuve ne démontre que cet animal cause quelque problème, il serait alors inapproprié et déraisonnable de forcer le locataire à se départir de son chiot vu les conséquences néfastes probables sur son bien-être physique et mental « J'en conclus que Monsieur C... 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 lui causerait un préjudice affectif et psychologique évident, ce qui la rend déraisonnable dans les circonstances particulières du présent dossier ».<sup>6</sup> ☑

1) Régie du logement \* 29 090819 002G, Me Danielle Dumont, régisseuse.

2) J.L. c. Coopérative de l'Ébène. J.E 2005-143 C.Q.

3) L'équité contractuelle en droit du logement depuis 1994 et l'interdiction conventionnelle relative aux animaux favoris. R. du B. tome 59 (1999) pages 333 à 353

4) Demers c. Rabouin. Régie du logement \* 37 950109 088G, décision du 10 février 1995

5) D...C... c. L'Office Municipal d'Habitation de Berthierville 2012 QCCQ 1524, page 11

6) Opus Citare note 5, page 13

#### THE FACTS

**T** The tenant has appealed a decision of the Régie du logement ordering him to separate himself from his dog who lives with him in the housing that he rents from the Office Municipal d'Habitation. In substance, the tenant pleads that the presence of his schnauzer dwarf at his side is necessary for his well-being. The OMH retorts that the presence of animals such as the dog of the tenant in the building is clearly prohibited under the terms of the additional clauses in the lease and that the decision of the Régie du logement is well-founded in facts and in law.

#### DISCUSSION

In her decision, the director notes, first of all, that such clauses prohibiting animals have already been recognized valid.<sup>1</sup>

At the hearing, the Régie has a laconic medical note "must keep his dog, zoo-therapy". According to the Régie, from the comment of the medical practitioner, it cannot be concluded that this concerns a case where the dog is used as curative and preventive treatment. The Court, from the proof offered in defence, cannot conclude otherwise than that this concerns a case where the dog is kept with the aim of companionship and not for therapeutic reasons. In the circumstances, the Régie declares that it is not necessary to apply an exception to the clause to which the tenant voluntarily agreed.<sup>2</sup>

It is recognized that this type of clause is not abusive in itself<sup>2</sup>. The lessor who asks for the execution in kind of the obligation does not have to prove the existence of a prejudice. It is enough for him to show the violation to the contract. Ultimately, if the violation persists, the lessor can obtain the cancellation of the lease.

Continued next page

**Siena**  
**CÉRAMIQUE**

Tél./Tel.: 514.675.1238  
Téléco./Fax: 514.313.5404  
www.sienaceramique.com

3880 Boul./Blvd. St-Jean  
Dollard-des-Ormeaux  
H9C 1X1



Continued from previous page

However, the situation becomes more difficult to treat when a tenant raises the defence of zoo-therapy, that is to say the activity "implying the use of an animal near people, with an entertaining or clinical aim.

This method supports the natural and beneficial bonds existing between humans and animals, for preventive and therapeutic ends".<sup>3</sup>

The rule is that the clause prohibiting animals is valid. The exception is to plead the zoo-therapy. To get an exception to the rule, the tenant has the burden to prove that:

- The presence of the animal does not cause any disorder of whatever nature.
- The presence of the animal is necessary for the health or the safety of the tenant.<sup>4</sup>

Thus, as in many matters, each case is a particular one. Each file must thus be examined according to its merit in the light of the medical proof deposited.

#### JUDGEMENT OF THE COURT OF QUEBEC

The judge of the Court of Quebec

#### CONSTRUCTION GS BOLDUC INC. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- Escompte aux membres A.P.Q.

R.B.Q.: 8332-5787-04

Gaétan Bolduc  
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc  
Cell.: (514) 973-7269

Tél.: (450) 966-6000  
Fax : (450) 474-6064

recognizes with director Dumont that the medical note was rather laconic "must keep his dog, zoo-therapy". On the other hand, however "laconic" it may be, this note was a not contradicted medical proof emanating from the medical practitioner treating the tenant with the effect that the tenant must keep his animal for a therapeutic reason. If the director doubted that the medical note would still be accurate, nothing prevented her from allowing a complementary investigation.<sup>5</sup>

The judge from the Court of Quebec quotes the psychiatrist who came to testify in appeal about the zoo-therapy, "a nonspecific treatment which can have a positive effect on people presenting a situation of isolation. In addition, no formal or scientific study could show this established fact. There are only clinical cases which could allow this observation". According to the judge, it

is thus necessary to examine the medical proof available to determine if the "medical portrait" of the tenant makes the need of an animal for therapeutic reasons plausible.

