

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## L'ARROSEUR ARROSÉ?

Me Robert Soucy



Le locataire demande la résiliation du bail. Par amendement, il réclame une somme de

1 500 \$ payée en trop, des dommages matériels de 12 618,47 \$, des dommages moraux de 12 000 \$, une diminution de loyer de 3 500 \$ pour la période du 31 mars 2012 au 12 janvier 2013, date de son départ du logement. Le 31 juillet 2013, le locataire réclame une somme de 6 784,25 \$ en dommages-intérêts.

### Les faits

Le locataire était lié par un bail du 1er mars 2012 au 30 juin 2015, au loyer mensuel de 1 500 \$. Le locataire a quitté les lieux en cours de bail, soit le 13 janvier 2013. Le locataire occupait un bas de duplex, incluant le sous-sol et le garage.

Le deuxième étage est loué à une famille. Au départ, il y avait trois

enfants, mais à la suite d'évènement tragique, survenu avant le départ du locataire de son logement, le plus vieux, âgé de 22 ans, est malheureusement décédé. Au moment de l'audience le 12 mars 2015, la famille occupe toujours le logement, cela depuis huit années.

Le locataire a loué le logement après avoir vécu 40 ans dans un bungalow à Lachenaie. Le locataire explique qu'il a loué les lieux pour une longue période, afin de s'y installer ainsi que son lieu de travail à domicile, d'où le bail de près de trois ans. Le locataire mentionne qu'il était conscient que des travaux devaient être faits. Étant habile de ses mains, il avait été convenu que certains travaux seraient exécutés par lui-même et que le locateur fournirait les matériaux. Le bail précisant que le locataire s'engageait à fournir la main-d'œuvre pour les travaux effectués au sous-sol et que le propriétaire s'engageait à fournir



les matériaux requis.

### La preuve du locataire

À l'audience, le locataire invoque qu'ils ont dû quitter les lieux après 10 mois, en raison du bruit causé

par les occupants du deuxième étage. La situation exacerbait l'état de santé de sa femme, qui avait besoin d'énormément de repos à cause d'un cancer et ensuite d'une chirurgie à la glande thyroïde.

Suite à la page 2

## Il nous faut des crédits d'impôts et des suppléments au loyer

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré le 27 avril 2015 et déposé un mémoire auprès du Ministère des finances.

Le but de la rencontre était de présenter les problèmes qui touchent le secteur immobilier locatif et poursuivre la sensibilisation des élus et de leurs équipes à la situation des propriétaires d'immeubles.

Tout d'abord, notre système de fixation des

loyers est désuet et ne permet pas de garder les loyers rentables. Actuellement, on prévoit un taux insuffisant sur les travaux majeurs concernant ce qui peut être utilisé pour l'augmentation de loyer. La méthode actuelle nous donne des rendements nettement inférieurs à ce qui est requis pour permettre au propriétaire de rénover son immeuble tout en demeurant rentable.

L'APQ propose que le taux puisse viser un

Suite à la page 5



4



6

ANNONCEZ VOS COULEURS: ON SE REVOIT DEVANT LA RÉGIE!

LE DROIT DE VISITE EMPORTE LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOGRAPHIES

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

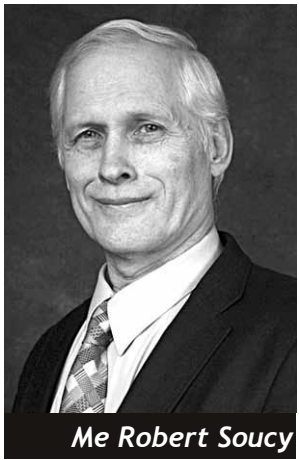
Poste-Publication  
convention 40020616



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

Suivez-nous





Me Robert Soucy

Suite de la page couverture  
L'Arroseur arrosé

Le locataire témoigne que les bruits ont débuté dès qu'il a pris possession du logement et ce, jusqu'à son départ du logement le 13 janvier 2013.

Il décrit des bruits de va-et-vient constants, de courses dans l'escalier, même aux petites heures, bruits de jeux vidéo, d'enfant en crise, le déplacement de la locataire en raison de son poids, le bruit de son ménage, sa lessive, de musique forte, de la présence d'invités, etc.

Le locataire démontre avoir fabriqué un objet, une sorte de bâton télescopique, avec un ressort, afin de cogner au plafond. Le bruit, ainsi causé, pourrait être décrit comme une décharge de fusil. Il admet s'en être servi à deux reprises. Autre point, le locataire souligne que des travaux au sous-sol, qui devaient être mineurs, se sont transformés en d'importantes réalisations.

Quant aux dommages réclamés, le locataire admet qu'il s'agit de sommes qu'il ne prévoyait pas réclamer aux locateurs parce qu'il s'agissait de mettre les lieux à son avantage, pour ses besoins. Toutefois, comme il a dû quitter les lieux précipitamment, il n'a pas pu en profiter. Le locataire admet aussi que les travaux effectués dans le garage, le remplacement de la porte de cuisine, les nouvelles tablettes

Le rez-de-chaussée a été terminé le 1er mars 2012. Selon les locateurs, le locataire a même pris charge d'effectuer divers travaux sans aucune demande ni autorisation.

De plus, les locateurs rapportent que le locataire était raciste. Il parlait des occupants comme « les immigrants », la « grosse vache », en plus d'être agressif.

*“Qui plus est, le locataire, propriétaire, était habitué à vivre dans sa maison et de faire ce qu'il voulait quand il voulait. Dans le logement, le locataire s'est donc en quelque sorte comporté comme s'il était propriétaire des lieux.”*

dans les garde-robes, le terrassement, l'isolation de la porte du garage, l'électricité, l'ont été sans aucun avis aux locateurs.

#### La défense des locateurs

En défense, les locateurs s'opposent à la demande du locataire. Ils nient les allégations de bruit excessif et les dommages réclamés. Le logement était fraîchement repeint mais le locataire voulait le repeindre à son goût.

Concernant le sous-sol, le locateur avait constaté une défectuosité. Les travaux étaient évalués à 5 000 \$. En débutant les travaux, il y a eu des surprises, notamment des fissures dans le béton. Un projet

mineur s'est transformé en projet majeur. Une somme de 35 000,00 \$ a été investie. Les travaux ont débuté le 18 février 2012 et se sont terminés à la mi-mars 2012.

Le nouveau locataire qui occupe depuis le 31 mai 2013 l'ancien logement du locataire-plaignant a témoigné. Il n'a jamais eu à se plaindre des locataires du haut. Il sait qu'ils sont espagnols et ils se saluent. Il admet entendre des gens marcher et courir, et à l'occasion de la musique, mais rien d'anormal.

Le locataire du haut du duplex témoigne que deux semaines après l'arrivée du locataire du bas, ce dernier l'a avisé de s'acheter des pantoufles pour éviter le bruit. Il ajoute que sa femme a une grosse famille au Canada et ils avaient l'habitude de se réunir. En raison des plaintes du locataire, deux ou trois mois après l'arrivée de celui-ci, ils ont cessé les rencontres de famille qui se déroulaient le jour. Ils ont fermé le téléviseur plus tôt, ont cessé de faire jouer la musique et ont même caché les jouets du plus jeune enfant. Ils faisaient tout en leur possible pour ne pas déranger. Il a même demandé aux invités de téléphoner au lieu de cogner à la

porte.

La femme du locataire du haut corrobore la version de son mari et ajoute que lorsqu'elle marchait dans le logement, le locataire en bas cognait au plafond en suivant ses déplacements. Le fils confirme aussi qu'il devait partir souvent en même temps que sa mère le matin, afin de diminuer les dérangements.

Les locateurs témoignent que les locataires du haut du duplex sont de très bons locataires, les meilleurs qu'ils n'ont jamais eus.

#### La décision du tribunal

Selon la juge, la preuve ne démontre absolument pas que le locataire était aux prises avec un problème de bruit qui justifiait de déguerpir du logement, ni non plus pour obtenir la résiliation du bail. Les bruits décrits étaient des bruits normaux. Aucune preuve, de bruit excessif, ni tard le soir, soit de musique, de partys, cris, etc, n'a été démontrée.

