

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

HYDRO-QUÉBEC REFUSE DE TRANSFÉRER LE COMPTE SI PAS DE NAS!

Lors de la location de son logement, une de nos membres s'est faite demander par Hydro-Québec le NAS (numéro d'assurance sociale) de son nouveau locataire afin de procéder au changement de responsabilité du compteur. Mme St-Pierre qui n'a pas jugé cette information utile a vu sa demande non-traitée, Hydro-Québec affirmant ne pas pouvoir donner suite car le NAS est manquant.

Selon certains on ne peut exiger du nouveau locataire son NAS, celui-ci peut refuser de donner cette information sensible sujette au vol d'identité et aux fraudes. En 2003 la Commission d'Accès à l'Information réitérait ce principe dans la décision Julien c. Domaine Laudance. Ce cas de figure a également fait jurisprudence auprès de la Régie du logement en 2010 (Roy c L'heureux).

suite à la page 7

GAGNANT DU TIRAGE

«**Courez la chance de gagner UNE ADHÉSION!**» au Salon National de l'Habitation qui avait lieu du 16 au 25 Mars 2012 est

M Robert Nadon

le tirage fut effectué par le Président de l'APQ Martin A. Messier

FIN DE NON-RECEVOIR POUR LE REGISTRE DES BAUX



Martin A. Messier

L'instauration d'un registre des baux demandée depuis quelques années par le Regroupement des Comités Logement et Associations de locataires du Québec (RCLACQ) et le Parti Québécois vient de nouveau de se faire signifier une fin de non recevoir par le Ministre Lessard, qui a décidé de mettre fin à l'étude relative à la mise en place d'un

registre des baux lors de la parution de l'étude des crédits budgétaires 2012-2013. Ce registre aurait pour but de permettre aux nouveaux locataires de connaître le prix antérieur de leur logement.

Déjà en 2010, le gouvernement déclarait son opposition à la création d'un tel registre estimant "qu'il y a des lois qui permettent aux locataires de faire respecter leurs droits". De plus, le Code civil du Québec stipule déjà

que le propriétaire doit remettre au nouveau locataire un avis indiquant le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois.



Le Ministre Lessard met fin aux débats sur le registre des baux

L'APQ a toujours affirmé son opposition à un tel registre. Le parc locatif a plutôt besoin d'un assouplissement des règles en vigueur, notamment celles qui concernent la fixation du prix de loyer.

suite à la page 4

INTERDICTION D'ANIMAUX

Décision du 05 janvier 2011, Kaur c. Pharand

Le locateur dépose une demande d'ordonnance enjoignant le locataire de se départir de son chien et subsidiairement de résilier le bail.

En contravention avec les termes du bail, le locataire garde un chien avec lui, celui-ci jappe fréquemment et dérange les autres locataires de l'immeuble. À sa défense, le locataire fait valoir qu'il possédait déjà le chien en question avant l'acquisition de l'immeuble par le présent locateur, l'ancien propriétaire ayant une tolérance quant à la présence du chien. Il affirme en outre que son chien l'aide dans sa lutte contre un cancer en ce que celui-ci le forcerait à bouger et sortir marcher.

Toute somme, le Tribunal devait juger «si la présence du chien du locataire est une source de préjudice...

suite à la page 7



Poste-Publication convention 40020616



REFUSER UN CANDIDAT

4



LE TEMPS DE RÉNOVER

5



LES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

6



REPRISE DE LOGEMENT

8



VICES CACHÉS

16



Me Soucy

UN PROPRIÉTAIRE PEUT-IL MODIFIER LE NOM DU BÉNÉFICIAIRE DE LA REPRISE D'UN LOGEMENT?

F

AITIS

La Cour du Québec est saisie de l'appel d'une décision de la Régie du logement rejetant la demande amendée de reprise de possession du demandeur appelant au motif qu'un propriétaire ne peut pas changer le nom de la personne pour laquelle la reprise de possession est demandée.

Le propriétaire a obtenu la permission d'en appeler sur la question de droit suivante: le locateur peut-il, devant la Régie du logement, obtenir la reprise d'un logement pour une personne autre que celle indiquée à l'avis de reprise exigé par l'article 1961 C.C.Q. ainsi qu'à sa demande de reprise à la Régie du logement.

Le 30 décembre 2004, le propriétaire envoie au locataire un avis de reprise dans lequel il déclare vouloir reprendre le logement du locataire afin d'y loger sa fille Debrah. Le nom de Debrah apparaît aussi à la demande d'autorisation pour obtenir la reprise déposée devant la Régie du logement le 22 février 2005.

Lors de l'audition de la cause à la Régie le 25 avril 2005, le propriétaire demande un ajournement de la cause afin que leur fille Debrah puisse être présente et témoigner.

Entre l'ajournement et la continuation de l'audition de la cause le 31 mai 2005, le propriétaire modifie la demande faite à la Régie pour remplacer le nom de leur fille Debrah par celui de leur fils Robert. L'amendement est déposé le 26 avril 2005. Le 28 avril 2005, le propriétaire envoie une lettre au locataire pour l'aviser du changement en précisant que son fils Robert avait préféré le logement du locataire à celui du haut qui sera occupé à l'avenir par sa fille Debrah.

À la reprise d'audience le 31 mai 2005, la Régie refuse la reprise du logement au motif que le propriétaire ne peut pas, en cours de route, changer le nom de la personne pour qui il demande la reprise, un tel amendement ayant pour conséquence d'enlever toute utilité à l'avis de reprise car selon la Régie du logement «il est indispensable pour le locataire de savoir pour qui la reprise est demandée». Le régisseur estime que le locataire subit un préjudice sérieux à cause de l'amendement changeant le nom du bénéficiaire.

DISCUSSION

Voici comment se lit l'article 21 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement relatif à l'amendement: «Art 21. Aucun amendement n'est admis s'il est inutile ou contraire aux intérêts de la justice ou s'il en résulte une demande ou une requête entièrement nouvelle sans rapport avec la demande ou la requête originale».

Selon le même principe existant en matière de procédure civile devant les tribunaux ordinaires, (art 199 et ss C.P.C.) l'amendement devant la Régie du logement est la règle, et le refus de l'amendement, dans les circonstances énoncées à l'article 21 du règlement sur la procédure, constitue

l'exception. Ce principe a été confirmé dans la décision *Morrisette c. Chantigny*¹.

ARGUMENTATION DU PROPRIÉTAIRE

Selon le propriétaire, l'amendement avait pour effet de remplacer le nom de sa fille par celui de son fils et qu'il était le résultat des faits survenus en cours d'instance soit la visite par le fils du logement du locataire et son intérêt à l'habiter. L'amendement ne serait pas contraire aux intérêts de la justice et n'entraînerait pas une demande entièrement nouvelle étant donné que le résultat serait le même, soit qu'il reprendrait le logement afin d'y loger un de ses enfants.

CONCLUSION DU TRIBUNAL

Selon la Cour du Québec, l'amendement doit être envisagé dans un contexte de bonne foi et on ne peut conclure que cet amendement consistait au fond en une tactique pour tromper le locataire et obtenir l'éviction du locataire. La bonne foi du propriétaire lorsqu'il envoie son premier avis de reprise, ne saurait être altérée par la survenance de faits nouveaux subséquents, en l'occurrence la manifestation de l'intérêt du fils à occuper le logement.

Le tribunal considère que le régisseur s'est trompé en disant que par l'amendement, le propriétaire rendait l'article 1961 C.C.Q. sans effet. La Cour reconnaît que l'avis de six (6) mois

avant la fin du bail est essentiel et qu'il constitue l'élément déclencheur de la reprise. Selon la Cour du Québec, le propriétaire a respecté l'esprit de cet avis puisque leur intention a toujours été de loger un de leur enfant dans le logement du locataire. Et cet enfant a toujours été clairement identifié tant dans l'avis initial que dans l'avis subséquent du 28 avril et dans l'amendement du 26 avril.

La Cour du Québec a jugé que le locataire dans ces circonstances ne subissait aucun préjudice sérieux.