At the hearing in appeal, the psychiatrist has also declared that "it is very probable that the presence of a domestic animal, in particular of his dog, has, near the gentleman in question, a positive impact on the level of his daily functioning. The gentleman is a man who lives alone and who has experienced a rather difficult personal history, the relational aspect of his domestic animal can bring a certain stability to him on the emotional level..."

According to the judge, no proof shows that this animal causes any problem, it would thus be inappropriate and unreasonable to force the tenant to separate himself from his pet considering the probable harmful consequences

for his physical and mental well-being. "I conclude from it that Mister C... discharged himself from his burden to establish that the presence of his animal has a therapeutic utility and that the application of the clause of prohibition would cause an obvious emotional and psychological damage to him, which makes it unreasonable in the particular circumstances of this file".<sup>6</sup> ☑

1) Régie du logement \* 29 090819 002G, Me Danielle Dumont, director

2) J.L. vs. Coopérative de l'Ébène, J.E 2005-143 C.Q.

3) Contractual equity in housing law since 1994 and conventional prohibition relating to favoured

animals. R. B. volume 59 (1999) pages 333 to 353

4) Demers vs. Rabouin. Régie du logement \* 37 950109 088G, decision of February 10, 1995

5) D... C... C. l'Office Municipal d'Habitation de Berthierville 2012 QCCQ 1524. page 11

6) Opus Citare note 5, page 13

## 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<sup>ième</sup> 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

## LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

**10\$**

l'unité installée \*



Faites votre demande en ligne à  
[www.changezmesthermostats.com](http://www.changezmesthermostats.com)  
ou par téléphone au **1 877 492-6636**.

Un maître électricien se chargera de l'installation.

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



**Hydro Québec**



## Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

**1 877 731 8647**

[www.avantagescondo.com](http://www.avantagescondo.com) [info@avantagescondo.com](mailto:info@avantagescondo.com)



profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

**AUGMENTER vos revenus.**  
Lequel de mes investissements est le plus **RENTABLE?**

**AMÉLIORER vos communications.**  
Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

suivre mes appels **.com**



**INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au **1 866 559 5169** ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)**

Toutes les solutions en matière de chauffe-eau.



HydroSolution, le plus important fournisseur de chauffe-eau au Québec, est le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. Dans les deux cas, vous bénéficiez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation.

Les membres de l'APQ obtiennent une remise de **25\$** à l'achat ou à la location d'un chauffe-eau de 40 ou de 60 gallons\*

Communiquez avec nous sans tarder.

**514 353-0077 • 1 877 353-0077 • [hydrosolution.com](http://hydrosolution.com)**

\* Cette offre ne s'applique qu'aux nouvelles ventes et/ou locations de chauffe-eau (incluant les remplacements de chauffe-eau HydroSolution déjà en location) et est valable dans les territoires desservis par HydroSolution. Elle ne peut être jumelée à aucune autre offre ou promotion.  
\*\* Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. Un seul coupon par client. Ne peut être jumelé à aucune autre offre promotionnelle. Le contrat doit être signé avant le 31 décembre 2011.

Le chauffage aussi, c'est notre élément.

Passez un hiver sans tracas grâce aux produits de chauffage d'HydroSolution. Assurez-vous d'un maximum de confort tout au long de la saison froide grâce à nos appareils de chauffage de marques fiables et reconnues, telles que Coleman et Hydra.

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



**150\$** de rabais\*\*

à l'achat d'un générateur d'air chaud ou d'une thermopompe centrale ou murale avant le 31 décembre 2011.