La Régie du logement rejette la demande de dommages-intérêts contre les locateurs, en ces termes :

« Qui plus est, le locataire, propriétaire, était habitué à vivre dans sa maison et de faire ce qu'il voulait quand il voulait. Dans le logement, le locataire s'est donc en quelque sorte comporté comme s'il était propriétaire des lieux. Il ne peut donc après coup, parce qu'il a quitté son logement, réclamer aux locateurs des dépenses qu'il a encourues de son propre chef au motif qu'il n'est demeuré que 10 mois. Le départ était son choix et non pas pour un manquement des locateurs. »i

La Régie conclut que les locateurs ont agi afin de mitiger leurs dommages, en effectuant des démarches pour la relocation du logement. Elle accorde l'équivalent de trois mois de loyer soit 4 500 \$, plus une somme de 100 \$ pour les frais de publicité, plus 350 \$ pour les frais d'énergie pour le chauffage du logement durant les 3 mois. Le locataire a donc été condamné à payer la somme de 4 950 \$ aux locateurs.

**COUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL  
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20  
**450 966-6166**  
info@couvertureslachenaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

**MDE Luminaire**  
Résidentiel commercial industriel

Luminaire  
Luminaires - Ampoules - Led - Tubes fluorescent  
Hottes de poêles et accessoires électriques

info@mdeluminaire.com  
869 Boul. Curé-Poirier O. Longueuil **450-674-1521**

**CD** CD électrique Inc.  
Urgence 24/24

R.B.Q. 5608-9113-QC  
ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE  
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien  
Tél.: (514) 439-9171

Membre Corporation des maîtres électriciens du Québec

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6  
Fax: (514) 903-3136 cdelectrique@live.ca

# J'AI LA CLÉ POUR MIEUX GÉRER MON PARC LOCATIF



## Voici le libre-service GÉRER MES UNITÉS DE LOCATION

Gérez la responsabilité de la facture d'électricité de vos unités plus facilement que jamais. Découvrez tous les avantages du nouvel outil Web d'Hydro-Québec.

- ÉCONOMIE DE TEMPS
- ACCÈS 24 HEURES SUR 24
- AVIS INSTANTANÉS

PRATIQUE  
CONVIVAL  
GRATUIT

### PROFITEZ-EN DÈS MAINTENANT!

Accédez au libre-service ou regardez la capsule vidéo pour en savoir plus, en visitant [hydroquebec.com/gerer-mes-unites](http://hydroquebec.com/gerer-mes-unites)

Le libre-service **GÉRER MES UNITÉS DE LOCATION** Pour tout savoir sur la facture d'électricité de vos unités de location sans avoir à le demander.



## WHAT GOES AROUND COMES AROUND

Me Robert Soucy

The tenant requests termination of the lease. By amendment he claims a sum of \$1,500 for overpayment, material damage of \$12,618.47, moral damage of \$12,000, and a decrease in rent of \$3,500 for the period from 31 March 2012 to 12 January 2013, the date of his departure from the housing. On July 31, 2013, the landlord is claiming an amount of \$6,784.25 in damages with interest.

### The facts

The tenant was bound by a lease from 1 March 2012 to 30 June 2015, at a monthly rent of \$1,500. The tenant has left the premises during the lease, i.e. on 13 January 2013. The tenant occupied the lower portion of a duplex, including the basement and the garage.

The second floor is rented to a family. Initially, there were three

children, but, following a tragic event which occurred before the departure of the tenant from his housing, the oldest, aged 22, sadly passed away. At the time of the hearing, on March 12, 2015, the family still occupies the housing, and this has been the case for the last eight years.

The tenant had rented the housing after living 40 years in a bungalow in Lachenaie. The tenant explains that he rented the premises for a long period of time in order to settle there and also to make it his place of work at home, hence the lease of nearly three years. The tenant stated that he was aware of the work which had to be done. Being good with his hands, it was agreed upon that some of the work would be done by himself and that the landlord would provide the materials. The lease stating that the tenant

agreed to provide manpower for the work performed in the basement and that the owner agreed to provide the required materials.

### The evidence of the tenant

At the hearing, the tenant alleges that they had to leave the premises after 10 months, due to the noise caused by the occupants on the second floor. The situation exacerbated the health of his wife, who needed a lot of rest because of cancer and then a thyroid surgery. The tenant testified that the noise began as soon as he moved into the housing, and this until his departure from the dwelling on January 13, 2013.

He describes the noise made by continuing comings and goings, of racing down the stairs, even in the wee hours, video game sounds, of children weeping, the movements of the tenant because of her weight, the sounds of her doing the household chores, of her laundry, the loud music, the presence of guests, etc.

The tenant demonstrates having

fabricated an object, a kind of telescopic stick with a spring in it to hit the ceiling. The noise caused by this could be described as a shotgun blast. He admits having used it twice. Another point, the tenant stresses that the works done in the basement, which had to be minor, have become significant achievements.

As for the damages claimed, the tenant admits it concerns amounts which he did not expect to claim from the landlords because they were meant to improve the premises to his advantage, for his needs. However, because he had to leave the premises hastily, he could not enjoy them. The tenant also admits that the work done in the garage, the replacement of the kitchen door, the new shelves in the closets, the construction of a terrace, insulating the garage door, electricity, were done without giving notice of this whatsoever to the landlords.

### The defence of the landlords

In defence, the landlords confront the request of the tenant. They deny

Suite à la page 7



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

# Annoncez vos couleurs: On se revoit devant la Régie!

## Show your colours! We'll see one another before the Rental Board!

L'APQ sollicite cette année votre appui afin de poursuivre TOUS les locataires qui laissent leur logement dans un mauvais état et de récompenser les bons locataires.

Assez c'est assez! Nous déplorons à chaque année un nombre important de logements qui sont laissés dans un état lamentable par le locataire.

Cette année, nous vous demandons d'aviser vos locataires que vous participez à la campagne APQ Bons locataires:

Votre propriétaire a accepté de participer au programme APQ Bons locataires. Par ce programme, nous voulons améliorer la qualité des logements ce qui bénéficiera au propriétaire de l'immeuble mais également au locataire qui débute sa nouvelle vie dans un nouveau logement.

Ainsi, suite au départ du locataire, le logement sera inspecté et des photos seront prises afin de remplir la grille d'inspection du logement. Le pointage sera émis et l'inspection remplie, un certificat Bon Locataire APQ sera envoyé par courriel au locataire qui pourra l'utiliser dans sa recherche de logement pour l'an prochain.

Le propriétaire s'engage à entreprendre des procédures contre chacun des locataires qui laisse son logement en mauvais état. L'APQ assistera le propriétaire dans ses démarches et verra par son site Avis de Recherche à s'assurer que justice soit rendue.

Avis au locataire: TOUT locataire pris en DÉFAUT de violer les dispositions du bail, du règlement d'immeuble ou de la loi tant pour le paiement de loyer que pour les dommages ou l'état de malpropreté du logement au départ du locataire SERA POURSUIVI EN JUSTICE.



Ensemble nous serons plus forts! Démontrons ensemble qu'un logement laissé en bon état sera récompensé et que les mauvais locataires SERONT POURSUIVIS EN JUSTICE.

Il faut cesser de se dire que cela ne donne rien d'aller à la Régie du Logement, c'est encore la meilleure façon de démontrer aux mauvais locataires qu'il y aura des conséquences !