«Contrairement à ce qu'affirme le régisseur dans sa décision, le locataire intimé ne subit pas de préjudice par le changement de nom du bénéficiaire du logement puisque la finalité visée demeure la même, soit la reprise du logement par les locataires aux fins d'y loger *ses descendants au premier degré* pour reprendre l'expression utilisée par l'article 1957 du code civil du Québec»².

La Cour du Québec a autorisé l'amendement apporté par le propriétaire à sa demande de reprise de logement et a retourné le dossier à la Régie du logement pour donner au propriétaire l'occasion de démontrer qu'il entendait réellement reprendre le logement pour y loger son fils et aussi de permettre au locataire de tenter de démontrer la mauvaise foi du propriétaire. ☑

1. *Morrisette c. Chantigny* (1997) J.L. 173
2. *Kbylski c. Guertin* (2006) J.L. 162



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
agrés, 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

CAN AN OWNER MODIFY THE NAME OF THE BENEFICIARY OF THE REPOSSESSION OF A HOUSING?

Facts
The Court of Quebec is seized by the appeal of a decision of the Rental Board refusing the amended application of resumption of possession of the applicant appealing the reason for which an owner cannot change the name of the person for which the resumption of possession is asked.

The owner obtained the permission to appeal on the following point of law: can the lessor, before the Régie du logement, obtain the repossession of a housing for a person other than the one indicated on the notice of repossession required by article 1961 C.C.Q. as well as on his request for repossession to the Rental Board?

On December 30, 2004, the owner sent to the tenant a notice of repossession in which he stated that he wanted to repossess the dwelling of the tenant in order to put up his daughter Debrah there. The name of Debrah also appears on the request of authorization to obtain the repossession submitted to the Rental Board on February 22, 2005.

During the hearing of the case at the Régie on April 25, 2005, the owner asks for an adjournment of the case so that their daughter Debrah can be present and testify.

Between the adjournment and the continuation of the hearing of the case on May 31, 2005, the owner modifies the request made to the Régie to replace the name of their daughter Debrah by the one of their son Robert. The amendment is submitted on April 26, 2005. On April 28, 2005, the owner sends a letter to the tenant to inform him about the change by specifying that his son Robert had preferred the housing of the tenant to the one above which will in the future be occupied by his daughter Debrah.

With the resumption of the hearing on May 31, 2005, the Régie refuses the repossession of the housing for the reason that the owner cannot, in mid-course, change the name of the person for whom he asks the repossession, such an amendment having for consequence to remove any utility to the notice of repossession because according to the Régie du logement "it

is essential for the tenant to know for whom the repossession is requested". The director thinks that the tenant suffers serious damage because of the amendment changing the name of the beneficiary.

Discussion

Here's what says article 21 of the Règlement sur la procédure/Regulations respecting procedure before the Régie du logement relating to the amendment:

"Art 21. No amendment is allowed if it is useless or contrary to the interests of justice or if it results from a request or an entirely new request without relationship to the request or the originating request".

According to the same principle existing in regard to civil procedure before the ordinary Courts, (art. 199 and following C.P.C.) the amendment before the Régie du logement is the rule, and the refusal of the amendment, in the circumstances given in article 21 of the Regulations respecting procedure, constitutes the exception. This principle was confirmed in the decision *Morrisette vs. Chantigny*¹.

Argumentation of the owner

According to the owner, the amendment caused to replace the name of his daughter by his son's name and that it was the result of the facts which had occurred in the course of the event i.e. the visit by the son of the housing of the tenant and his interest to live in it. The amendment would not be contrary to the interests of justice and would not involve an entirely new request since the result would be the same, that is to say that he would repossess the housing in order to put up one of his children there.

Conclusion of the Court

According to the Court of Quebec, the amendment must be considered in a context of good faith and one cannot conclude that this amendment consisted fundamentally of a tactic to mislead the tenant and to obtain the eviction of the tenant. The good faith of the owner when he sent his first notion of repossession could not be altered by the unexpected arrival of subsequent new facts, in this case the

manifestation of the interest of the son to occupy the housing.

The Court considers that the director of the Régie was mistaken by saying that by the amendment, the owner rendered article 1961 C.C.Q. without effect. The Court recognizes that the six (6) month notice before the end of the lease is essential and that it constitutes the release element of the repossession. According to the Court of Quebec, the owner has respected the spirit of this notice since their intention had always been to put up one of their children in the housing of the tenant. And this child had always been clearly identified in the initial notice as well as in the subsequent notice of April 28 and the amendment of April 26.

The Court of Quebec judged that the tenant in these circumstances did not suffer any serious damage.

"As opposed to what affirms the director in his decision, the intimidated tenant does not suffer damage by the renaming of the recipient of the housing since the purpose concerned remains the same one, that is to say the repossession of the housing by the lessors for purposes to put up *his descendants in the first degree* there to take again the expression used by article 1957 of the

Civil code of Quebec"².

The Court of Quebec authorized the amendment brought by the owner to his request for repossession of the dwelling and returned the file to the Régie du logement to give to the owner the opportunity to show that he really intended to repossess the dwelling to put up his son there and also to allow the tenant to try to show the bad faith of the owner.

- 1) *Morrisette vs. Chantigny* (1997) J.L. 173
- 2) *Kbylski vs. Guertin* (2006) J.L. 162



Martin A. Messier

FLAT REFUSAL FOR THE LEASE REGISTRY

suite de la page couverture

FIN DE NON-RECEVOIR POUR LE REGISTRE DES BAUX

Il faut intervenir pour stimuler l'intérêt des investisseurs en établissant une méthode de fixation des loyers qui favorise le développement et l'entretien des immeubles.

L'attente envers une nouvelle réforme de l'habitation reste grande et il serait inopportun d'investir dans la tenue d'un tel registre qui a coûté 30 millions de dollars en Ontario. Cette attente passe entre autre par une réforme de la Régie du logement qui a bien besoin de ressources supplémentaires, par l'octroi d'aides financières conséquentes aux personnes défavorisées ou encore par la mise en place d'une certaine politique plus ciblée envers les propriétaires car aujourd'hui le balancier entre les obligations des propriétaires et celles des locataires est depuis longtemps trop à l'avantage des locataires. ☑

to make it possible for new tenants to know the previous rental price of their dwelling.

In 2010 already, the Government stated its opposition to the creation of such a registry thinking "that there are laws which make it possible for the tenants to have their rights respected". Moreover, the Civil code of Quebec already stipulates that the owner must give to the new tenant a notice indicating the lowest rent paid during the last 12 months.

The APQ has always asserted its opposition to such a registry. The rental pool rather needs an easing of the rules in force, in particular those which relate to the setting of the rental price. It is necessary to intervene to stimulate the interest of the investors by

establishing a method of setting of the rents which supports the development and the maintenance of the buildings.

The waiting for a new housing reform remains big and it would be inappropriate to invest in keeping such a registry which has cost 30 million dollars in Ontario. This waiting passes, amongst other things, through a reform of the Régie du logement which dearly needs additional resources, by the granting of consequent financial assistance to underprivileged people or by the installation of a certain policy more targeted towards the owners because today the equilibrium between the obligations of the owners and those of the tenants has been for too long a time to the advantage of the tenants. ☑

The introduction of a lease registry requested since a few years by the Regroupement des Comités Logement et Association de locataires du Québec (RCLACQ) (the Assembly of the Housing Committees and the Association of tenants of Quebec) and the Parti Québécois again has just been refused by Minister Lessard who has decided to put an end to the study relating to the installation of a lease registry at the time of the publication of the study of the budget allocations for 2012-2013. The purpose of this registry would be

REFUSER UN CANDIDAT EN RAISON D'UN ANIMAL: DISCRIMINATION OU DROIT DE GÉRANCE?

Le point :
Le fait que la population en général soit de plus en plus informée de ses droits met à jour de nouveaux problèmes pour les propriétaires. En effet cette nouvelle dynamique fait en sorte que depuis quelques années, les motifs de refus d'un candidat se resserrent et les plaintes pour discrimination déposées à la Commission des droits de la personne augmentent, laissant ainsi très peu de marge de manœuvre au propriétaire pour prendre une décision. À ce titre, qu'en est-il de la clause interdisant la présence d'animaux. Est-elle abusive et discriminatoire?