**Hydro Solution**  
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage



**Prix Rég.: 1179\$ - 35%  
de rabais**  
sur présentation de la carte APQ ou le  
code: 05MAI\*



\*Robinet non inclus



**Prix rég.: 899\$ - 25%  
de rabais**  
sur présentation de la carte APQ ou le  
code: 05MAI

## *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.



## CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Ascenseurs
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Buanderie
12. Céramique
13. Chauffage Climatisation
14. Comptabilité et Gestion
15. Construction Rénovation
16. Courtiers immobiliers
17. Couvreurs
18. Décontamination
19. Détection de gaz
20. Détective privé
21. Électricité
22. Évaluateurs
23. Exterminateur
24. Fissures de béton
25. Génératrice (entretien)
26. Gestion d'appels
27. Gestion Immobilière
28. Huissiers de justice
29. Impôts fiscalité
30. Informatique
31. Insonorisation
32. Inspecteurs Bâtiments
33. Lignes de stationnement
34. Maçonnerie
35. Nettoyage et entretien
36. Peinture
37. Plomberie et Chauffage
38. Portes et fenêtres
39. Sécurité
40. Serrurier
41. Traitement des eaux

## 1 ACRYLIQUE

**Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé

Tél.: (514) 716 - 3769

Fax: (450) 326 - 3102

www.dispro.com

lagace-m@videotron.ca

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

## 2 ANNONCES DE LOCATION

**Recherche de logement.com**

www.recherchedelogement.com

est un site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

**Wifi Studio Media Inc**

Marcel Dupont Tél.:514-963-9999

www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
- Forfait spéciale pour les gestionnaires immeubles.
- Fabrication de site web, seo; imprimerie.
- Consultant marketing et Ligne tracking  
www.tel-stat.com
- Le plus gros site de location du Québec  
www.logisquebec.com
- Rabais au membre APQ.

## 3 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

## 4 ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.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

## 5 ASCENSEURS

**Ascenceurs Actuels**

Tél.: (450) 464-9093

Cell.: (514) 953-5369

ascactuel@videotron.ca

- Service d'entretien
- Rénovation
- Construction
- 25 ans d'expérience
- 1 mois d'entretien gratuit

## 6 ASSURANCES

**Assurances Courtiers Multi Plus Inc.**

514-376-0313 514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

- Courtiers d'ass. spécialisés immeubles: Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal
- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
- \*Avantages pour les membres APQ

**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

## 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

**Baignoires Majestic enr.**

Robert Nadon -

technicien-propriétaire

Tél.: 514-386-3824

www.baignoiresmajestic.com

- Depuis 1989 plus de 8 000 bains émaillés
- Émaillage à domicile
- Estimation gratuite par téléphone
- Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

**Bain Magique St-Jean**

Tél.: 450-347-7687

Sans frais: 800-463-7687

www.bainmagique.com

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

**Bain Miracle**

Tél.: (514) 522-3737

www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

**Éco-Bain**

info@eco-bain.ca. www.eco-bain.ca

514 ECO-BAIN 514 326-2246

- Réémaillage de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieur ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5 ans de garantie; temps de séchage - 24h.
- Nos clients: les gestion immobilières, propriétaires, agents d'immeubles, les écoles, hôpitaux, résidences, hôtels.

**JJ Refinition**

Tél.: 514-651-2877

jjrefinishing@gmail.com

www.jjrefinition.ca

- JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1er choix des hôtels et compagnies immobilières. Références disponibles.

## 9 BALCON (rampes et escaliers)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184



## SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

au (514) 382 9670

ou sans frais au

1-888-382-9670



[julesgagnemetal@qc.aira.com](mailto: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

## Patio et Balcon

Alain Savaria  
450-655-1156

[revetementpvc.com](http://revetementpvc.com)

- Spécialité depuis plus de 10 ans
- Membrane de pvc (résistant, imperméable et esthétique)
- Balcons jusqu'à 60 pi de long sans joint
- Colonnes, rampes et escaliers en aluminium
- Marches et balcons de fibre de verre

## 10

## BÉTON

### Fissures-Réno-ve-inc

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

[fissures-reno-ve-inc@hotmail.com](mailto:fissures-reno-ve-inc@hotmail.com)

[www.fissures-reno-ve.com](http://www.fissures-reno-ve.com)

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

## 11

## BUANDERIE

### Phelps Buanderie Intelligente

Tél.: (514) 766-4666

Mario Edison Alvarez

[mario@phelps.ca](mailto:mario@phelps.ca)

[www.phelpslaundry.ca](http://www.phelpslaundry.ca)

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

## 12

## CÉRAMIQUE

### Siena Céramique

514-675-1238

3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux

- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
- Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
- Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
- Salle de montre originale, et novatrice

*Notre objectif: satisfaction de la clientèle!*

## 13 CHAUFFAGE / CLIMATISATION

### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

[www.josephelie.com](http://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