*The APQ asks this year for your support to take legal action against ALL the tenants who leave their housing in a poor condition and to reward the good tenants.*

*Enough is enough! Every year we deplore a significant number of dwellings that are left in woeful condition by the tenant.*

*This year, we ask you to notify your tenants that you participate in the APQ Good-Tenants campaign:*

*Your landlord has agreed to participate in the APQ Good-Tenants programme. Through this programme, we want to improve the quality of housing which will benefit the owner of the property but also the tenant who starts his new life in a new apartment.*

*Therefore, following the departure of the tenant, the housing will be inspected and photos will be taken to fill the housing inspection grid. The score will be issued and once the inspection has been carried out, an APQ Good-Tenant certificate will be emailed to the tenant who can use it in his/her search for housing for next year.*

*The owner agrees to undertake proceedings against each one of the tenants who leaves his/her housing in poor condition. The APQ will assist the owner in this initiative and will see to it, through its Search- Warrant website, that justice is done.*

*Notice to the tenant: ALL tenants who are being CAUGHT in violation of the provisions of the lease, of the house rules or the law, both for the payment of the rent and for damage or the state of uncleanness of the housing at the time of departure of the tenant, WILL BE PROSECUTED IN JUSTICE.*

*Together we will be stronger! Let us show together that a dwelling left in good condition will be rewarded and that the bad tenants WILL BE SUED IN JUSTICE.*

*We must stop telling ourselves that it doesn't help to go to the Rental Board. This is really the best way to show to bad tenants that there will be consequences!*

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

Volume 31, numéro 5  
Mai 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.  
Président directeur général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

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

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

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316  
L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Larissa Modo  
Bianca Radu  
Marie-Lyne Dufour

Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Carmen Ruiz  
François Bonhomme

Suite de la page  
couverture  
Il nous faut des  
crédits d'impôts et  
des suppléments  
au loyer



amortissement  
plus raisonnable  
de dix ans.

L'APQ croit nécessaire de mettre à jour l'étude du Groupe-Conseils Roche afin de s'assurer de son actualité et pour mettre de l'avant les stratégies adéquates lors du projet de réforme.

En partie en considération du précédent point, l'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables.

L'APQ demande également une orientation et plan d'action afin de favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif au Québec, notamment par l'octroi de crédits d'impôt sur les travaux de rénovation ou de subventions par les municipi-

palités et/ou le gouvernement provincial. Également en ces temps de fort taux d'inoccupation au Québec, soit 3,7% à l'automne 2014, l'APQ est d'avis qu'il est plus que jamais préférable tant pour les locataires que les propriétaires que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide directe à la personne, soit au locataire, ou au propriétaire l'hébergeant, plutôt que de construire ou rénover de nouveaux logements subventionnés (en vertu du programme AccèsLogis Québec), ce qui vient plutôt nuire à notre économie.

L'APQ est d'avis que le contexte actuel commande une modification dans la façon de venir en aide aux personnes à faible revenu, qui permettrait de mieux répondre à leurs besoins, tout en ne défavorisant pas du même coup les autres citoyens et l'économie toute entière.

Cette rencontre s'est terminée sur une note d'ouverture de l'APQ à poursuivre ses démarches d'informations, notamment en offrant sa collaboration pour les projets à l'étude, actuels et futurs.

### **We need tax credits and rent supplements**

*The Association of Quebec Landlords (APQ) has been to, on April 27th, 2015,*

*and filed a brief to the attention of the Ministry of Finance.*

*The purpose of the meeting was to talk about issues affecting the rental-housing sector and continue educating elected officials and their teams concerning the situation of building owners.*

*First of all, our rent-setting system is outdated and does not allow to keep the rents profitable. Currently, there is an insufficient rate provided on major works concerning what can be used for the rent increase. The current method gives yields well below what is required to allow the owner to renovate his building while remaining profitable.*

*The APQ proposes that the rate could target a more reasonable cost-spreading period of ten years.*

*The APQ believes it is necessary to update the study of the Roche Group in order to ensure its relevance and to put forward appropriate strategies in the reform project.*

*Partly in consideration of the preceding item, the APQ requests the granting of incentives, fiscal ones as well as through subsidies, for work done in residential rental properties in Quebec. The costs*

*to maintain our buildings in good condition have increased. This has the effect of making much needed reasonable rent increases.*

*The APQ also requests guidance and an action plan to promote investment in rental real-estate property in Quebec, notably by awarding tax credits on renovations or grants by municipalities and/or the provincial government.*

*Also, in these times of high vacancy rates in Quebec, i.e. 3.7% in autumn 2014, the APQ believes that it is more than ever preferable, for both tenants and owners, that aid from all levels of government will result in direct assistance to the person, either the tenant or the owner hosting the former, rather than build or renovate new subsidized housing (under the AccèsLogis programme), which rather hurts our economy.*

*The APQ believes that the current context demands a change in how to help people with low incomes, which would better meet their needs, while not disadvantaging at the same time the other citizens and the entire economy.*

*This meeting ended with a note of expression of the desire of the APQ to continue its efforts.*



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

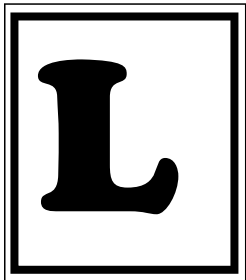
Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



Me Jean-Olivier Reed

# LE DROIT DE VISITE EMPORTE LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOGRAPHIES

## THE RIGHT TO VISIT INCLUDES THE RIGHT TO TAKE PHOTOGRAPHS



L'état d'un logement est une source de nombreux conflits à la Régie du logement. Dans ce cadre, la loi

impose au propriétaire un niveau de responsabilité tel, qu'il y a peu de raisons lui permettant d'échapper à cette responsabilité. Une des défenses à ce titre est celle qui nous permet d'invoquer que la situation résulte de la faute du locataire. La preuve par expert et par photos est souvent fort utile dans ce type de dossier.

Concernant la preuve par photographies, la Régie du Logement résume bien l'état du droit dans une décision de 2012.

...la jurisprudence a généralement conclu que le droit pour un locateur de visiter un logement emporte le droit de prendre des photographies. Nul ne s'attend à ce que le locateur enregistre mentalement ce qu'il voit pour le rapporter au tribunal et la prise de photographies apparaît le plus sûr des supports de cette mémoire afin de rendre compte du réel état des lieux.

133 Ainsi que le relevait la juge administrative Jocelyne Gravel dans l'affaire opposant Trang Bui c. Nicole Turcotte :

« Le tribunal conclut que la locataire nourrit une objection de principe à la visite et à la prise de photos de son logement. L'inspection des lieux est un droit des locateurs(1) et la prise de photos est un mode objectif de constatation. De plus, la prise de photos était justifiée en l'instance. Dès l'envoi de la mise en demeure du 4 mars, on informait

la locataire d'une visite prochaine des lieux. L'état de propreté de son logement était en cause et elle était sommée de rectifier la situation. Il est raisonnable dans ces circonstances que les locateurs veuillent constater à l'aide de photos l'état des lieux. Il était prévisible que ce mode de constatation soit utilisé et rien dans la preuve présentée n'indique que les locateurs aient abusé de ce droit. » 10

Ainsi, les propriétaires ne devraient pas sous-estimer la valeur et leur droit de prendre des photographies afin de démontrer la responsabilité du locataire dans l'état du logement.

Il est cependant préférable d'éviter de prendre en photos le locataire ou les membres de sa famille et autant que possible les biens plus personnels du locataire. Finalement, en aucun cas, vous devez entrer de force dans le logement pour faire ces photographies parce que la façon d'obtenir les photos sera considérée tel qu'énoncé par la Régie du Logement

« il n'apparaît pas que la façon d'obtenir les photographies en question déconsidère l'administration de la justice de quelque façon que ce soit. Après tout, elles ont été obtenues alors que les locataires avaient autorisé les locateurs à pénétrer chez eux pour un motif légitime et non par mensonge ou supercherie. »

À ce titre, le locataire devra vous fournir par exemple un consentement écrit que vous pouvez entrer chez lui sans sa présence.

Enfin, il est prudent d'aviser par écrit le locataire que lors de la visite vous procéderez à la prise de photographies tant pour faciliter la démarche sur place avec le locataire que pour éviter des débats sur

la production des photographies en preuve.