La jurisprudence récente qui s'appuie sur une tendance remontant à plusieurs années, tend à démontrer qu'il en est rien¹. En effet, ce genre de clause s'inscrit dans le contexte du maintien de la qualité des logements et du bon voisinage de l'immeuble, elle est d'application générale et vise l'intérêt commun et non un seul individu, elle ne présente pas selon la jurisprudence, de caractère abusif ni discriminatoire.

De plus, généralement, le locataire signe librement de son plein gré et en toute connaissance cette clause et accepte de s'y soumettre. Elle n'est pas le reflet d'une discrimination du propriétaire mais une règle générale d'un immeuble issue du droit de gérance du propriétaire afin de donner une qualité particulière à son immeuble soit que les locataires de l'immeuble n'ont pas d'animaux.

Aussi, vu la simplicité des termes utilisés dans un bail de logement:

«Animaux

Oui

Non .

Il est difficile de prétendre à la mauvaise compréhension de la clause.

Évidemment certaines exceptions pourraient rendre une telle clause abusive notamment pour un chien guide d'une personne aveugle par exemple.

S'il est clairement indiqué dans l'annonce que les animaux ne sont pas permis dans l'immeuble, il est donc justifié de ne pas signer de bail avec un candidat qui dénonce le fait qu'il a un animal.

Finalement, selon la jurisprudence²,

«cette clause n'enfreint aucune disposition de la Charte canadienne des droits et libertés ni celle de la charte des droits et libertés de la personne. En effet, interdire les animaux n'est pas une atteinte aux droits fondamentaux d'un locataire et ne constitue pas une entrave à l'exercice de sa liberté» de dire Me Danielle Laflamme, Régisseuse. Elle décrit la «Liberté» comme la liberté physique de la personne et le mot liberté n'est pas synonyme d'absence totale de contrainte. Elle n'est pas non plus une atteinte aux droits fondamentaux de la Charte québécoise en ce que le carte d'affaire à venir-locataire a exercé son libre arbitre de signer ou non cette clause exigée par le propriétaire pour le bien-être de tous les occupants.



Compte tenu de ce qui suit, nous pensons que cette clause a sa raison d'être et devrait être maintenue comme telle au choix du propriétaire. ☑

Me Jean-Olivier Reed

1. *Germain c. Wolthausen 31 110713 112G, Me Chantal Bouchard, juge administrative.*

2. *Office municipal d'habitation c. Dorothea Coulombe 1994 J. L. 79*

Courtiers Multi Plus inc.

Cabinet en assurance de dommages et de personnes



- 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@courtiersmultipus.com

LORSQUE VIENT LE TEMPS DE RÉNOVER... QUI PEUT EFFECTUER MES TRAVAUX EN TOUTE LÉGALITÉ?

En collaboration
avec Marie-Claude Tremblay
Conseillère en relation du
travail APCHQ

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal
(Qc) H2P2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 28, numéro 6
Juin 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 Régner
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet

Lorsque vient le temps de rénover un logement, plusieurs propriétaires d'immeuble sont pris au dépourvu ou constatent à leur dépend que les lois, les conventions collectives et les règlements de l'industrie de la construction régissent aussi les travaux devant être effectués sur un immeuble locatif... Mais comment démêler le tout?

Parmi toute la réglementation applicable, une loi encadrant l'industrie a un impact majeur sur les travaux s'appliquant à un bâtiment résidentiel locatif. Il s'agit de la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main d'œuvre dans l'industrie de la construction (la «loi R-20»).

Dès le départ, souvenez vous qu'en principe, tous les travaux pouvant être exécutés sur un chantier de construction sont assujettis à la loi R-20, puisqu'ils entrent dans la définition générale du mot «construction» qui définit le champ d'application de cette même loi:

«construction»: les travaux de fondation, d'érection, d'entretien, de rénovation, de réparation, de modification et de démolition de bâtiments et d'ouvrages de génie civil exécutés sur les lieux mêmes du chantier et à pied d'œuvre, y compris les travaux préalables d'aménagement du sol.

Par conséquent, tel que prévu par la loi, les activités définies ci-dessus doivent obligatoirement être effectuées par des salariés possédant un certificat de compétence émis par la Commission de la Construction du Québec (CCQ) et embauchés par une entreprise détenant la licence d'entrepreneur appropriée émise par la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ).

Si l'assujettissement constitue le principe de base de l'application de la loi R-20, certaines exceptions ont par ailleurs été prévues pour exclure du champ d'application des travaux spécifiques, exécutés dans un cadre ou des conditions bien précises.

Pour bien saisir la portée de ces exceptions et ainsi identifier les travaux qui peuvent être exécutés par le propriétaire lui-même, par l'un de ses salariés ou par l'entremise d'un entrepreneur et ce, sans être assujetti à la réglementation et aux conventions collectives découlant de la loi R-20, nous vous proposons dans les lignes qui suivent 5 mises en situations tirées de cas vécus s'appliquant à des projets de construction exécutés sur des



immeubles à logements.

Situation A

En plus de son emploi régulier de dentiste exploitant son propre cabinet, M. Bertrand est personnellement propriétaire de plusieurs immeubles locatifs. Pour l'aider dans la gestion de ses immeubles, il a embauché récemment un concierge qui s'occupe de faire les menus travaux dans ses bâtiments, tel que la peinture, les réparations de plâtre, le cirage des planchers, etc. Son concierge n'a pas de certificat de compétence de la CCQ, mais M. Bertrand se rend vite compte que c'est une personne très habile de ses mains... M. Bertrand a-t-il le droit de faire exécuter dans ses bâtiments locatifs des travaux mineurs par son concierge?

Réponse: OUI.

La loi R-20 exclut ce type de travaux mineurs, lorsqu'ils sont exécutés par des salariés permanents, embauchés par un employeur autre qu'un «employeur professionnel». Au sens de la

loi R-20, un «employeur professionnel» est un employeur dont l'activité principale est d'effectuer des travaux de construction et qui emploie habituellement des salariés pour un genre de travail qui fait l'objet d'une convention collective. Si la majorité des activités de votre entreprise n'est pas reliée à la construction, vous n'êtes pas un employeur professionnel. C'est le cas de M. Bertrand, en supposant qu'il est lui-même propriétaire des immeubles (il n'est pas propriétaire via une entreprise). Vous avez donc le droit d'embaucher de façon permanente, sur votre registre de paie régulier, un salarié qui n'est pas un salarié régulier de l'industrie de la construction, et celui-ci peut effectuer des travaux mineurs d'entretien et de réparation, soit :

1. Réparation: La réparation constitue une action posée à la suite d'une diminution ou de la cessation de l'utilisation d'un bien, à cause d'une détérioration par manque d'entretien ou par la vétusté (âge) de l'objet.

suite à la page 19



Me Lebeau

LES SINISTRES EN COPROPRIÉTÉS DIVISE

copropriétaires, administrateurs et gestionnaires méfiez-vous des dommages causés par l'eau!

Il est évident que la survenance d'un sinistre affectant notre habitation constitue un inconvénient et une source importante de désagrément pour le propriétaire. Heureusement, la majorité des propriétaires n'ont pas à faire face régulièrement à de telles situations.

En copropriété divisée, c'est le syndicat des copropriétaires, les membres du conseil d'administration, et parfois le gestionnaire immobilier qui sont appelés à réagir aux sinistres afin de s'assurer de la remise en état des parties de l'immeuble touchées par le sinistre, tant les parties privatives que communes. Le syndicat doit souscrire auprès d'un assureur une couverture contre tous les risques usuels, incluant le feu et les dommages causés par l'eau. En effet, les dommages causés par l'eau, provenant soit d'éléments de la plomberie (évier, toilette, bain, douche, tuyau d'alimentation ou de drain), ou de points d'infiltration d'eau naturelle par l'enveloppe du bâtiment, constituent une source importante de dommages qui peuvent être causés à l'immeuble.

Toutefois, nous sommes d'avis que des mesures de sensibilisation et de prévention peuvent aider les copropriétés à diminuer le nombre de sinistres causés par l'eau, ou bien leur gravité.