## 14 COMPTABILITÉ ET GESTION

### Barazin

#### Gestion Immobilière

#### Cabinet de Services-Conseils Immobilier et Comptabilité

Tél: 514-328-4795 poste 260

[info@barazin.ca](mailto:info@barazin.ca)

[www.barazin.ca](http://www.barazin.ca)

- Prise en charge complète d'immeubles résidentiels
- Comptabilité, impôt et fiscalité

## 15 CONSTRUCTION RÉNOVATION

### Construction

#### GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

[duclob51@hotmail.com](mailto:duclob51@hotmail.com)

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

### Construction Patco

Patrick Gilbert

Cell.: (514) 713-4555

- Rénovation générale
- Gypse, plâtre, peinture
- Salle de bain, plancher: pose, sablage
- Béton, crépie, enduit acrylique
- Équipe disponible, rapide et propre

### 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

### Reno-Construct

#### Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

[internul@videotron.ca](mailto:internul@videotron.ca)

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

### RPG RÉNOVATION

résidentielle - commercial - industrielle

514 - 618 - 9925

[rpgrenovation@gmail.com](mailto:rpgrenovation@gmail.com)

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

## 16

## COURTIER IMMOBILIERS

### Francisco Lopes

Courtier immobilier

PROGRESSIVE

Français-English-Português

Cell.: (514) 813-0007

[flopes@progressiveagent.ca](mailto:flopes@progressiveagent.ca)

24hrs/7jrs

Spécialités:

- Propriétés à revenus diversifiées
- Locations à court terme
- Investisseurs privés.

### Immeubles Stuart

#### Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai

514 867-2368 514 808-8419

[bentleytaylor@live.ca](mailto:bentleytaylor@live.ca)

[sylviaalai@videotron.ca](mailto:sylviaalai@videotron.ca)

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

### Immobilier Baron

#### Agence immobilière

#### Mikael Kurkdjian

#### Courtier immobilier agréé

[mkurkdjian@baronrealty.ca](mailto:mkurkdjian@baronrealty.ca)

[www.immobilierbaron.ca](http://www.immobilierbaron.ca)

Bureau: (514) 932-9000

Cell.: (514) 945-7881

- Propriétés à revenus 10 logements et plus
- Secteur: Montréal

### Joseph Mazzotta

#### courtier immobilier agréé

Cell.: (514) 886-2824

Bur.: (514)255-0666

[jmazzotta@sutton.com](mailto:jmazzotta@sutton.com)

- Groupe Sutton Synergie - agence immobilière
- Spécialité: propriétés à revenus

### Mounir Abdelaziz

#### Excel immobilier Inc

[www.abmounir.ca](http://www.abmounir.ca)

Tél.: (514) 975-5588

Fax: (514) 221-4597

[abmounir@bell.net](mailto:abmounir@bell.net)

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

## 17

## COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

[info@couvertureslachenaie.com](mailto: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

[perroncouvreurs@qc.aira.com](mailto:perroncouvreurs@qc.aira.com)

*Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011*

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

### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

- Toiture de tous genres
- Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

### Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél.: 514-606-5151

[www.toituremaisacouplepas.com](http://www.toituremaisacouplepas.com)

- Toits Verts
- Toits Blancs
- Membrane TPO
- Bardeau
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Prix Compétitif et Garantie Supérieure
- R.B.Q.: 8344-8126-33

### 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](mailto:pascalhogue@toiturespme.com)

[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)

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

**18 DÉCONTAMINATION**

**Entreprise Pavco Inc**  
 Joe Lazzara, Directeur  
 Tél.: (514) 322-6844  
 Autre tél.: (514) 482-7999  
 info@pavco.ca  
 www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amiante
- Excavation des sols contaminés
- Enlèvement de Pyrite

**19 DÉTECTION DE GAZ**

**RG Technilab**  
 Tél.: (450) 619-7490  
 Sans frais: 1 (888) 466-0787  
 admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

**20 DÉTECTIVE PRIVÉ**

**Michel Corneau**  
 détective privé inc.  
 Tél.: (514) 656-1825  
 Tél.: (418) 649-1022  
 Sans frais: 1-888-649-1022  
 mcdp@videotron.ca  
 www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

**Sécurité Investigations Quali-T**

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

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

**21 ÉLECTRICITÉ**

**Akom Electric**  
 Tél.: (514) 327-5837  
 Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

**Landreville Électrique inc.**  
 Tél.: 514-376-4058  
 Fax: 514-376-7861  
 patrick@landreville.ca  
 www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial
  - Thermographie infrarouge
  - Service 24 heures
- Nous desservons le grand Montréal*