*The state of a housing is a source of many conflicts at the Régie du logement. In this context, the law requires from the owner a level of responsibility such that there is little cause for him to escape that responsibility. One of the defences in this respect is the one that allows us to invoke that a situation is due to the fault of the tenant. Evidence by an expert and photos are often very useful in this type of case.*

*Regarding photographic evidence, the Régie du logement sums up well the law in a decision from 2012.*

*... The Courts have generally held that the right of a landlord to visit a housing entails the right to take photographs. No one expects that the landlord takes mental notes of what he saw to report to the court and taking photographs appears to be one of the safest carriers of this memory to reflect the real state of the premises.*

*133 As was stated by administrative judge Jocelyne Gravel in the case between Trang Bui vs. Nicole Turcotte:*

*"The Court finds that the tenant nurtures an objection in principle towards a visit and the taking of pictures of her apartment. Site inspection is a right of landlords (1) and taking pictures is an objective method of observation. Moreover, taking pictures was justified in this case. On sending of the notice of 4 March, the tenant was informed of a coming visit of the premises. The cleanliness of her housing was involved and she was ordered to rectify the situation. It is reasonable in such circumstances that landlords want to prove with pic-*

Les Entreprises Électriques  
**GPE** Inc.  
Chauffage électrique  
Conversion énergétique  
Raccordement pour piscine et spa  
Remplacement de panneaux  
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde  
Maître Électricien  
T. 514.521.2233  
C. 514.773.7170  
Membre # 10423  
C.M.E.G.

24/7

**F FABELTA**  
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

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

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

tures the situation of the premises. It was predictable that this method of observation was going to be used and nothing in the evidence indicates that landlords have abused this right.”<sup>10</sup>

Therefore, owners should not underestimate the value and the right to take photographs in order to demonstrate the responsibility of the tenant concerning the state of the housing.

However, it is best to avoid taking pictures of the tenant or members of his family and, as much as possible, of the personal property of the tenant. Finally, never should you break into the housing to make these photographs because the way to get the pictures will be considered as set by the Rental Board.

“It does not appear that the way to get the photographs in question jeopardizes the administration of justice in any way whatsoever. After all, they were obtained while the tenants had allowed the landlords to enter their home for a legitimate reason and not by lying or deception.”

As such, the tenant must provide, for instance, written consent such that you can enter his/her housing without his/her presence.

Finally, it is prudent to give written notice to the tenant that during the visit you will proceed with the taking of photographs both for facilitating the process on site with the tenant as well as to avoid the debates on the production of photographs as evidence.

(1) 31-100223-197

(2) 31-100331-014

Suite de la page 3  
What goes around comes around  
Me Robert Soucy

the allegations of excessive noise and the damages claimed. The dwelling had been freshly painted but the tenant wanted to repaint it to his liking.

Regarding the basement, the landlord had found a defect. The work was valued at \$5,000. When starting the work, there were surprises, notably cracks in the concrete. And so, a minor project turned into a major one. An amount of \$35,000.00 was invested. Work began on February 18, 2012 and was completed in mid-March 2012. The ground floor was completed on March 1, 2012. According to the landlords, the tenant even took care of performing various tasks without any request or authorization.

Moreover, the landlords report that the tenant was racist. He spoke of the occupants as being “immigrants”, her being the “fat cow,” in addition to being aggressive.

The new tenant who has been occupying the former housing of the tenant-plaintiff since May 31, 2013 has testified. He never had to complain about the tenants above him. He knows they are Spanish and they greet each other. He admits hearing people walk and run, and, on occasion, he hears music, but nothing unusual.

The tenant from the upper floor of the duplex testified that two weeks after the arrival of the lower-floor tenant, the latter advised him to buy slippers to avoid making noise. He added that his wife has a big family in Canada and that they used to

*Moreover, the tenant, the owner, was used to living in his house and do what he wanted whenever he wanted. In his housing, the tenant has somehow acted as if he owned the place*

get together on occasion. Because of the tenant’s complaints, two or three months after his arrival, they stopped the family gatherings that took place during the day. They turned the TV off at an earlier hour, they ceased to play music and even hid the youngest child’s toys. They did everything possible not to disturb. He even asked his guests to call by phone instead of knocking on the door.

The wife of the top-floor tenant corroborates the version of her husband, adding that when she walked around in the housing, the lower-floor tenant was hitting the ceiling following her movements. The son also confirmed that he often had to leave simultaneously with his mother in the morning in order to reduce the disturbance.

The landlords testify that the duplex’s upper tenants are very good tenants, the best they have ever had.

#### The Court’s decision

According to the judge, the evidence does absolutely not prove that the tenant was struggling with a noise problem which warranted to clear out of the housing, nor to obtain the termination of the lease. The sounds described were normal sounds. No evidence, of excessive noise or late at night, or music, partying, shouting, etc., has been

demonstrated.

The Régie du logement rejects the request for damages with interest against the landlords, as follows:

“Moreover, the tenant, the owner, was used to living in his house and do what he wanted whenever he wanted. In his housing, the tenant has somehow acted as if he owned the place. Therefore he cannot - ex post facto - because he left his housing, request from the landlords payment for expenses incurred on his own based on the fact that he remained only 10 months in the premises. The departure was his choice, not because of any breach of the landlords.”<sup>1</sup>

The Rental Board concluded that the landlords have acted to mitigate their damages by taking initiatives for the re-renting of the housing. It grants the equivalent of three months’ rent, i.e. \$4,500, plus an amount of \$100 for advertising costs, plus \$350 in energy costs for the heating of the housing during 3 months. The tenant has been ordered to pay the sum of \$4950 to the landlords.



DOCO ENTREPRISES INC.

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

Escompte  
supplémentaire  
pour les membres  
de l'APQ

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



FENÊTRES  
CONCERTO

PAR ROYAL

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE  
ou tout ALUMINIUM

Certification Energy Star 2015  
zone 1, 2, 3

VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

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



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

## La SCHL majore ses primes d'assurance prêt hypothécaire mais les immeubles collectifs ne sont pas touchés



Les primes exigibles pour les acheteurs qui versent une mise de fonds de 10 % ou plus, ainsi que celles s'appliquant aux produits d'assurance de portefeuille et pour immeubles collectifs de la SCHL demeurent inchangées. Les prêts hypothécaires déjà assurés par la SCHL ne sont pas visés.

Par suite de son examen annuel de ses produits d'assurance et des exigences en matière de capital, la SCHL a décidé de majorer ses primes d'assurance prêt hypothécaire pour logements de propriétaires-occupants dans le cas des acheteurs dont la mise de fonds est inférieure à 10 %. Le 1er juin 2015, les primes d'assurance prêt hypothécaire dans le cas des acheteurs dont la mise de fonds est inférieure à 10 % seront majorées d'environ 15 %.

Pour l'acheteur canadien moyen dont la mise de fonds est inférieure à 10 %, la majoration des primes donnera lieu à une augmentation d'environ 5 \$ de ses mensualités hypothécaires. Il ne devrait donc pas y avoir d'effet tangible sur les marchés de l'habitation.

| Rapport prêt-valeur                             | Primes ordinaires (actuelles) | Primes ordinaires (à compter du 1er juin 2015) |
|---|-------------------------------|--|
| 65 % ou moins                                   | 0,60 %                        | 0,60 %   |
| 75 % ou moins                                   | 0,75 %                        | 0,75 %   |
| 80 % ou moins                                   | 1,25 %                        | 1,25 %   |
| 85 % ou moins                                   | 1,80 %                        | 1,80 %   |
| 90 % ou moins                                   | 2,40 %                        | 2,40 %   |
| 95 % ou moins                                   | 3,15 %                        | 3,60 %   |
| 90,01 à 95 % – Mise de fonds non traditionnelle | 3,35 %                        | 3,85 %   |

### AssurExperts

#### Pierre Auchu inc.

#### Cabinet en assurance de dommages

##### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

##### Soumissions gratuites et compétitives

##### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

##### Free and competitive quotations

**Pierre Auchu**

**Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker**

**750, 16<sup>ième</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7**

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

**Cell. : (514) 996-1591**

**Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca**



# Des rongeurs dans la copropriété: le Tribunal juge que le syndicat a respecté son devoir d'entretien des parties communes

Me Kevin Lebeau

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, Division des Petites Créances<sup>1</sup>, le Tribunal a jugé que le Syndicat n'a pas manqué à son devoir d'entretenir les parties communes de l'immeuble lorsque des rongeurs ont endommagé un sofa sur la terrasse de deux copropriétaires.