Le conseil d'administration et le gestionnaire, le cas échéant, pourront sensibiliser les copropriétaires aux moyens de communiqués, ou d'une mention particulière dans le cadre d'une assemblée des copropriétaires, qu'ils doivent utiliser les baignoires, douches et installations sanitaires des unités, ainsi que tout autre bien qui contient ou qui consomme l'eau, avec soin afin d'éviter des déversements d'eau dus aux causes suivantes:

- débordement d'un évier, de la toilette ou de la baignoire
- déversement d'eau de la douche en raison d'un manque d'étanchéité de la cabine de

celle-ci, ou du fait de ne pas avoir tiré correctement le rideau de douche, le cas échéant

- fuite d'eau due à un mauvais entretien de ces éléments, lequel incombe au propriétaire de l'unité
- connexion d'alimentation en eau ou drain de lessiveuse ou d'une laveuse à vaisselle mal fixés ou mal entretenus
- bris, mauvais entretien ou mauvais emploi d'un aquarium ou d'un lit d'eau.

Dans certains cas, la cause du dégât pourrait être un tuyau d'alimentation d'eau, parfois caché derrière la surface visible du gypse, situé à l'intérieur des bornes de la partie privative d'un copropriétaire, lequel pourrait desservir uniquement celle-ci. Bien qu'un sinistre peut être causé par le bris d'un conduit de ce genre, et même dans l'absence de tout acte de la part du copropriétaire, aux termes de beaucoup de déclarations des copropriétés, sa responsabilité sera néanmoins engagée par le fait que ce conduit est un élément inclus dans la partie privative, lequel tombe donc sous la responsabilité du copropriétaire.

La responsabilité d'un copropriétaire dans de tels cas pourrait être retenue en vertu d'une clause de la déclaration de copropriété:

«La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujets aux conditions suivantes:

(...)

2) Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celles d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

(...)

Compte tenu de ce genre de clause d'usage dans les déclarations de copropriété, il serait donc important d'impliquer les copropriétaires dans ce processus de prévention afin de leur permettre de réduire les risques qui engagent leur responsabilité en étant plus attentifs et prendre les précau-

tions qui s'imposent lorsqu'ils utilisent ces éléments de leur partie privative.

Il faut se rappeler également que la responsabilité du copropriétaire pourrait être engagée par la faute de son locataire, ou le fait d'un bien appartenant à ce dernier, et ce par l'effet d'une clause particulière à cet effet, ou à défaut, de la règle de l'article 1057 du Code civil du Québec à l'effet que le règlement d'immeuble, lequel contient les conditions de jouissance des parties privatives et communes, est opposable au locataire d'une fraction dès qu'un exemplaire de celui-ci lui est remis, et le copropriétaire doit s'assurer que son locataire le respecte.

En cas de doute sur le sujet, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier et en copropriété divisée. ☑

PROPERTY DAMAGE IN DIVIDED CO-OWNERSHIPS: co-owners, directors and property managers be wary of water damage!

When property damage is caused to a dwelling it is definitely a source of trouble, inconvenience and a nuisance for the owner. Fortunately, the majority of property owners do not have to face such situations every day.

In divided co-ownership it's the syndicate of co-owners, the members of the Board of Directors, and sometimes the property manager who must react to disasters in order to ensure that repairs are made to the common and private portions of the building affected by the loss. It is the syndicate's duty to take out insurance covering all the usual risks, including fire and damage caused by water. *continued page 18*




Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez
avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**
pour en savoir plus!

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

suite de la page couverture

HYDRO-QUÉBEC REFUSE DE TRANSFÉRER LE COMPTE SI PAS DE NAS!

«À ce sujet, dans une décision rendue en janvier 2003, la Commission d'accès à l'information estime que le numéro d'assurance sociale..., recueilli auprès d'un aspirant locataire n'était pas nécessaire à l'analyse de son dossier de crédit».

Nous avons joint Hydro-Québec pour demander un éclaircissement sur la pratique et voici leur réponse « Le numéro d'assurance sociale est un renseignement que le client doit fournir pour l'abonnement au service d'électricité, cette exigence découle d'une décision de 1995 de la Commission d'accès à l'information et est prévue dans les conditions de services approuvées par la Régie de l'énergie: paragraphe 5.4 et annexe1.

Donc, le propriétaire qui demande le NAS peut se retrouver dans une situation conflictuelle, par contre, selon la politique d'Hydro-Québec ce numéro se doit d'être donné pour procéder au changement de responsabilité des compteurs.

Deux poids, deux mesures et des complications... ☑

HYDRO-QUEBEC REFUSES TO TRANSFER THE ACCOUNT IF NO SSN IS GIVEN!

During the renting of her dwelling, one of our members was asked by Hydro-Quebec for the SSN (Social Security number) of her new tenant in order to carry out the change of responsibility for the meter. Mrs. St-Pierre who did not consider this information to be useful saw her request not-treated, Hydro-Quebec affirming not to be able to take any pursuant action because the SSN is missing.

According to some one cannot require a new tenant to give his/her SSN. He can refuse to give this significant information prone to identity theft and fraud. In 2003 the Commission of Access to Information reiterated this principle in the decision Julien vs. Domaine Laudance. This case in point has also made jurisprudence at the Régie du logement in 2010 (Roy vs. L'Heureux).

“On this subject, in a decision rendered in January 2003, the Commis-

sion of Access to Information thinks that the Social Security number....., received from a candidate tenant was not necessary for the analysis of his credit file”.

We joined Hydro-Quebec to ask for a clarification on the practice and here is their answer: “The Social Security number is a piece of information which the customer must provide for the subscription to the service of electricity, this requirement results from a decision of 1995 of the Commission of Access to Information and is envisaged under the operating conditions approved by the Régie de l'énergie: paragraphe 5.4 and appendix 1.

Therefore, the owner who asks for the SSN can find himself in a conflictual situation, on the other hand, according to the policy of Hydro-Quebec this number must be given to carry out the change of responsibility for the meters.

Two weights, two measures and a lot of complications... ☑

suite de la page couverture

INTERDICTION D'ANIMAUX

... sérieux justifiant la résiliation du bail ou subsidiairement si la tolérance du locateur précédent et de la locatrice quant à la présence du chien du locataire dans le logement est venue modifier les termes du bail qui interdit une telle possession».

Dans une série de jugement, le tribunal rappelle que «la tolérance d'un locateur n'est pas créatrice de droit et peut être révoquée en tout temps. Les termes du bail devant recevoir préséance, Office Municipal d'Habitation de Bétancourt c. Rancourt, Office Municipal d'Habitation de Dégelis c. Lebrun»..

Vu qu'un autre bail a été signé, c'est celui-ci qui est de vigueur et l'interdiction de posséder des animaux doit être respectée par le locataire.

Le Tribunal s'est par ailleurs penché sur la question pertinente de la présence bénéfique du chien dans le traitement curatif du locataire, malgré l'interdiction du bail d'en posséder. Si dans certains jugements précédents il a été considéré que la présence de l'animal constitue un traitement zoothérapeutique préventif et curatif dont on ne peut priver le locataire (Affaire Coulombe), dans le cas en espèce, le locataire n'a pas été en mesure de prouver l'importance de la présence du chien dans son traitement curatif, aussi le Tribunal l'a invité à se départir de son chien.

Nouveau Produit 2012



Plancher d'aluminium

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

1-866-588-2415

20 minutes de Montreal

BALCÁN
Rampes & Escaliers

Rampes - Escaliers
Colonnes - Planchers

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

Décision du 01 décembre 2011, Fontaine c. Guay

Lors de la signature du bail entre les parties en question, les clauses du bail interdisaient la présence d'animaux, la locataire avait un chat dont elle a plaidé la présence arguant le fait que celui-ci était en fin de vie. Le locateur tolère finalement le chat qui mettra près de 10 ans avant de s'éteindre. La locataire se procure un nouveau chat que le locateur refuse de tolérer.

Dans des mises en demeure, il rappelle à la locataire la clause interdisant la présence d'animaux dans le logement.