**RJR Électrique Inc**  
 Tél.: (514) 717-5658

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

**22 ÉVALUATEURS**

**Évaluation Groupe Batimmo**  
 Farid Hajji, É.A ou Dardy  
 Jean-Jacques, Technicien  
 (514) 508-0585 (514) 909-9136  
 batimmo@batimmo.ca  
 www.batimmo.ca

- Évaluateurs agréés
- Valeur assurable
- Résidentiel, industriel, commercial

**23 EXTERMINATEUR**

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

- Commercial et résidentiel

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

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

**Extermination Gagné Inc.**  
 9434, boul.pie IX, Montréal  
 Tél.: (514) 322-8988

- Sensibilisation, rponsabilisation et implication des locataires
- On ne peut pas empêcher la vermine de s'introduire dans le logement mais, on peut l'empêcher de s'installer, de se reproduire et de se propager dans votre immeuble  
*C'est notre spécialité!*

**24 FISSURE DE BÉTON**

**Fissure de béton Alliance**  
 Stéphane Vachon  
 Tél.: (514) 843-7466

- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
- Installation et réparation de drain français
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
- RBQ 8361-2424-01

**25 GÉNÉRATRICE**

**Lagden Équipements & Services Ltée**  
 Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
 glenn@lagden.com  
 www.lagden.com

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

**26 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

**27 GESTION IMMOBILIÈRE**

**Attaché**  
**Gestion Immobilière Inc (GIA)**  
 Cel. 514.755.0624  
 gia.qc@bell.net

- Tranquillité & rendement assurés
- Gestion plex & multirésidentielle depuis 1992.
- Court/long terme, régions Montréal, Ottawa et Sudbury Ont  
*Une gestion de haut niveau!*

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

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

**Gestion Immobilière et Service Associés**

- Geoffrey Darwent** Tél.: (514) 233-1300  
 gd.darwent@gmail.com  
 www.condocare-services.com
- Gestion immobilière depuis 1995
  - Service de construction - Entretien

- Démolition - Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage

**GRUPE GESPRO**

www.groupegespro.ca  
 info@groupegespro.ca  
 (514) 358 - 8255

- Spécialisation petits immeubles: bungalow, duplex, triplex, condo, etc.
- Gestion immobilière résidentielle à Montréal et environs immédiats.

**Gestion Immobilière M.L. inc.**

**Martin Lachance**  
 Tél.: 514-439-9818  
 Cell.: 514-567-5005  
 Fax: 514-325-8034  
 immobiliermil@live.ca

- Service complet de location: la publicité, les téléphones, les visites, l'évaluation des locataires potentiels, les papiers, la réception du 1<sup>er</sup> mois de loyer.
- Une banque de locataires pré-qualifiés.

**Le Millesoudier**

**Maria Antunes**  
 Tél.: (514) 618-1806  
 lemillesoudier@gmail.com

- Service complet "clé en main"
- Service "à la carte" selon vos besoins
- Service à court et long terme  
*Appelez-moi aujourd'hui pour une soumission gratuite. Il me fera plaisir de vous rencontrer à votre domicile pour discuter de la nature et de l'étendu de vos besoins.*

**28 HUISSIERS DE JUSTICE**

**Darveau & Associé**  
**Huissiers de justice s.e.n.c.**  
 100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,  
 J4K 3R5  
 Tél.: (514) 990-2999  
 Téléc.: (450) 651-1162  
 darveauhuisiers@bellnet.ca

- Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

**Philippe & Associés**

**Huissiers de justice**  
 T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418  
 philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

**29 IMPÔT FISCALITÉ**

**Centre financier Carrefour**  
 Planificateur financier  
 Louis Robert



Tél.: (514) 396-7788

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

### Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

## 30 INFORMATIQUE

### Hopem inc.

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

## 31 INSONORISATION

### Les Insonorisations M.G. Inc

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

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
- ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

### Sonar consultants en acoustique

Montréal: 514-944-4808

info@sonaracoustique.com

www.sonaracoustique.com

- Conseils pour l'insonorisation.
- Mesures d'isolation des cloisons et des planchers.
- Résidentiel, commercial, institutionnel.