## Les faits selon le Tribunal

Les copropriétaires sont copropriétaires d'une unité de copropriété située dans un immeuble dont l'une des parties communes est un atrium fermé qui enferme un jardin intérieur avec des plantes et des arbres tropicaux. La terrasse de leur unité, comme celle des autres copropriétaires, s'ouvre sur cet atrium.

Les copropriétaires poursuivent le syndicat pour la somme de 7000\$ pour les dommages causés à leur sofa situé sur la terrasse par des

mulots-souris. Selon l'estimation produite en preuve par les copropriétaires, les dommages s'élevaient à 8000\$, mais ils ont choisi de réduire leur réclamation à 7000\$ pour pouvoir respecter la limite monétaire des réclamations à la division des Petites créances à l'époque de l'ouverture du dossier.<sup>2</sup> Les copropriétaires plaident que le syndicat a manqué à son devoir d'entretien des parties communes et d'avoir omis de prendre les mesures requises pour éviter que les rongeurs endommagent leur sofa.

Pour sa part, le syndicat plaide que ses administrateurs ont pris toutes les mesures raisonnables et nécessaires dans les circonstances pour contrôler la présence de rongeurs venus de l'extérieur de l'immeuble.

Les copropriétaires témoignent qu'ils ont constaté la présence de



rongeurs sur leur terrasse en 2011. Ils disent avoir avisé le gestionnaire du syndicat qui les a informés qu'un exterminateur ne pourrait pas venir avant quelques jours. Entre temps, le gestionnaire a mis des trappes à leur disposition, qu'ils installent, et les copropriétaires achètent et répandent du poison à plusieurs endroits sur la terrasse.

L'exterminateur professionnel est intervenu par la suite et a posé ses propres trappes et produits de poison. Il a confirmé aux copropriétaires que des mulots-souris sont présents dans l'atrium depuis 2010.

Malgré les mesures prises par l'exterminateur, les copropriétaires témoignent que le problème n'était pas réglé, et que les mulots-souris ont continué d'endommager leur sofa et d'y laisser des excréments. Toutefois, aucune capture n'est faite. Le gestionnaire du syndicat recommande aux copropriétaires d'adresser une réclamation à leur assureur personnel.

Les copropriétaires insis-

sent toujours dans leur témoignage que les dommages sont dus à la présence de mulots-souris, et que le syndicat devra les indemniser pour les dommages causés. Face à cette insistance, le président du conseil d'administration visite l'unité des copropriétaires pour évaluer la situation.

Les copropriétaires ont produit en preuve une estimation des dommages qui s'élève à 8000\$, ainsi que des photos des dommages et des excréments.

Les copropriétaires ont fait entendre comme témoin un autre copropriétaire qui disait avoir découvert un mulot-souris dans son unité quelques semaines auparavant.

Pour sa part, le syndicat a fait entendre le gestionnaire qui a confirmé la position du syndicat, ainsi qu'un représentant de la firme d'extermination qui confirme que ses services sont retenus par le syndicat depuis plusieurs années, et qu'un suivi est effectué à toutes les semaines depuis 2010. Il confirme que le problème de mulots-souris a commencé en 2010 lorsque le syndicat a effectué des travaux pour remplacer les bassins d'eau de l'atrium, et que des mesures ont été prises depuis ce temps pour contrôler la situation.

## L'analyse par le Tribunal

Tout d'abord, le Tribunal rappelle aux parties qu'en vertu de l'article 1039 C.c.Q., le syndicat doit entretenir et administrer les parties communes, en l'occurrence, l'atrium.

Suite à la page 11

## NOUVELLE GÉNÉRATION DE REVÊTEMENT EN VINYLE

- Idéal pour multi logement et commerce
- Bon isolant thermique
- Résistant aux déchirures, à l'eau, aux égratignures et à la rouille
- Excellente durabilité
- Anti bactérien et anti moisissure

DISPONIBLE AU

Centre du plancher 640  
450.491.5655

514.990.1640 / 1 800 661.5655

Entrepôt du plancher Laval  
450.669.3362



Les Peintres du Roi

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL  
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY  
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583



Me Annie Lapointe

# AirBnB, Couchsurfing et sous-location

## Partie 2



Il a été discuté dans l'article de la précédente parution, des activités de certains locataires sur les sites du type «Couchsurfing» et «AirBnB», offrant un service d'hébergement temporaire via internet. Cette offre, faite à des personnes de passage, s'apparente bien souvent aux services offerts par une auberge et peut faire en sorte de changer la destination du logement. Il y a été mentionné que ces services, s'ils s'étendent à plus du tiers du logement destiné à des fins résidentielles, viennent modifier la destination du logement et peuvent donner droit à la résiliation du bail.

Si ces activités sont pratiquées, sans toutefois utiliser plus du tiers du logement, il se peut quand même que la sous-location pour

de courtes périodes par l'entremise de Couchsurfing, AirBnB ou toute autre plate-forme semblable, crée des inconvénients. En effet, donner ainsi accès à son logement à des voyageurs ou autres inconnus, que ce soit lors d'une sous-location ou d'une simple occupation sans frais, peut constituer un risque pour les autres occupants de l'immeuble au niveau de la sécurité.

C'est donc surtout au niveau de la sécurité et de la jouissance paisible des lieux, que le propriétaire a l'obligation de procurer à chacun de ses locataires, que l'on pourra agir, dans le cas où les allées et venues ou tout autre comportement des visiteurs, créent un préjudice aux autres locataires ou occupants.

On lit d'ailleurs ceci dans une décision : «De plus, leur voisin du

bas sous-loue des chambres de son logement. Il publie des annonces sur Internet pour trouver des sous-locataires. Il appartient aussi à un réseau de « couch surfing ». Il procure un lieu d'hébergement temporaire à des voyageurs qui sont membres de ce réseau. Il laisse la clef de son logement dans la cour afin de permettre l'accès à son logement à des inconnus durant son absence. Les occupants du logement en dessous changent fréquemment. Elles ne se sentent pas en sécurité avec tous ces inconnus dans l'immeuble. » (1)

Bien que ce va-et-vient ne soit qu'une des problématiques rencontrées par les locataires dans ce jugement, la situation a été reconnue et les locataires ont reçu, à l'encontre

## Profitez de l'entente privilège!

**Joseph Élie** aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS  
CHAUFFAGE / CLIMATISATION  
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958

Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

du propriétaire qui a omis d'agir suite aux plaintes, une diminution de loyer et même des dommages. Il est permis de penser que le propriétaire aurait en conséquence possiblement un recours contre les locataires exerçant les sous-locations multiples de courtes durées qui nuisent aux autres locataires.

Ceci étant, il ne faut pas oublier que les voisins doivent toutefois accepter les inconvénients normaux du voisinage. Dans une autre décision, on lit ceci: « Un locataire, qui paie le loyer fidèlement, garde le logement propre et en bon état et qui ne dérange pas la jouissance paisible des autres locataires, a le droit de recevoir des visiteurs comme bon lui semble. » (2)

Ces jugements établissent donc que ce sont les conséquences vécues, ou l'absence de conséquence, qui aura une influence à savoir si on peut demander, ou non, la résiliation du bail dans ces circonstances.

Notons d'ailleurs que certains permis sont nécessaires pour des locations monnayées de 30 jours et moins qui présentent une cer-

taine récurrence. Réglementées par Tourisme Québec, il faut remplir certains standards et payer un permis pour exercer ces activités: la personne qui contrevient à ces règles peut se voir imposer des amendes.