Ces mises en demeure étant restées sans réponses, il saisit le tribunal pour obtenir une ordonnance demandant à

la locataire de respecter la clause interdisant les animaux.

En défense, la locataire affirme que si le locateur a toléré le premier chat c'est qu'il peut certainement tolérer le présent chat dont elle a besoin et qui ne cause aucun préjudice sérieux au locateur.

Pour le tribunal, « le locateur a été bon joueur et il a toléré la présence du premier chat jusqu'à son décès, toutefois, le bail n'a pas été modifiée pour que les animaux soient désormais autorisés, ni que le locateur a renoncé au bénéfice éventuel de la clause ».

Il est donc ordonné à la locataire de se départir de son animal, le non-respect de cette ordonnance constituant un outrage au tribunal. ☑



— DEPUIS 1840 —

**COLLINS CLARKE
MACGILLIVRAY WHITE**

RÉSIDENCES FUNÉRAIRES

TOUS LES SERVICES D'UN COMPLEXE FUNÉRAIRE — L'AMBIANCE ET LE CONFORT DE VOTRE FOYER

INTIMITÉ - CONFORT - PROFESSIONNALISME

CHAPELLE DE 200 PLACES • SALLE DE RÉCEPTION
ARRANGEMENTS FUNÉRAIRES PRÉALABLES
INCINÉRATION ET COLUMBARIUM



27, ave Salisbury
(sortie 49, autoroute 20)
Pointe-Claire, QC H9S 3Z2

5610, rue Sherbrooke Ouest
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal, QC H4A 1W5

307, promenade Riverside
Saint-Lambert
QC J4P 1A7

Martin Allaire, directeur général - Ouest de l'île/Montréal/Rive Sud
514 483-1870 - 1 888 342-6565 - WWW.DIGNITEQUEBEC.COM



Me Reed

REPRISE DE LOGEMENT: UN ÉVÉNEMENT INATTENDU POURRAIT JUSTIFIER LA NON-REPRISE D'UN LOGEMENT

D

ans notre merveilleuse province de Québec, la vie mouvementée que vous

menez est nécessairement ponctuée de plusieurs événements imprévus qui bousculent vos projets de vie. En effet, certaines situations vous obligeront donc à modifier ou même annuler ces projets, aussi planifiés soient-ils. Ainsi, ces événements soudains peuvent évidemment affecter un projet de reprise de logement.

Comme vous le savez sûrement, si une reprise de logement est faite de mauvaise foi et que le locataire arrive à le prouver, celui-ci aura la possibilité de réclamer au propriétaire fautif des

dommages intérêts et des dommages punitifs par exemple: Relouer le logement à fort prix après le départ du locataire sans que le propriétaire en prenne possession.

Par contre, dans certaines circonstances, le fait de ne pas prendre possession du logement ne sera pas obligatoirement considéré comme de la mauvaise foi du propriétaire.

En effet, Dans une décision du 14 mars 2012, rendue par la régisseuse Me Linda Boucher et rejetant la demande de dommages du locataire, il a été établi que le propriétaire a toujours été de bonne foi durant les procédures et même jusqu'au départ du locataire en mai et qu'il a toujours voulu déménager dans le logement convoité. Ce n'est qu'en juin 2009, soit quelques jours avant le 1er juillet (la date de départ présumé du locataire) qu'il se voit offrir une conciergerie assortie de bonnes conditions dont

un logement fourni. Le propriétaire décide d'accepter l'offre. Celui-ci a donc reloué le logement peu après. Il n'a donc jamais pris possession du logement.

Fait à noter, au moment de signer le contrat de conciergerie, le propriétaire a offert le logement au locataire mais comme elle avait déjà quitté, elle a refusé.

Ainsi Me Boucher citant un collègue écrit: «La Régie du logement doit apprécier la bonne ou mauvaise foi des locataires non seulement au moment de l'envoi de l'avis de reprise de possession mais aussi pendant toute la période de l'exécution du contrat et même après, si les faits subséquents permettent de colorer et de qualifier les raisons qui ont poussé les locataires à récupérer leur logement.»

Elle confirme aussi: «...qu'ils (les propriétaires) ne pouvaient pas prévoir un tel revirement de situation.

Il s'agit là d'un hasard de la vie qui a chamboulé leurs plans et les a forcés à modifier ceux-ci.»

On comprend que la base de cette décision est la bonne foi des propriétaires tout au long du processus et même au moment de l'audience, l'imprévisibilité de l'événement qui justifie la relocation et finalement la séquence des événements.

Plusieurs autres situations pourraient justifier un tel revirement, mais nous suggérons dans de telle situation, de vous protéger en demandant la permission à la Régie du logement de relouer ledit logement tel que l'exige l'article 1970 du Code civil du Québec.

Soyez assurés que les régisseurs sauront faire la différence entre le bon grain et l'ivraie.

Décision : Chantal Boudreau c. Marius Sirbu et Ruxandra Sibru, 14 mars 2012, 31 090904091G

Assur**E**xperts Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

REPOSSESSION OF A HOUSING:

AN UNEXPECTED EVENT COULD JUSTIFY THE NON-REPOSSESSION OF A HOUSING



In our marvelous Province of Quebec the animated life that you entertain is necessarily punctuated by several unforeseen events which upset your life's projects. Indeed, certain situations will thus oblige you to modify or to even cancel these projects, as well-planned as they may be. Thus, these sudden events can obviously affect a project of repossession of a dwelling.

As you surely know, if a repossession of a dwelling is done in bad faith and the tenant is able to prove it, he will then have the possibility to claim damage and interest from the faulty owner and punitive damage for example: Re-letting the housing at a high price after the departure of the tenant without the owner taking possession of it.

On the other hand, in certain cir-

cumstances, the fact of not taking possession of a housing will not be obligatorily regarded as bad faith of the owner.

Indeed, in a decision of March 14, 2012, rendered by director Me Linda Butcher and refusing the request for damage of the tenant, it was established that the owner had always been in good faith during the procedures and even until the departure of the tenant in May and that he always wanted to move into the coveted housing. It is only in June 2009, that is to say a few days before July 1 (the supposed departure date of the tenant) that he gets an offer in a caretaker's lodge together with good conditions of which a provided housing. The owner decides to accept the offer. He has thus re-let the housing shortly afterwards. He took thus never possession of the

housing.

Fact to be mentioned, at the time of signing the contract of the caretaker's lodge, the owner offered the housing to the tenant but as she had already left, she refused.

And so Me Boucher writes, citing a colleague: "The Rental Board must appreciate the good or bad faith of the lessors not only at the time of the sending of the notice of repossession but also for the whole period of the execution of the contract and even afterwards, if the subsequent facts make it possible to color and qualify the reasons that pushed the lessors to recover their housing."

She also confirms: "... that they (the owners) could not envisage such a reversal of situation. It concerns here a life's hazard which has messed up their plans and forced them to modify

these."

It is understood that the base of this decision is the good faith of the owners all throughout the process and even at the time of the hearing, the unpredictability of the event which justifies the re-letting and finally the sequence of the events.

Several other situations could justify such a reversal but we suggest, in such a situation, that you protect yourself by asking for the permission of the Rental Board to re-let the aforementioned housing such as article 1970 of the Civil code of Quebec requires it.

Be assured that the directors will be able to make the difference between the good grain and the chaff.

Decision: Chantal Boudreau vs. Marius Sirbu and Ruxandra Sirbu, 14 March 2012, 31 090904091G ✓



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

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
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.



Q Hydro
Québec



Avantages Condo

vivre ensemble

gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com 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



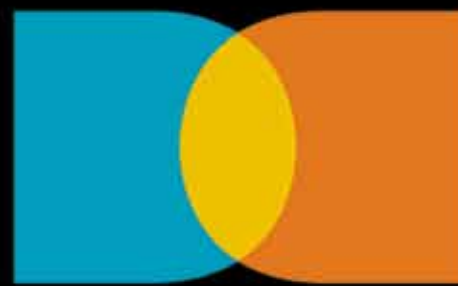
SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

au **(514) 382 9670**

ou sans frais au

1-888-382-9670

DESTINATION



DESIGN


CUISINES

FOYERS

RABAIS MYSTÈRES EXCLUSIFS!
Sur présentation de votre carte APQ ou
en mentionnant le code PRINTEMPS.

