Novembre 2012 Volume 28, No 11 Depuis Since 1984

Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

L'Association des Propriétaires du Québec demande un rétablissement du montant des loyers

Toutefois, pas tout à fait de la façon proposée par les associations de locataires. En effet, les loyers trop faibles nuisent à l'évolution du parc immobilier québécois et ne permettent pas aux propriétaires de rentabiliser convenablement les améliorations dans leurs immeubles. Cette situation pourrait entraîner une diminution de la qualité des logements pour les locataires et ce n'est souhaitable pour personne. La solution est simple : pour être en mesure d'offrir des logements de qualité à leurs locataires, il faut en donner les moyens aux propriétaires!

«Il faut encourager les propriétaires de logements locatifs à investir dans leurs immeubles et l'APQ ne peut que constater que les prix des loyers sont souvent insuffisants pour couvrir les dépenses qui y sont reliées. Comment peut-on vouloir payer moins et demander plus des propriétaires? » d'affirmer Martin Messier, président de l'APQ.

Rappelons que les hausses de loyers sont le résultat d'une entente entre propriétaires et locataires ou d'une décision de la Régie du logement. Les hausses abusives de loyer, tel qu'en font état les associations de propriétaires, sont impossibles : un propriétaire qui fait une demande déraisonnable se voit refuser son augmentation par le locataire, la Régie du Logement décidera alors de l'augmentation selon des critères stricts et une méthode qui est malheureusement désuète pour permettre la rentabilité des immeubles des propriétaires.

«Geler les loyers aurait des conséquences désastreuses, autant auprès des locataires que des propriétaires. Ces derniers, ne l'oublions pas, doivent payer des taxes constamment en hausse sur leurs immeubles. Nous en venons à nous demander qui voudra encore être propriétaire d'ici quelques années si on continue de couper l'herbe sous le pied des propriétaires» de continuer monsieur Messier.

Les appels de la Société Canadienne d'hypothèques et de logements

Canada SCHL CMHC

En cette période automnale, la société canadienne d'hypothèques et de logement vous contactera peut-être afin de compléter son enquête annuelle sur le parc locatif québécois. Pour plusieurs ce processus d'enquête demeure un mystère à chaque année, nous avons donc décidé de vous expliquer le fonctionnement utilisé par la SCHL.

Les chiffres fournis par la SCHL sont des données importantes qui nous permettent de prendre des décisions et de mesurer l'impact de celles que nous avons prises dans le passé sur le parc locatif québécois. Votre collaboration est donc essentielle. Il nous faut comme propriétaire fournir les chiffres requises par la SCHL si nous voulons maintenir la qualité des informations que cette dernière nous fournit. Plusieurs propriétaires m'ont manifesté leur inquiétude face à la confidentialité des données requises par la SCHL. À ce sujet, les politiques de la SCHL sont strictes et bien énoncées afin de garantir la confidentialité des données que vous transmettez. En effet, en aucun temps ces données ne seront utilisées à d'autres fins que pour les fins d'analyses de la SCHL dans le cadre de son enquête sur le logement locatif. Ces données ne sont pas communiquées aux services hypothécaires de la SCHL pas plus qu'à aucune autre agence gouvernementale ou à une société privée.

Nous vous invitons donc à collaborer avec la SCHL et à communiquer avec nous si vous avez des questions ou des inquiétudes relativement aux appels que vous recevez.

6 ORDONNANCE DE PAYER LE 1E DU MOIS

8 LOUER UN LOGEMENT À USAGE MIXTE

16 LA PROCURATION

Poste-Publication convention 40020616

Le rôle d'évaluation foncière pour les années 2013-2014-2015

Certaines municipalités ont vu leur rôle d'évaluation foncière modifié pour les années 2013-2014-2015. La hausse du parc immobilier entraine inévitablement des hausses de taxes foncières et donc une dépense supplémentaire pour un propriétaire d'immeubles locatifs.

L'APQ vous rappelle que les taxes foncières sont l'une des deux seules dépenses qu'un propriétaire peut transmettre à 100% à son locataire. Il est donc important de tenir compte de l'augmentation de taxes foncières avant d'émettre les avis d'augmentation de loyer.

Selon le formulaire de calcul émis chaque année par la Régie du logement, chaque propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celle de l'année en cours.

Cette augmentation est uniquement prise en compte l'année où vous subirez cette hausse de taxes. Si vous envoyez vos avis trop tôt (avant de recevoir votre compte de taxes de 2013) ou que vous souhaitez l'étaler (interdit selon le règlement de fixation d'un prix de loyer par la Régie du logement), vous perdrez votre dû.