## 31 INSPECTEURS BÂTIMENT

### Action Inspection

(514) 990-6329 1-866-990-6329

www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Prachat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/ Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)
- Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National

en Inspection de Bâtiments

Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

### Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

La Prairie (Québec)

René Vincent

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.ciebg.com

- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

## 33 LIGNES DE STATIONNEMENT

### Lignes de stationnement

Bruno Charest

Tél.: (450) 922-0413

Cell.: (514) 984-9024

bruno-chairst@videotron.ca

- Lignes de stationnement.
- Nettoyage de stationnement.
- Intérieure/extérieure.
- Résidentiel/commerciale

## 34 MAÇONNERIE

### Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

### Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

### Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145

methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allège, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

### S.T. Maçonnerie inc.

Tél.: (450) 652-3466

www.stmaconnerie.com

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 2532-2660

## 35 NETTOYAGE ET ENTRETIEN

### Maintenance Bonn-Air

A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage

(450) 431-3501, (514) 823-4237

bonn-air@videotron.ca

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M\$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse
- Gagnant du prix: "Choix du consommateur 2010"

### SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo
- Lavage de vitre, tapis, bureau
- Cirage, décapage

## 36 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)

## 37 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

### Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666

alain.chayer@plomberiechayer.com

www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

### Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois

maître tuyauteur

(514) 716-8771

info@plomberielapetitepatrie.com

www.plombierdefamille.ca

- Système de récupération de chaleur
- Système de recyclage d'eau grise
- Réparations générales
- Service personnalisé

## 38 PORTES ET FENÊTRES

### Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615

info@astrafenestration.com

www.astrafenestration.com

- 1100 Pacifique Lachine 4498 Autoroute Laval Ouest
- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ

### D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

### Vitrerie DVD

Érick Desjardins

514-999-8555

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

## 39 SÉCURITÉ

### Agence de sécurité Sécurité Investigations Quali-T

Tel : (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Surveillance, chantier de construction
- Conflit de travail, événements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

## 40 SERRURIER

### Serrunik

Sebastien Beausoleil

2636, rue Bélanger, Montréal

514-776-8645

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

## 41 TRAITEMENT DES EAUX

### Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télé.: (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



Me Lebeau

# COPROPRIÉTÉ DIVISÉ: le rôle du fiduciaire d'assurance

**U**n aspect important des assurances d'une copropriété divisée est le fait que le législateur a cru bon de confier à une tierce partie, la gestion de la reconstruction de l'immeuble et de l'indemnité versée par l'assureur du syndicat en cas d'un sinistre majeur.

En effet, l'article 1075 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit:

«1075. L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété. Dans ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.»

Il s'agit ici d'une exception au régime général du droit des assurances prévu au Code civil du Québec, lequel prévoit à l'article 2494 C.c.Q. que l'assureur, sous réserve des droits des créanciers prioritaires et hypothécaires, se réserve la faculté de réparer, de reconstruire ou de remplacer le bien assuré.

Donc, en cas d'un sinistre majeur affectant un immeuble en copropriété divisée, la faculté de réparer, de reconstruire ou de remplacer le bien assuré est confiée au fiduciaire d'assurance nommé dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, ou à défaut désigné par le syndicat.

L'obligation d'avoir un fiduciaire d'assurance vise à protéger les inté-

rêts des copropriétaires, comme ceux de leurs créanciers hypothécaires qui ont un intérêt à ce que l'immeuble soit réparé ou reconstruit en cas d'un sinistre majeur, ou de la perte totale de l'immeuble. Le devoir du fiduciaire est donc de bien gérer l'indemnité versée par l'assureur, laquelle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, à moins que les copropriétaires au moyen d'une décision de l'assemblée des copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété.

Cette décision est qualifiée d'extraordinaire et doit être prise selon la double majorité spéciale prévue à l'article 1108 C.c.Q., c'est à dire par une majorité en nombre des trois quarts des copropriétaires de l'immeuble qui représentent un minimum de 90% des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Dans ce cas, le fiduciaire déterminera la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, et paiera, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les prescriptions de la loi 1. Les créanciers prioritaires ou hypothécaires détiennent des créances dont le titre leur donne un droit direct contre une fraction de la copropriété, et il faut comprendre qu'une fois cette fraction endommagée ou complètement détruite, ces créanciers voient leur garantie diminuée ou disparaître.

S'il reste un solde de l'indemnité, il le remet au liquidateur du syndicat avec son rapport portant sur la gestion de l'indemnité.