SALLE DE
BAINS

PLANCHERS

(Voie de service de la  entre Dagenais et la 440) 2800 Etienne-Lenoir, Laval, Qc Tél: 450-624-5959



L'APQ vous propose de **qualifier votre immeuble** c'est à dire mettre de l'avant le **soin que vous apportez à vos logements** mais aussi **aux relations avec vos locataires.**

 ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

La jouissance paisible des lieux, l'entretien et les relations dans l'immeuble sont d'autant plus d'éléments pris en compte lors du choix de son futur logement.

L'évaluation tiendra compte de:

Les dossiers devant le Régie du Logement
Les avis d'infraction de la ville, du service des incendies ou de la Régie du Bâtiment du Québec
Certains locataires seront contactés au hasard, le nombre variera selon la taille de l'immeuble

QUALIFICATION DE L'IMMEUBLE

Avant de mettre en location l'un de vos logements ou avant de signer votre bail, **ASSUREZ-VOUS QUE L'IMMEUBLE EST VÉRIFIÉ PAR L'APQ**

**SI VOUS VOYEZ
CE SIGNE**



vous pourrez vérifier avec le code la validation de l'immeuble sur notre site internet www.apq.org

Autant les propriétaires que les locataires bénéficient de ce nouveau service

Contactez un membre de notre équipe au 1-888-382-9670

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Aménagement paysager
3. Annonces de locations
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Ascenseurs
7. Assurances
8. Avocats
9. Baignoires
10. Balcon
11. Béton
12. Buanderie
13. Céramique
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

Tel.: (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 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le Groupe Justin Design Inc

Aménagement paysager

Tel.: (514) 354-6555

legroupejustindesign@bellnet.ca

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

3 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.

4 APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

5 ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

6 ASCENSEURS

Ascenseurs Actuels

Tél.: (450) 464-9093

Cell.: (514) 953-5369

ascactuel@videotron.ca

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

7 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

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

8 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.

9 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

- Réémailage de baignoires, lavabos, céramique; résidentiel et commercial.
- Nos produits de qualité supérieur ont une faible odeur, procure un fini lisse et lustré.
- 5ans 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.

10 BALCON (rampes et escaliers)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

Patio et Balcon

Alain Savaria

450-655-1156

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

11 BÉTON

Fissures-Rénove-inc

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

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

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, rsponsabilisation 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

Gestion Immobilière M.L. inc.

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

- Service complet de location: la publicité,

les téléphones, les visites, l'évaluation des locataires potentiels, les papiers, la réception du 1^{er} 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

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

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

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 réparation à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, 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**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.

Action Inspection

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

www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
 - Préachat/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-charest@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-scillant 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 scillant.
- 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

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

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)

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

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

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

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

Vitrierie DVD

Érick Desjardins
514-999-8555

- Vitrines 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./Télec.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

Les Services Aarcon Inc.

Stephen McCavour, propriétaire
Tel: (514) 620-4278

aarcon.stephen@gmail.com servicesaarcon.com

- Consultations - Inspections
- Évaluations - Bâtiments résidentiels
- Bâtiments commerciaux

VOUS DÉSIREZ VENDRE VOTRE IMMEUBLE AU MEILLEUR PRIX!
L'impôt est un facteur important; réduisez-la de moitié...

Votre Solution: «LA MONÉTISATION» Sécuritaire et pratique

Informez-vous sans frais 514-248-1010 514-602-6156 jgoudreau@tip.ca



Conseillers Financier Immobilier TIP
Agence immobilière, membre de l'OACIQ

NB. Autres courtiers bienvenus



Me Kostopoulos

VICES CACHÉS

Dans l'arrêt Melessa et Frenette c. Prévost et al.1, les demandeurs ont acheté une maison qui était atteinte de vices cachés importants. Ils l'ont achetée «sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur.» La question est de savoir si, dans les circonstances, les demandeurs peuvent annuler la vente.

Le 6 octobre 2007, les demandeurs achètent un immeuble situé à Ste-Agathe-des-Monts. Les vendeurs sont les défendeurs Marcel Prévost, ses filles Marcelle, Lyette et Marielle Prévost et sa belle-fille Francine Legault. La vente est conclue par l'entremise du défendeur Jules Labelle, un agent d'immeuble retenu par les vendeurs auprès de la défenderesse Re/Max Ste-Agathe Inc.

L'acte de vente stipule que l'immeuble est vendu «sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur.»

Sur le terrain vendu, se trouvent trois bâtiments principaux: une maison de deux étages («la maison»), un duplex et une maisonnette située en arrière du terrain. La maisonnette est occupée par une locataire au moment de la vente.

Après la vente, les demandeurs déménagent dans la maison avec leur jeune enfant. Le demandeur Daniel Frenette rénove le duplex afin de louer les deux appartements. Par la suite, en décembre 2007, il entame la rénovation de la maison. En ouvrant les murs, il découvre que les planches intérieures sont pourries à de nombreux endroits. Des experts engagés par les demandeurs estiment que cette pourriture serait causée par des infiltrations d'eau depuis de nombreuses années. Selon eux, non seulement la solidité de la maison est compromise, mais l'air ambiant est contaminé par la moisissure. Les demandeurs évacuent la maison et s'installent dans le duplex.

Les demandeurs réclament l'annulation de la vente de l'immeuble, le remboursement du prix d'achat de 188 000\$, les frais encourus et divers dommages.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Les demandeurs allèguent que les vendeurs et l'agent Jules Labelle ont fait preuve de mauvaise foi en dissimulant les vices de la maison. Ils prétendent que, dans les circonstances, les vendeurs ne peuvent se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie dans l'acte de vente qui stipule que l'immeuble a été vendu «sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur.»

Les demandeurs soutiennent également que Jules Labelle les a induits en erreur en affirmant faussement que le toit de la maison avait été refait «à neuf» deux ans auparavant. Ils prétendent que monsieur Labelle aurait dû se renseigner sur les caractéristiques de l'immeuble, en consultant les registres de la municipalité où se trouvaient les demandes de permis de rénovation de la maison.

Finalement, les demandeurs soutiennent que les vendeurs ont fait défaut de délivrer le bien convenu (une maison habitable), ce qui rend l'acte de vente nul et sans effet.

Les défendeurs plaident qu'ils ignoraient que les murs de la maison étaient atteints de pourriture. Ils prétendent qu'en raison de la clause d'exclusion de garantie, les demandeurs ne peuvent demander l'annulation de la vente et réclamer des dommages.

Les demandeurs ont librement accepté d'être liés par la clause d'exclusion de garantie à l'acte de vente. Le Tribunal en est venu à cette conclusion dans une décision rendue dans ce dossier, le 5 janvier 2010, qui a rejeté la requête des demandeurs en inscription de faux incident. Dans sa décision, le Tribunal a conclu que la clause d'exclusion de garantie comprise dans l'acte de vente reflétait fidèlement l'intention des parties.

Plus précisément, le Tribunal a conclu que la notaire Sylvie Plourde et l'agent Jules Labelle avaient clairement expliqué aux demandeurs, avant la signature de l'acte de vente, qu'en acceptant d'acheter l'immeuble sans garantie et à leurs risques et périls, ces derniers «n'avaient aucun recours contre les défendeurs advenant la découverte d'un vice quelconque».

La preuve devant le Tribunal a établi que les demandeurs ont reçu les mêmes explications de la part de Jules

Labelle avant qu'ils ne signent l'offre d'achat. Cette offre indiquait à deux endroits que l'immeuble était «vendu sans aucune garantie de construction et aux risques et périls de l'acheteur.»

La preuve révèle également que les demandeurs ont acheté une propriété à Sainte-Lucie-Laurentides en mars 2006, et que l'acte de vente comprenait une clause d'exclusion de garantie semblable à celle dans l'acte de vente. En achetant l'immeuble, les demandeurs comprenaient que son prix avait été réduit puisqu'il s'agissait d'une vente sans garantie.