Quelques villes qui connaitront une nouvelle évaluation : Le rôle d'évaluation foncière pour les années 2013-2014-2015 reflète les conditions du marché au 1er juillet 2011.

Québec : L'agglomération de Québec voit son parc immobilier augmenter de 23.2%

Châteauguay : La hausse de la valeur des propriétés imposables est de plus de 15%

Montmagny : 16.2% dans le résidentiel et 9.5% dans le commercial

Trois-Rivières : 13.8% toutes propriétés imposables confondues

Donc pour les augmentations 2013 :
Taxes municipales : Montant 2013 - Montant 2012
Taxes scolaires : Montant 2012-2013 - Montant 2011-2012

Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation?

Le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. Il constitue un élément de base du régime fiscal municipal au Québec. En vigueur pour trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument majeur de partage de la charge fiscale. Il sert également de base à la taxation foncière scolaire et est utilisé pour répartir les dépenses entre différents organismes (communautés métropolitaines, MRC, etc.).

Selon les dispositions législatives en vigueur et la jurisprudence à ce sujet, le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions officielles qui consistent à :

1) indiquer tous les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire (LFM, art. 31 à 68);
2) assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements (LFM, art. 73 et 124);
3) permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables (LFM, art. 73).

Source : http://www.mamrot.gouv.qc.ca

Chercher, Cliquer, Trouver
www.recherchedelogement.com

Le logement comme résidence familiale

Me Annie Lapointe, notaire

De façon générale, le conjoint marié ou uni civilement ne peut faire ce qu'il veut de la résidence servant à la famille sans le consentement de l'autre conjoint, peu importe qui en est propriétaire entre les deux époux.

La résidence familiale est celle où les membres de la famille exercent leurs principales activités et peut aussi faire l'objet d'une location, donc nul besoin d'en être propriétaire. Il faut toutefois, pour être protégé, aviser le propriétaire du logement qu'il s'agit de la résidence utilisée pour la famille, en vertu de l'article 403 du Code civil du Québec.

Cet avis protège la famille, du fait qu'un seul des deux conjoints ne peut, sans le consentement écrit de l'autre, sous-louer, céder, ni résilier le bail, à la condition que le propriétaire de l'immeuble ait été averti de la fonction de résidence familiale. Un tel avis se trouve notamment au bail de la Régie du logement à la section I, mais il peut également être donné en tout temps avant la sous-location, cession ou résiliation, par l'un ou l'autre des conjoints.

Celui qui n'a pas donné son consentement peut donc demander la nullité de l'acte passé, à moins qu'il ne l'approuve. En plus, il pourrait demander des dommages-intérêts du conjoint ou de toute autre personne qui lui a causé préjudice.

Le fait d'avoir déclaré comme résidence familiale un logement constitue une protection dans certains cas, mais ne donne pas de droit en tant que locataire au conjoint qui n'est pas au bail, il n'a donc pas de lien de droit avec le propriétaire selon le jugement Normand c. Kiang (2011 QCRDL 40425).

Generally speaking, the married or common-law spouse cannot do what he/she wants with the family residence without the consent of the other spouse, regardless of which one of the two spouses owns the property.

The family residence is where the family members have their principal activities and may also be subject to a lease, so there is no real need to be owner of it. One must, however, in order to be protected, notify the owner of the property that it is the residence used for the family, under Section 403 of the Civil Code of Québec.

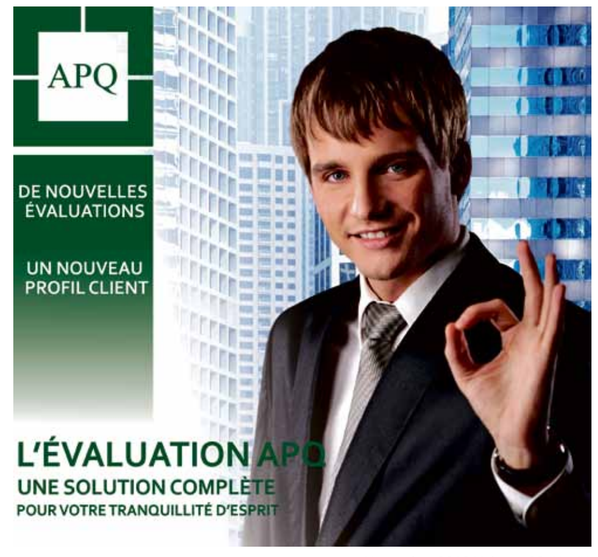
This notice protects the family, because only one of the spouses may, without the written consent of the other, sublet, transfer or terminate the lease, provided that the owner of the building was aware of the function of the family home. Such a notice can be found particularly in the lease of the Régie du logement in section I, but it can also be given at any time before the subletting, transfer or termination by either spouse.