Si les copropriétaires ne décident pas de mettre fin à la copropriété suivant l'article 1108 C.c.Q., le fiduciaire doit s'assurer que l'indemnité versée par l'assureur sert uniquement à la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble.

Le fiduciaire doit payer le coût des matériaux et de la main d'œuvre nécessaires aux travaux. Le fiduciaire libère les paiements suivant les directives écrites du conseil d'administration du syndicat, lequel doit obtenir l'attestation écrite d'un architecte, d'un ingé-

nier ou d'un technologue professionnel attestant l'exécution des travaux et que ceux-ci sont conformes.

Il est essentiel de procéder suivant cette procédure afin d'éviter deux problèmes possibles, soit qu'un entrepreneur soit payé alors que les travaux sont complétés que partiellement ou de manière non-conforme, ou bien qu'un paiement soit émis au bon entrepreneur, car l'assureur ne paiera pas une deuxième fois s'il y a erreur dans le versement des fonds.

Le fiduciaire devra exiger de l'entrepreneur une quittance en faveur du syndicat de copropriété jusqu'à concurrence du montant versé. Dans le cas d'un paiement intégral ou partiel, le fi-

duciaire devra exiger de l'entrepreneur qu'il signe une renonciation complète ou partielle à son droit d'inscrire une hypothèque légale de la construction, sur les fractions de l'immeuble pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux effectués et les matériaux fournis.

## Le fiduciaire nommé dans la déclaration de copropriété

Dans certains cas, le fiduciaire est nommé d'avance dans la déclaration de copropriété. Toutefois, nous notons que les compagnies de fiducie ainsi nommées et qui offraient ce genre de service ne sont plus actives dans ce domaine.

Suite à la page 19

Immeubles à logements

suite  
**primmo**<sup>®</sup>  
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

La suite primmo est un logiciel de pointe de gestion de baux, intégré à la comptabilité:

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire:
  - renouvellement de bail et indexation du loyer,
  - impôts fonciers et avis aux locataires,
  - meubles et services inclus, etc.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme:
  - stationnements et rangements,
  - projets,
  - appels de service, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.

Des solutions logicielles pour maximiser la gestion des multiples facettes de votre parc immobilier.

**HOPEM**  
www.hopem.com

Partenaires en première classe



# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## Offre spéciale

*Seulement pour les membres de  
L'Association des Propriétaires du Québec*

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

# 35%

Sur présentation de votre code spécial 761447 obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité

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



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

[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

# DIVIDED CO-OWNERSHIP: the role of the insurance trustee

*Me Kevin Lebeau*

**A**n important aspect of the insurance of a divided co-ownership is the fact that Québec's legislators believed it to be wise to entrust a third party with the management of the rebuilding of the building and the indemnity paid by syndicate's insurer in the event of a major insurance loss.

On this subject, article 1075 of the Civil Code of Quebec states as follows:

"1075. The indemnity owing to the syndicate following a substantial loss is, notwithstanding article 2494, paid to the trustee appointed in the constituting act of co-ownership or, where none has been appointed, designated by the syndicate.

The indemnity shall be used to repair or rebuild the immovable, unless the syndicate decides to terminate the co-ownership, in which case the trustee, after determining the share of the indemnity of each of the co-owners according to the relative value of his fraction, pays the preferred and hypothecary creditors out of that share according to the rules in article 2497. For each of the co-owners, he remits the balance of the indemnity to the liquidator of the syndicate with his report."

This constitutes an exception to the general rule regarding insurance companies envisaged by the Civil code of Quebec, which stipulates in article 2494 C.c.Q. that the insurer, subject to the rights of the mortgaged creditors having priority, reserves the right to repair, rebuild or replace the insured property.

Therefore, in the event of major

damage affecting a co-ownership building, the right to repair, rebuild or replace the insured property is entrusted to the insurance trustee named in the declaration of co-ownership, or, failing this, chosen by the syndicate.

The obligation to have an insurance trustee serves protect the interests of the co-owners and those of their mortgage creditors who have an interest that the building be repaired or rebuilt in the event of a major disaster, or a total loss of the building. The duty of the trustee is to properly manage the indemnity paid by the insurer, which must be used to repair or the rebuild the building, unless the co-owners, by means of a decision of the assembly of the co-owners, decide to terminate the co-ownership.