Il faut conclure de l'ensemble des faits que les demandeurs ont accepté d'être liés par la clause d'exclusion de garantie en toute connaissance de cause.

Le Tribunal est d'avis que les demandeurs n'ont pas agi avec prudence et diligence. Étant donné que les demandeurs se proposaient d'acheter sans garantie un immeuble comprenant trois bâtiments vétustes, dont la maison qui montrait des signes d'humidité au sous-sol, une inspection plus rigoureuse était de mise.

Les demandeurs reprochent aux agents de Re/Max d'avoir omis d'indiquer dans la fiche descriptive que la vente était faite sans garantie et aux risques et périls de l'acheteur. Toutefois, la deuxième visite d'inspection des demandeurs a lieu après qu'ils aient signé l'offre d'achat, laquelle stipulait que la vente était faite sans garantie.

Suite à la page 19

Immeubles à logements

suite
primmo[®]
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^{MD}



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

continued from page 6

PROPERTY DAMAGE IN DIVIDED CO-OWNERSHIPS

Damage caused by water, originating from either from plumbing (sinks, toilets, bathtubs, showers, water line or drain), or points of natural water infiltration through the building's exterior, constitute an important source of damage which can be caused to the building.

However, it is our view that measures to increase owner awareness and prevention can help co-ownerships to reduce the number of losses caused by water, or their seriousness.

The Board of Directors and the property manager, should inform the co-owners by means of official communiques, or by addressing the issue at the annual general meeting of the co-owners, that they must use their unit's bathtub, shower and sanitary facilities, as well as every other item which contains or consumes water, carefully in...

...order to avoid water discharges due to the following causes:

- Overflow of a sink, toilet or bathtub;
- Discharge of water from shower due to leaky shower stalls, or because of an improperly closed shower curtain;
- Water leakage due to inadequate maintenance of the elements which are the unit owner's responsibility;
- Improperly attached or poorly maintained washing machine or dish-

washer drains;

- Breakage, poor maintenance or improper use of an aquarium or a waterbed.

In certain cases, the cause of the damage could be a water supply pipe, which are sometimes hidden behind the visible surface of the drywall, but within the boundaries of a co-owner's private portion, and which could serve only this portion. Although a loss can be caused by the breaking of this type of conduit, even in the absence of any act of the co-owner, under the terms of many declarations of co-ownership, the co-owner will be liable by virtue of the fact that this conduit is an element included within the private portion, which thus falls under the responsibility of the co-owner.

In such cases the co-owner could be liable clearly liable if the declaration of co-ownership contains a clause like this one:

"The enjoyment and the use of the private portions are subject to the following conditions:

(...)"

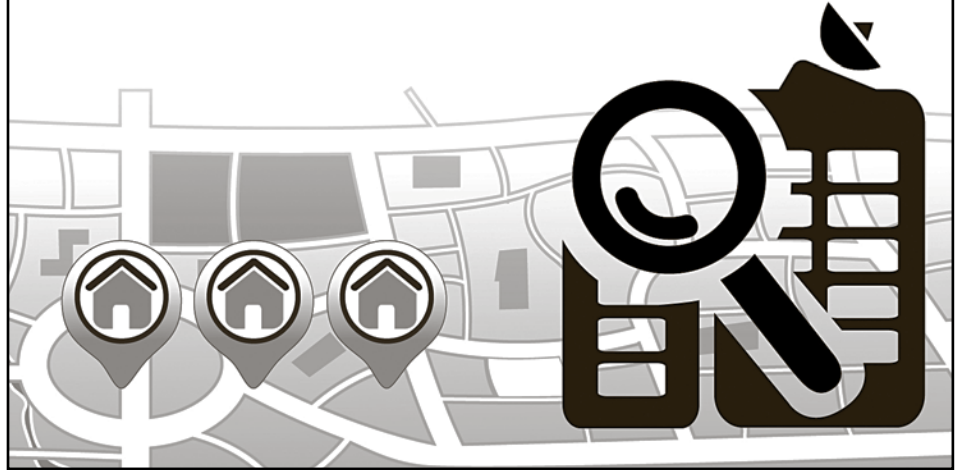
2) Each co-owner remains responsible, with regard to the other co-owners and of the syndicate, for the damage caused through his fault or his negligence and those of one of his employees or agents, or by the autonomous act of a things for which he is legally responsible.

(...)"

Taking into account this type of clause which is typically contained in

recherchedelogement.com

Chercher, Cliquer, Trouver
système de recherche efficace



declarations of co-ownership, it's important to make clear to the co-owners in by your prevention plan that they could be liable in order to enable them to reduce the risk of liability by being more attentive and taking the precautions which are essential when they use these elements of their private portion.

It also important to remember that a co-owner could be held liable for an act or fault of his tenant, or by the autonomous act of a piece of property belonging to the tenant, either by vir-

tue of a particular clause to that effect, or failing this, by article 1057 of the Civil code of Quebec which stipulates that the building bylaws, which contain the conditions of enjoyment of the private and common portions, are binding on the tenant of a fraction from the time that a copy is provided to them. The co-owner must make sure that his tenant respects them.

Should you have any questions on this subject, don't hesitate to contact our team of lawyers specialized in real-estate law and divided co-ownership. ☑



GAGNEZ LE VOYAGE DE VOS RÊVES !

Demandez une soumission d'assurance auto, habitation ou entreprise et vous pourriez gagner 30 000 \$ pour faire le voyage de votre vie.

1 888 476-8737

lapersonnelle.com/autourdumonde

Laissez vos dates d'échéance en ligne pour gagner l'un des 40 prix instantanés de 500 \$.

lapersonnelle.com/autourdumonde

✓ PRIX INSTANTANÉS



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

Vous êtes déjà client de La Personnelle ?

Nous vous avons inscrit au tirage du grand prix.
C'est notre façon de vous remercier !

Aucun achat requis. Le concours se termine le 31 décembre 2012. Le tirage du grand prix aura lieu le 15 janvier 2013. Le règlement est accessible sur lapersonnelle.com/autourdumonde. L'assurance des entreprises n'est offerte qu'au Québec. Certaines conditions s'appliquent.

La bonne combinaison.

suite de la page 5

LORSQUE VIENT LE TEMPS DE RÉNOVER... QUI PEUT EFFECTUER MES TRAVAUX EN TOUTE LÉGALITÉ?

Ex.: Réparer un trou dans un mur de gypse.

2. Entretien: Travaux qui sont exécutés sur une base plus ou moins régulière avec une fin préventive, justement pour éviter la détérioration ou l'usure d'un bien.

Ex.: Rafraîchir la peinture des murs.

Situation B

M. Gendron possède un duplex et il habite lui-même le premier loyer du rez-de-chaussée. Avec l'âge avancé du bâtiment, M. Gendron songe à remplacer lui-même ses propres armoires de cuisine dans son logement. A-t-il le droit?

Réponse: OUI

La loi permet au propriétaire d'un logement, au même titre que le propriétaire d'une maison unifamiliale, d'effectuer des travaux d'entretien, de réparation, de rénovation et de modification dans le logement qu'il habite. M. Gendron peut donc remplacer ses propres armoires. Cependant, lorsque des travaux similaires sont faits dans le logement du locataire, puisque ce ne sont pas des travaux d'entretien et réparation mineurs exécutés par le concierge (voir mise en situation précédente) et puisque cet espace est loué à des fins lucratives, il faut alors faire exécuter les travaux de rénovation et de modification par un entrepreneur détenant une licence émise par la RBQ et des salariés détenant des certificats de compétence valides pour les métiers requis.

3. Rénovation: Dans le cas d'une rénovation, il est question de tâches exécutées en vue d'améliorer ou de moderniser un bien ou une structure, sans toutefois en changer la finalité ou l'usage auquel il est destiné.

Ex: Changer le vieux parement extérieur en vinyle pour mettre du Canexel.

4. Modification: Contrairement à la rénovation, la modification se traduit par des changements structuraux

apportés à un bâtiment, une pièce ou une structure, pour répondre à un nouvel usage.