Bien que le nombre de décisions soit encore mince concernant ce type d'activité et ses conséquences, l'évolution de la situation et du traitement des sous-locations multiples à court terme dans le futur nous permettront d'éclaircir éventuellement les zones grises.

(1) 31 110131 039 G, 2012 QCRDL 18821.

(2) 148789 31 20140414 G, 2014 QCRDL 17769.

*Suite de la page 9 "Des rongeurs dans la copropriété"*

Le Tribunal confirme également que lorsque le syndicat n'entretient pas adéquatement les parties communes, c'est en vertu de l'article 1077 C.c.Q., qu'il devient responsable des dommages causés par ce manquement.

Le Tribunal rappelle aux parties que ce sont les copropriétaires qui doivent démontrer par prépondérance de preuve que le syndicat a manqué à ses obligations afin d'être tenu responsable des dommages. En d'autres mots, la preuve apportée par les copropriétaires doit être suffisante de manière à rendre plus probable qu'improbable la responsabilité du syndicat.

Pour le Tribunal, il ressort de la preuve entendue et déposée que les rongeurs arrivent de l'atrium, et que l'atrium est un espace commun dont l'entretien relève du syndicat.

Toutefois, le Tribunal estime que le syndicat n'a pas manqué à ses obligations, car il retient depuis plusieurs années les services d'une firme

d'exterminateurs pour éloigner les rongeurs de l'atrium et de les éliminer lorsqu'ils réussissent à s'y infiltrer.

Le Tribunal considère que la présence de rongeurs sur la terrasse des copropriétaires est un événement isolé, et ce même si les terrasses sont ouvertes à l'atrium. Selon le Tribunal, il ressort de l'ensemble de la preuve que les mesures prises par le syndicat étaient appropriées et adéquates, de manière à ce qu'il rencontre son obligation d'entretien.

C'est pour ces raisons que le Tribunal a jugé que la réclamation des copropriétaires devait être rejetée. Pour toute question sur le droit de la copropriété, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

1. 500-32-136337-120, 2015 QCCQ 576

2. Depuis le 1er janvier 2015 cette limite est maintenant portée à 15,000\$.

## Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

### ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incentifs des services publics



Partenariats avec les services publics



Réduction des émissions de carbone



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

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

The Canadian Energy Savings Corporation

## CATÉGORIES

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

## 1. AGENCE DE LOCATION

**Josué (Joshua) Ponce**  
514-622-3314

Courtier Immobilier  
L'expert Immobilier Pm Inc.  
www.BonsLocataires.com

- Évaluation du prix, prise de photos
  - Publication sur internet, visites
  - Vérification complète des locataires
  - Rédaction du bail / aide
- 5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

## 2. ANALYSE DE SOL

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

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

## 3. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:  
- Système de recherche efficace  
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.  
En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...  
Une seule place et votre visibilité est augmentée!

## 4. APPAREILS MÉNAGERS

**Debsel Inc.**  
4225 Poirier, St-Laurent, Qc  
Tél. : (514) 481-0215  
Sans frais: 1-877-481-0215  
hwallace@debsel.com  
www.appliancity.com

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

## 5. ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**  
5500 rue Chapleau Montréal, Qc  
Tél.: (514) 522-5562  
www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

**delcraft inc.**

**Armoires de cuisine et salles de bain**

Tél.: (514) 990-5122  
Tél.: (450) 678-1790  
Télec.: (450) 678-1196  
info@delcraft.ca  
www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
- Membre APCHQ
- RBQ 1135-2457-54

10% de rabais aux membres APQ

## 6. ASSURANCES

**AssurExperts Pierre Auchu inc**  
750, 16ème Avenue, bureau 2,  
Montréal (QC) H1B 3M7  
T.: (514) 509-7002  
F.: (514) 509-7009  
Cell.: (514) 996-1591  
paa001@videotron.ca

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

**La Personnelle**  
Assurances générales  
Tél.: (514) 281-8121  
Sans frais: 1-800-363-6344

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

**Services financiers Chalifoux**  
Mathieu Chalifoux, C.S.F.  
Tél.: (514) 505-6999  
mathieu@sfchalifoux.ca  
www.sfchalifoux.ca

- Courtier en assurance vie - invalidité - Entreprises
- Conseiller en placements (REER-CELI)

## 7. AVOCATS

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

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
  - Résidentiel et commercial
  - Immobilier
  - Bail commercial
  - Régie du logement.

## 8. BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**  
Caroline Ouellette, gérante

- Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687  
ouellette.a@videotron.ca www.bainmagique.com
- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
  - Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
  - Installation complète en une seule journée
  - Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
  - Estimation gratuite

**Bain Miracle Montréal**  
Tél.: (514) 522-3737

- bainmiracle montreal@live.fr  
www.bainmiracle.ca
- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
  - Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
  - Prix compétitifs
  - Escomptes aux membres de l'APQ

## 9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

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

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

**Jules Gagné Métal inc.**  
Tél.: (514) 648-6184  
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 10. BÉTON

**Fissures-Rénove-inc**  
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39  
fissures-renove-inc@hotmail.com  
www.fissures-renove.com

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

## 11. CHAUFFE-EAU

**HydroSolution**  
Annie Beaudoin, représentante  
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281  
Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com  
www.hydrosolution.com

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

**Leapro**  
Tél.: 514-707-7474 (24h)  
vente@leapro.ca  
www.leapro.ca

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

## 12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

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

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

## 13. CONCIERGERIE

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

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

## 14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction GS BOLDUC Inc.**  
Tél.: (450) 966-6000  
Cell.: (514) 973-7270  
duclob54@hotmail.com

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

**Construction Seni inc.**  
Entrepreneur général  
514-863-5722  
450-759-0263

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

**Lefebvre & Benoit**  
www.lefebvrebenoit.com/apq

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





## 39. PEINTURE

**Bétonel**  
Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

## 40. PLANCHER

**Centre du Plancher 640**  
Tél.: (450) 491-5655  
Autre : (514) 990-1640  
Courriel : info@plancher640.com  
www.plancher640.com

- Vinyle  
- Flottant  
- Latte brute  
- Pré-vernis  
- Parqueterie

## 41. PLOMBERIE

**Bertrand Durand inc.**  
Dany Corneau, Président  
Tél.: (514) 481-0368  
Fax: (514) 481-9866  
bdinc1970@hotmail.com  
www.plomberiebertranddurand.ca

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

**Groupe A Bouclin & Fils**  
Tél.: (514) 642-1517  
Autre: (514) 927-7780

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

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

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

## 42. PORTES ET FENÊTRES

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

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

**D.V. Aluminium**  
8751, 8e avenue, Montréal  
Tél. : (514) 322-5345  
Télec. : (514) 322-6352  
dvaluminium@hotmail.com  
www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial  
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC

- Hybride  
- Directement du fabricant

## 43. PROTECTION INCENDIE

**Guard-X**  
Pierre Lemay  
(514) 277-2127  
(514) 258-2644  
pierre.lemay@guard-x.com  
www.guard-x.com

- Alarme incendie  
- Extincteurs  
- Gicleurs  
- Intercome  
- Monoxyde

## 44. RÉPARATION

**Lauresco**  
Laurent Gagnon  
Tél.: (514) 826-6900  
info@lauresco.ca  
www.lauresco.com

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

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

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

## 46. TÉLÉPHONES MOBILES

**Rogers**  
Tél.: (514) 395-5696  
Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)  
- Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois  
- Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)  
- Abonnez-vous en ligne  
www.rogersdirect.ca  
mot de passe: ROGAPQ13  
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

## 46. 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

## 47. TRAVAUX EN HAUTEUR

**Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.**  
RBQ: 5690-4337-01/Assurance pro 5.000.000\$  
Sébastien Coly, Président, formateur agréé  
Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca  
- Travaux en hauteur, formation protection chute  
- Dénégement de toiture, chute de stalactites  
- Mise en sécurité de façade, filet de protection  
- Entretien, réparation de façades et fenêtres  
- Peinture, nettoyage haute-pression, lavages de vitres



## Non à la pétition sur le financement du programme AccèsLogis

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a reçu la confirmation : À l'expiration du délai prévu, la Commission de l'aménagement du territoire ne s'est pas saisie de la pétition sur le financement du programme AccèsLogis.