Anyone who has not given his/her consent can therefore request the nullity of the deed, unless he approves. In addition, he may seek damages from the spouse or any other person who has caused injury.

The fact of having put forward as a family residence a housing provides protection in some cases, but does not give the right as a tenant to the spouse who is not mentioned in the lease, there is thus no legal link with the owner in the decision Normand vs Kiang (2011 QCRDL 40425).

Housing as a family residence

Me Annie Lapointe, notary



Martin A. Messier

J'ai pris une chance...

Toujours un peu triste à entendre, cette phrase se répète année après année. En effet, fréquentes sont les occasions où dans notre vie de propriétaires d'immeubles locatifs nous prenons une chance. Dans plusieurs cas cette réflexion est calculée, étudiée et nous allons de l'avant car cela fait partie de notre vie de propriétaires d'immeubles : prendre des décisions.

Comme homme ou femme d'affaires nous devons composer avec une multitude d'informations afin de prendre une décision éclairée. Il est important dans cette démarche de prendre le temps de bien se renseigner. Dans ces temps modernes ou l'Internet nous permet d'accéder à une multitude d'informations où les lois et règlements se multiplient sans arrêt, les avis de l'un et de l'autre, les blogues, les différentes nouvelles nous bombardent quotidiennement d'informations.

C'est ainsi un défi aujourd'hui de pouvoir composer avec ces sources multiples d'informations et de prendre une décision éclairée tout en demeurant efficace. Il s'agit là d'un mandat que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) relève avec brio. Votre association a décidé d'étendre la gamme de ses services en procédant à l'embauche d'une notaire Maître Annie Lapointe qui peut maintenant vous assister dans votre prise de décision.

Nous avons également mis en place un système d'accompagnement afin de vous permettre de bénéficier de services conseils lors de la réalisation de travaux de rénovation pour vos immeubles.

Nous désirons également vous rappeler que nos heures d'ouverture sont du lundi au vendredi de 8h30 à minuit et les samedis et dimanches de 9 heures à 17 heures.

À titre de membre de l'association n'hésitez pas : si vous avez une question téléphonez-nous, il nous fera plaisir de vous aider dans votre réflexion.

I took a chance...

I'm always a little sad to hear this phrase repeated year after year. Indeed, the occasions are frequent when in our lives of rental-property owners we take a chance. In many cases this reflection is considered in a calculated way and we move on because it is part of our life of owners of a building: to make decisions.

As businessmen or -women we have to deal with a multitude of information in order to make an informed decision. It is important in this process to take the time to become well-informed. In these modern times when the Internet allows us to get access to a wealth of information, when laws and regulations multiply ceaselessly, the opinions of one or the other, blogs, and various news items bombard us every day with information.

It is therefore a challenge today to be able to deal with these multiple sources of information and make an informed decision while remaining efficient. This is a mandate that the Association of Québec Landlords (APQ) carries out with gusto. Your association has decided to extend its range of services through the hiring of a notary, Me Annie Lapointe, attorney-at-law, who can now assist you in your decision-making.

We have also set up a support system to allow you to benefit from counseling services when doing renovations on your property.

We also wish to remind you that our office hours are from Monday to Friday from 8:30 am until midnight and on Saturday and Sunday from 9:00 am until 5:00 pm.

As a member of the association do not hesitate: if you have a question call us, we will be happy to help you in your thinking.

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

Volume 28, numéro 11
Novembre 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
Imprimeries Transcontinental

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

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Carmen Ruiz
Larissa Modo

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

The property assessment roll for the years 2013-2014-2015

Some municipalities have seen their property assessment roll changed for the years 2013-2014-2015. The growth of the real-estate pool inevitably leads to increases in property taxes and therefore to an additional expense for a rental property owner.

The APQ reminds you that property taxes are one of only two expenditures that an owner can transmit for a 100% to his tenant. It is therefore important to take into account the increase in property taxes before issuing the notice of rent increase.

According to the calculation form issued annually by the Régie du logement each owner must make the actual calculation and this calculation includes the difference between the amount of taxes of the previous year and the one of the current year.