Ex: On sépare une chambre en deux pièces distinctes pour créer un salon de lecture.

Situation C

M. Richard possède un édifice de quatre logements. Suite aux abondantes pluies printanières, il se rend compte que la toiture du bâtiment, construit il y a 30 ans, est à refaire. Pas de problème. M. Richard prévoit faire les travaux la semaine prochaine avec son beau-frère, qui a déjà fait par le passé ce genre de travaux de couverture sur son propre duplex. M. Richard et sa famille sont-ils en droit de faire leurs travaux?

Réponse: NON

Lorsqu'il s'agit de travaux sur les parties communes d'un immeuble à revenu, les travaux doivent obligatoirement être effectués par un entrepreneur détenant une licence émise par la RBQ et des salariés détenant des certificats de compétence valides. Plusieurs autres types de travaux de modification et de rénovation sur les parties communes d'un immeuble sont soumis aux mêmes conditions. C'est par exemple le cas des travaux de changement des drains, de modification du revêtement extérieur ou du remplacement des portes et fenêtres.

Situation D

Mme. Lamothe est personnellement propriétaire d'un triplex et elle habite le logement du haut. Avec l'arrivée de l'été, elle désire faire construire un garage double dans le fond de la cour arrière. Peut-elle effectuer les travaux elle-même?

Réponse: OUI

Par ailleurs, la loi R-20 vient apporter quelques conditions... Si le garage ne sert qu'aux fins personnelles du propriétaire, alors les travaux ne sont pas régis par la loi, au même titre que les travaux de construction d'une remise adjacente à une maison unifamiliale habitée, pour les fins personnelles et non lucratives du propriétaire.

Par contre, si une partie du garage sert aussi d'entreposage aux locataires, alors les travaux devront être effectués par un entrepreneur détenant une licence émise par la RBQ avec des salariés détenteurs des certificats de compétences requis, puisque le garage ne sert plus pour les fins exclusives et personnelles du propriétaire.

Situation E

M. Dupont est propriétaire d'un duplex et il habite le loyer du rez-de-chaussée. Il souhaite construire un garage attenant à son immeuble pour ses fins personnelles et non lucratives, mais avec une chambre au-dessus pour que son fils puisse y résider durant l'été. Peut-il exécuter lui-même les travaux avec l'aide de son locataire du haut?

Réponse: NON

Dans le cas présent, on augmente indirectement la superficie habitable de l'immeuble en créant un espace au dessus du garage. Il n'est plus question de travaux d'entretien, de réparation, de modification ou de rénovation; on construit plutôt une partie neuve. Puisque la globalité des travaux de construction du garage comprend une partie qui est assujettie à la loi R-20, l'ensemble du projet devra être confié à un entrepreneur en règle, embauchant des salariés détenteurs de certificats de compétence.

En résumé, afin de ne pas vous retrouver dans l'eau chaude, il est impératif de prendre en considération certains aspects légaux avant d'entreprendre des travaux sur des bâtiments avec des espaces locatifs. Selon les travaux que vous allez effectuer, il se peut que la loi R-20 prévoit une exception vous permettant d'exécuter vos tâches vous-mêmes, ou avec un de vos salariés permanent qui n'est pas un travailleur de l'industrie de la construction.

Le problème, c'est que cette loi, comme bien d'autres, comporte son lot de pièges. Elle peut paraître très austère pour un œil non avisé. Certains termes utilisés couramment peuvent avoir un sens insoupçonné et engendrer un impact important sur vos obligations et sur le coût de votre projet. ☑

Marie-Claude Tremblay
Conseillère en relation du travail APCHQ

Via Capitale Banque Est COOP
Agence immobilière • Services aux clients
membres de l'Association québécoise des courtiers
immobiliers (A.Q.C.I.)

1441, Notre-Dame (à l'ouest) (205) 861-2118
Bureau: 450.582.0022
Fax: 450.582.0027

viacapitale
Immobilier

Déjà 25 ans
La fierté de la réussite!

Claire-Hélène
Gosselin
Courtier immobilier

Cell.: 514.704.8904 • clairegosselin@yahoo.ca

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

QSC
PROTECTION hypothécaire
PROTECTION domiciliaire

Estimation GRATUITE de la valeur marchande de votre propriété

qui n'est pas conforme à ce qui était convenu entre les parties, mais plutôt de la délivrance par les vendeurs d'un bien (la maison) qui est entaché d'un vice caché.

Selon le professeur Pierre-Gabriel Jobin, «le vendeur a l'obligation de délivrer un bien rigoureusement conforme à celui qui a été convenu. Cette règle touche principalement l'identité, la quantité et, dans une certaine mesure, la qualité du bien.» Toutefois, selon l'auteur, la distinction entre la non-conformité du bien délivré et un vice caché «s'avère parfois délicate en pratique.» Afin de faire la distinction «il importe de bien qualifier les faits d'une espèce»².

Ceci dit, est-ce qu'en vendant une maison inhabitable, les défendeurs ont manqué à leur obligation de délivrer le bien qui a été convenu, c'est-à-dire une maison dans laquelle, selon la compréhension implicite des parties, les acheteurs allaient vivre? La réponse à cette question est négative pour trois raisons.

D'abord, il n'y a pas de preuve que les demandeurs ont informé les défendeurs de leur intention d'habiter la maison. Deuxièmement, les demandeurs ne peuvent prétendre qu'ils ont acheté un bien qui n'avait aucune utilité ou valeur. Même si la maison n'est pas habitable, les demandeurs ont acheté un immeuble sur lequel sont construits trois bâtiments dont une maisonnette louée et un duplex qui est habité par les demandeurs.

Troisièmement, accepter l'argument que le défaut de livrer un bien «utile» équivaut à un défaut de délivrance aurait pour conséquence de vider l'article 1726 C.c.Q. de tout sens. Cet article, qui porte sur la garantie de qualité, définit comme vices cachés ceux qui rendent le bien «impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.»

Pour toutes ses raisons, le Tribunal conclut que les demandeurs n'ont pas de recours contre les défendeurs. L'action des demandeurs est rejetée avec dépens. ☑

1) 700-17-00516-083, le 24 avril 2012, juge David R. Collier
2) P. G. JOBIN, avec la collab. de Michelle CUMYNN, *La Vente, 3e éd.*, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 126 à 128, no 99

suite de la page 16

Vices cachés

De plus, les demandeurs prétendent qu'en vendant une maison inhabitable, les vendeurs ont failli à leur obligation de délivrance. Selon les demandeurs, l'obligation de délivrance n'est pas visée par la clause d'exclusion de garantie de qualité, et l'acte de vente doit donc être annulé.

Le Tribunal ne peut retenir cet argument. Il ne s'agit pas en l'occurrence d'un défaut de délivrer un immeuble

Siena
CÉRAMIQUE

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

3880 Boul./Blvd. St-Jean
Dollard-des-Ormeaux
H9G 1X1

B👍 **N** PROPRIO cherche **B**👍 **N** LOCATAIRE

Dans la recherche de logement,
vous pouvez vous distinguer
en vous qualifiant pour
le programme de l'APQ

pour une location optimale de son logement

PROPRIOVÉRIFIÉ

Comment mettre son logement en évidence?

Par une mise en marché professionnelle qui vous fera ressortir du lot
par une identification de la vérification favorable de l'APQ

L'APQ vous propose pour 149,95\$ de promouvoir votre logement par:

La prise de photos de l'immeuble et du logement à louer par un professionnel (les photos vous seront remises pour votre usage)

Une présentation sommaire de l'immeuble et du logement par un professionnel

La vérification des antécédents de l'immeuble à la Régie du logement pour démontrer que vous n'êtes pas l'objet de poursuites continues de locataires aux prises avec des problèmes

La satisfaction des locataires existants de l'immeuble

Pourquoi ne pas
mettre en évidence que
**NOUS SOMMES DE
BONS PROPRIÉTAIRES**

Nous entretenons nos immeubles, nos logements,
nous assurons la jouissance paisible des lieux.
Tout cela pour nos locataires évalués, qualifiés
pour une location en harmonie!

 **ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC**

Contactez un membre de notre équipe au

1-888-382-9670