Cette pétition n° 902-20150319 portait sur le financement du programme AccèsLogis qui demandait plus de logements AccèsLogis dans le prochain budget et s'engage pour les cinq prochaines années.

Cette pétition a été signée par 3865 signataires et déposée le 17-03-2015 par Bernard Drainville, Député de Marie-Victorin.

L'association se réjouit de la décision de la Commission de l'aménagement du territoire de ne pas se saisir de cette pétition, et ainsi de reconnaître que le marché privé peut avec des subventions aider les locataires les plus démunis.

## No to the petition on financing the AccèsLogis programme!

The Association of Quebec Landlords (APQ) has received confirmation: After the expiry of the foreseen time limit, the Committee on Planning and the Public Domain did not take up the petition on financing the AccèsLogis programme.

This petition, no. 902-20150319, focused on financing the AccèsLogis programme which sought further AccèsLogis housing in the upcoming budget and is committed for the next five years.

This petition was signed by 3865 signatories and filed on 17-03-2015 by Bernard Drainville, MNA for the County of Marie-Victorin.

Our association welcomes the decision of the Committee on Planning and the Public Domain not to take up this petition and in so doing recognizes that the private market can help the poorest tenants with grants.

# AirBnB, Couchsurfing and sublease Part 2

We've been writing, in the article of the previous issue, about the activities of some tenants on sites like "Couchsurfing" and "AirBnB," providing temporary accommodation services via Internet. This offer, made to transients, is often akin to services offered by an inn and can result in changing the destination of the dwelling. It was mentioned that these services, if they extend over more than a third of the housing which was built for residential purposes, change the destination of the housing and may give rise to the termination of the lease.

If these activities are taking place, without however using more than one third of the housing, it is still possible that the sublet for short periods through Couchsurfing, AirBnB or any other similar platform creates disadvantages. Indeed, thus giving access to one's dwelling to travelers or other unknown individuals, whether at a sublease or single occupancy at no charge, may be a risk to other occupants of the building at the security level.

It is therefore especially in

terms of security and the peaceful enjoyment of the premises that the landlord is required to make it possible to each one of his tenants, that one may act if the whereabouts of any other visitor's behaviour create harm to other tenants or occupants.

One reads, besides, in a decision: "Moreover, their neighbour below sublets rooms from his housing. He publishes ads on the Internet to find subtenants. He is also member of a network of "couch surfing." He provides temporary accommodation to travelers who are members of this network. He leaves the key to his home in the yard in order to allow entry into the housing to strangers during his absence. The occupants of the dwelling below change frequently. They do not feel safe with all these strangers in the building."(1)

Although this back-and-forth going is only one of the problems encountered by the tenants in this judgement, the situation has been recognized and the tenants have failed to act on complaints, a rent

reduction and even damage payments. It is conceivable that the owner could possibly appeal in an action against tenants exercising multiple subletting for short periods that harms the other tenants.

That being said, it should be remembered that the neighbours should, however, accept normal neighbourhood inconveniences.

In another decision, one reads the following: "A tenant who pays the rent faithfully, who keeps the property clean and in good condition and who does not disturb the peaceful enjoyment of the other tenants has the right to receive visitors as he pleases."(2)

These judgements therefore establish that it is the experienced consequences, or lack of consequence, which will influence whether we can ask, or not, to terminate the lease in such circumstances.

Note also that some permits are required for payable rentals of 30 days or less that have a certain recurrence. Regulated by Tourisme Québec, one must meet certain standards and pay a per-

mit to carry out these activities: the person who violates these rules may be fined.

Although the number of decisions is still small for this type of activity and its consequences, the evolution of the situation and the treatment of multiple short-term sublets in the future will allow us to eventually clear up gray areas.

(1) 31 110 131 039 G 2012 QCRDL 18821.

(2) 148789 31 20140414 G 2014 QCRDL 17769.



Unité mobile

nettoyage haute pression

**Lessard**

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

**PERFORMANCE**  
HYPOTHÉCAIRE  
Agence  
Hypothécaire

**Luc Vanier**  
Courtier immobilier agréé  
prêt hypothécaire

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

**POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE**

Multi-Logement  
Commercial  
Résidentiel

Achat  
Refinancement  
Renouvellement

RBQ 5617-3511-01

**LAURESCO**  
ENTREPRENEUR  
RESTAURATION APRÈS-SINISTRE

Thermographe certifié

**514 826 6900**

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca www.lauresco.com

ICAC  
CERTIFIED  
FIRM



# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## Offre spéciale

Pour les membres de  
L'Association des Propriétaires du  
Québec

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

# 35%

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

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



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

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



Me Kevin Lebeau

## Rodents in the condominium: the Court held that the syndicate has fulfilled its duty of maintenance of the common portions

In a recent judgement of the Court of Quebec, Small Claims Division, the Court ruled that the Syndicate did not breach its duty to maintain the common portions of the building where rodents have damaged a sofa on the terrace of two co-owners.

### The facts according to the Tribunal

The co-owners are joint owners of a condominium unit located in a building of which one of the common portions is a closed atrium which encloses an interior garden with plants and tropical trees. The terrace of their unit, like the ones of the other owners, opens onto this atrium.

The co-owners sue the syndicate for the amount of \$7,000 for damage to their sofa on the terrace done by field-mice. According to the estimate produced in evidence by the co-owners, the damage amounts to \$8,000, but they have chosen to reduce their claim to \$7,000 for compliance with the monetary limit for claims to the Small Claims Division at the time of opening the file.<sup>2</sup> The co-owners argue that the syndicate breached its duty of maintenance of the common portions and of failing to take the necessary measures to prevent rodent damage to their sofa.

For its part, the syndicate argues that its directors have taken all reasonable and necessary steps in the circumstances to control the presence of rodents coming from outside of the building.

The co-owners testify that they noticed the presence of rodents on their terrace in 2011. They say that they notified the manager of the syndicate who informed them that an exterminator could not come for a few days. Meanwhile, the manager had provided traps at their disposal, which they installed, and the co-owners bought and spread poison in several places on the terrace.

The professional exterminator intervened after that and laid his own traps and poisonous products. He confirmed to the co-owners that field-mice had been present in the atrium since 2010.

Despite the measures taken by the exterminator the co-owners testify that the problem was not resolved, and that the field-mice continued to damage their sofa and to leave droppings in there. However, no capture was made. The syndicate's manager advises the co-owners to submit a claim to their personal insurer.

The co-owners still persist in their testimony that the damage is due to the presence of field-mice, and that the syndicate will have to compensate them for the damage caused. Faced with this insistence, the President of the Board of Directors visited the unit of the co-owners to assess the situation.

The co-owners showed in evidence an estimate of the damage which amounts to \$8000, as well as pictures of the damage and the excrements.

The co-owners have heard as a witness another co-owner who said he had discovered a field-mouse in his unit a few weeks ago.

For its part, the syndicate has heard the manager who confirmed the position of the syndicate, and a representative of the extermination firm who confirms that its services had been used by the syndicate for many years, and that a follow-up had been conducted weekly since 2010. He confirmed that the field-mice problem began in 2010 when the syndicate had carried out work to replace the water basins of the atrium, and that measures had been taken since then to control the situation.

### The analysis by the Court

First, the Court reminds the parties that, pursuant to Section 1039 of the C.c.Q., the syndicate must maintain and administer the common portions, in this case, the atrium. The Court

also confirmed that, when the syndicate did not adequately maintain the common portions, it is under Section 1077 of the C.c.Q., that it becomes responsible for damages caused by this breach.

The Court reminds the parties that it is the co-owners who must prove by a preponderance of evidence that the syndicate breached its obligations in order for it to be held liable for damages. In other words, the evidence of the co-owners must be sufficient so as to make it more likely than not the responsibility of the syndicate.