This decision is extraordinary and



**Sutton** AGENCE IMMOBILIÈRE  
GROUPE SUTTON SYNERGIE  
**SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES**  
6401, Jean-Talon Est, Montréal QC H1S 3E7  
**Joseph Mazzotta**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ  
Bur.: 514.255.0666  
Cell.: 514.886.2824  
jmazzotta@sutton.com

must be made according to the double special majority called for in article 1108 C.c.Q., i.e. by a majority in number of the three quarters of the co-owners of the building who represent a minimum of 90% of the votes of all the co-owners of the building. In this case, the trustee will determine the share of the indemnity of each co-owner according to the relative value of thier fraction, and will pay, according to this portion, the mortgaged creditors having priority according to the law 1. The mortgage creditors having priority hold a security interest that gives them a direct right against a fraction of the co-ownership, and it is important to understand that once this fraction is damaged or completely destroyed, their security on the property is diminished or ceases to exist.

*Continued next page*



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 Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



Continued from previous page

If there remains a balance of the indemnity, the trustee returns it to the liquidator of the syndicate with his report on the management of the indemnity.

If the co-owners do not decide to terminate the co-ownership according to article 1108 C.c.Q., then the trustee must make sure that the indemnity paid by the insurer is used only to repair or rebuild of the building..

The trustee must pay the cost of the materials and the labour necessary for the work. The trustee releases the payments according to the written instructions of the syndicate's Board of Directors which must obtain the written certificate from an architect, an engineer or a professional technologist attesting the completion of the work and that it conforms to standards

It is essential to proceed according to this procedure in order to avoid two possible problems, either that a con-

tractor would be paid when the work is only partially completed or doesn't conform to standards, or that a payment would be issued to the wrong contractor, because the insurer will not pay a second time if there is an error in the payment of the funds.

The trustee will require a receipt and discharge from the contractor in favour of the syndicate of co-ownership up to the amount of the sum paid. In the case of an full or partial payment, the trustee will require that the contractor sign a complete or partial renunciation of his right to register a legal construction hypothec on the fractions of the building for the added value brought to the building by the work carried out and the materials provided.

The fiduciary named in the declaration of co-ownership

In certain cases, the trustee is named ahead of time in the declaration of co-ownership. However, you should be aware that trust companies thus named and who offered this kind

of service are often not active anymore in this field. If the trustee named in the declaration of co-ownership is not active anymore in this field, the syndicate of co-ownership can designate one by means of a resolution of the Board of Directors and it must sign a contract which clearly defines the trustee's mandate, their powers and duties, as well as the manner of their remuneration.

The legal or physical persons entitled to act as a trustee are financial institutions, other than a bank, which carry out "trust" activities, notaries and lawyers.

In all the cases, ensure that the fiduciary has professional liability insurance covering the errors and omissions which they might make in the course of their mandate.

**In case of doubt, do not hesitate to communicate with our team of specialized lawyers. ☑**

Suite de la page 16

**COPROPRIÉTÉ DIVISE: le rôle du fiduciaire d'assurance**

Si le fiduciaire nommé dans la déclaration de copropriété n'est plus actif dans le domaine, le syndicat de copropriété peut en désigner un au moyen d'une décision du conseil d'administration et il doit conclure un contrat qui explicite le mandat confié au fiduciaire, ses pouvoirs et devoirs, ainsi que les modalités de sa rémunération.

Les personnes morales ou physiques habilitées à agir à titre de fiduciaire sont les institutions financières, autre qu'une banque, qui exercent des activités de «trust», les notaires et les avocats.

Dans tous les cas, assurez-vous que le fiduciaire détient une couverture d'assurance professionnelle couvrant les erreurs et omissions que celui-ci pourra commettre dans le cadre de l'exercice de son mandat.

**En cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés. ☑**

**1** AU BUREAU suivre mes appels.com

Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

**2** J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...  
...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte

**3** = 50% = 150% = 0,1%

**4** Grâce à j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

**5** N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels  
www.suivremesappels.com  
1 866 559 5169





# Chercher, Cliquer, Trouver

[www.recherchedelogement.com](http://www.recherchedelogement.com)

est un site d'annonces classées en immobilier



## Système de recherche efficace

RechercheDeLogement.com s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes



## Pour les annonceurs

En vous inscrivant comme annonceur vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles



## Pour les abonnés

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

*RechercheDeLogement.com est partenaire de l'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.*