For the Court, it is clear from the evidence heard and filed that the rodents are coming from the atrium and that the atrium is a common portion whose maintenance is the responsibility of the syndicate.

However, the Court considers that the syndicate has not breached its obligations because it has kept for several years the services of an exterminator company to keep rodents away from the atrium and to eliminate them when they succeed to infiltrate into it.

The Court considers that the presence of rodents on the co-owners'



**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](mailto: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.

terrace is an isolated event, and this even if the terraces are open to the atrium. According to the Court, it is clear from all the evidence that the measures taken by the syndicate were appropriate and adequate, so that it meets its obligation to maintain the premises.

It is for these reasons that the Tribunal found that the claim of the co-owners should be dismissed.

For questions about the condominium law, as well as about real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of legal experts in the field.

1. 500-32-136337-120, 2015 QCCQ 576  
2. From 1 January 2015 onward this limit is now increased to \$15,000.



## Avez-vous déjà fait une fraude hypothécaire?

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

Tous les secteurs de l'économie peuvent être touchés par la fraude et le domaine de l'immobilier ne fait pas exception. Que ce soit pour camoufler des activités criminelles, pour tirer un profit lors d'une transaction ou simplement pour être assuré d'obtenir un prêt hypothécaire dans une situation financière plus difficile, la fraude hypothécaire peut prendre plusieurs formes.

### La falsification des documents

Certains acheteurs peuvent avoir recours à de faux documents pour obtenir un prêt hypothécaire qu'ils n'auraient pas obtenu si les faits véritables avaient été présentés à l'institution financière. Ces documents falsifiés visent à embellir la situation financière de l'acheteur.

Par exemple, celui-ci peut faire de fausses déclarations quant à la nature de son emploi et le nombre d'années travaillées dans une entreprise. Il peut aussi forger de faux documents pour attester de son revenu ou déformer les faits quant à l'état de son crédit.

Dans le cas d'acheteurs qui veulent obtenir un prêt plus important que celui correspondant à la valeur de la propriété visée, ils recourent parfois à des manœuvres frauduleuses, telles que de gonfler artificiellement le prix de la propriété.

Pour profiter d'avantages au niveau du financement, certains acheteurs ont aussi recours à de fausses déclarations. Ils affirment par exemple être propriétaires résidents dans un immeuble locatif même si ce n'est pas le cas ou encore ils nomment co-emprunteur une personne qui n'a pas l'intention de prendre une

telle responsabilité.

### L'utilisation d'un prête-nom

La fraude hypothécaire se traduit fréquemment aussi par le recours à un prête-nom. Cette manœuvre est souvent utilisée par des acheteurs qui ont une mauvaise cote de crédit ou qui ne sont pas susceptibles d'obtenir un prêt pour diverses raisons. Dans ce cas, l'acheteur frauduleux convainc une personne ayant un bon dossier de crédit de faire une demande de prêt hypothécaire en sa faveur, moyennant une compensation financière.

### Blanchiment d'argent

Dans le cas d'organisations criminelles, les transactions immobilières frauduleuses constituent un moyen simple et rapide de blanchir de l'argent. Les groupes criminels sont souvent à la recherche de vendeurs qui acceptent de recevoir une partie de la valeur de leur propriété en argent comptant. Ainsi, la valeur déclarée à la banque est inférieure à la valeur réelle de la propriété et le groupe criminel peut alors la revendre au juste prix et récupérer l'argent investi.

Fraude hypothécaire, soyez vigilant!

La fraude hypothécaire est donc une manœuvre illégale, exécutée par une personne ou une organisation en vue d'obtenir un profit ou des avantages particuliers. Dans plusieurs cas, la fraude hypothécaire est commise par l'acheteur et c'est l'institution bancaire qui doit absorber les pertes.

La fraude hypothécaire peut donc



## 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<sup>e</sup> 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.

être commise par une multitude de stratagèmes différents. Pour éviter tout problème, il est donc

essentiel de rester vigilant, de vérifier l'authenticité des faits et des documents, et, le cas échéant, de communiquer avec les ressources adéquates pour éliminer tout doute.

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant



## ENERTECH SOLUTIONS

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

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

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

## SERRURIER

### Gilles Gallant

Rés/commercial  
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com





Le multiservice après sinistre inc.



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

**groupemiro.com**

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

**450.468.2033**  
**1.800.267.2033**



PLOMBERIE  
**FURY**

Pour de vrais experts qualifiés

www.plomberiefury.ca T 514 728-9257

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



Informez-vous sur notre  
service de nettoyage.

OFFRE SPÉCIALE MEMBRE APQ  
INSPECTION DU SYSTÈME  
DE CHAUFFAGE EN  
**5 POINTS**

Inspection du système de brûleur • Vérification des pompes  
Lubrification des pompes • Ajustement de pression et des  
paramètres • Vérification des composantes hydrauliques

**PRÉVENIR PEUT COÛTER MOINS CHER!**

Valide jusqu'au 31 juillet 2015. Mentionner ce  
coupon lors de votre appel et remettre au plombier.



**Grâce à l'Association des  
propriétaires du Québec,**  
vous pouvez économiser plus  
avec La Personnelle

**En plus de tarifs de groupe exclusifs,  
bénéficiez de protections personnalisées pour  
l'assurance de vos immeubles à revenus, couvrant entre autres :**

- ▶ la perte de revenus à la suite d'un sinistre couvert incluant la perte des loyers durant les réparations ;
- ▶ les conséquences financières de dommages matériels ou corporels à des tiers, notamment des locataires, visiteurs ou autres personnes.



Obtenez vos tarifs de groupe exclusifs!

1 800 268-3063

lapersonnelle.com/entreprise-apq



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation  
et entreprise

La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent.  
La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.

## PROPRIÉTAIRES, À VOS RELEVÉS! OWNERS, TO YOUR STATEMENTS!

On annonçait il y a quelques années, l'abolition du relevé 4, nécessaire pour le remboursement d'impôt foncier, remplacé par l'arrivée du crédit d'impôt pour solidarité en vigueur depuis juillet 2011 qui ne nécessitait plus la tâche administrative pour le propriétaire à produire.

Le budget 2015-2016 du gouvernement provincial amène encore un changement à ce niveau. Dans le but de faciliter l'application du crédit d'impôt pour solidarité, on prévoit une réforme en profondeur de l'application du crédit, qui s'appliquera pour les versements dès juillet 2016.

Une des caractéristiques de cette réforme comprend la production d'un nouveau relevé pour la composante du logement. Ainsi, le propriétaire d'immeuble où est situé un logement admissible au 31 décembre d'une année, devra produire pour le locataire du logement à cette date, un relevé d'occupation au moyen du formulaire prescrit. Il en est de même si le propriétaire a consenti à une sous-location des lieux.

On constate donc que le propriétaire devra recommencer cette tâche administrative et transmettre tout relevé d'occupation d'un logement admissible à Revenu Québec au plus tard le dernier jour de février de chaque année pour l'année civile précédente.

*A few years ago, the abolition of statement # 4 was announced required for the refund of property taxes, replaced by the arrival of the solidarity tax credit in force since July 2011 which no longer required the administrative task from the owner to produce it.*

*The 2015-2016 provincial government's budget brings yet another change at this level. In order to facilitate the application of the tax credit for solidarity, a thorough reform of the request for the credit is provided, which will apply for payments from July 2016 onwards.*

*One of the characteristics of this reform includes the production of a new statement for the housing component. Thus, the owner of a building in which an eligible dwelling is located on the 31st of December of a year, will have to produce for the tenant's unit on that date, a statement of occupancy by means of the prescribed form. Likewise if the owner has agreed to sublet the premises. This shows that the owner will have to repeat this administrative task and transmit any statement of occupancy of an eligible dwelling to Revenu Québec no later than the last day of February each year for the previous calendar year.*

Sources: - Ministère des finances, budget 2015-2016  
<http://www.pwc.com/ca/fr/tax/budgets/2015/quebec.jhtml>