This increase is only taken into account during the year you will be subjected to this tax increase. If you send your notices too early (before receiving your tax account of 2013) or if you want to spread them (forbidden under the rules of setting a price of rent by the Régie du logement), you lose your due.

Here are some cities that will experience a new assessment: The property assessment roll for the years 2013-2014-2015 reflects market conditions as they were on 1 July 2011.

Quebec: *the Quebec City metropolitan area sees its real-estate pool increase by 23.2%.*

Chateauguay: *The increase in the value of taxable property is over 15%.*

Montmagny: *16.2% in the residential sector and 9.5% in the commercial one*

Trois-Rivières: *13.8% all taxable property combined*

So, for the 2013 increases:
Municipal taxes: 2013 Amount – 2012 Amount
School taxes: 2012-2013 Amount - 2011-2012 Amount

BMR le groupe MATCO INDUSTRIEL

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, 25e 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.

Précautions à prendre avant de signer un contrat de déneigement :

- Vérifiez le prix moyen dans votre secteur. Un prix beaucoup plus bas que la moyenne pourrait être source de problème ou d'un manque de sérieux. En effet, les entreprises de déneigement équipées de machineries spécialisées ont des coûts fixes et doivent facturer leurs clients en fonction de leurs dépenses. Accepter une soumission trop basse pourrait être hasardeux pour vous. À l'opposé, vous pourriez négocier avec l'entrepreneur dans le cas d'un prix plus élevé.

- Exigez un contrat écrit comprenant toutes les obligations de l'entrepreneur dont: la période couverte par le contrat, à partir de combien de centimètre de neige il doit déblayer, à quel moment de la journée la neige doit être enlevée, le prix des extras, comme répandre du sel ou du sable ou déblayer l'accès aux portes ainsi que le prix total et les modalités de paiement.

- Si l'entrepreneur ne veut pas vous faire de contrat écrit, ne le prenez pas.

- Exigez de payer en au moins 2 versements : exemple 15 novembre et 15 janvier : Cette pratique a l'avantage de garder un certain contrôle sur la qualité du service rendu et de ne pas tout perdre en cas de fermeture de l'entreprise.

-Si vous voulez un service particulier, comme un déblaiement très tôt en matinée, n'hésitez pas à payer un supplément pour vous assurer d'un service différent des autres ex : si vous êtes pompier volontaire.

-Interrogez vos voisins et vos proches sur les entreprises ou les individus qui leurs ont fourni un bon service. Un entrepreneur qui s'occupe de plusieurs voisins et qui sont des clients satisfaits depuis plusieurs années pourrait vous donner un prix concurrentiel vu le nombre de clients desservis sur la même rue.

-Une entreprise sérieuse répondra à

Suite à la page 7

Me Reed

ORDONNANCE DE PAYER LE LOYER LE 1ER DU MOIS:

Le locateur doit permettre à son locataire de se conformer

ORDER TO PAY THE RENT ON THE 1ST OF THE MONTH: The landlord must allow his tenant to comply

Vu l'importance de l'endettement des ménages québécois en 2012, il n'est pas rare de voir un locataire retarder les paiements de son loyer pour faire « arriver son budget». Sauf si le propriétaire est d'accord, ce moyen de financement «maison » n'est pas permis par la loi.

Si c'est ce qui vous arrive présentement, vous avez des moyens à votre disposition pour aviser votre locataire et même le forcer à payer son loyer le 1er jour de chaque mois. Sachez qu'avec les médias sociaux, les informations erronées abondent à ce sujet. Ne présumez donc pas que le locataire connaît cette règle.

Il est donc important pour le propriétaire de bien informer son locataire par écrit qu'il ne tolère pas de retard dans le paiement du loyer. En cas de récidive, la Régie du logement rend généralement une ordonnance de payer le 1er jour du mois.

Lorsque le locataire contrevient à cette ordonnance, la résiliation du bail peut être prononcée. Par contre, les propriétaires doivent faire attention de ne pas entraver la volonté du locataire de respecter son obligation.

En effet, s'absenter systématiquement et volontairement le 1er jour de chaque mois, refuser le paiement par personne interposée, fermer son téléphone cellulaire ou même provoquer des situations obligeant le locataire à ne pas respecter son obligation, par exemple: en disant verbalement au locataire de venir payer le surlendemain, sont tous des comportement à éviter.

Ce genre de comportement se nomme faute contributive et est généralement un argument de défense suffisant pour rejeter votre recours en résiliation de bail pour avoir contrevenu à une ordonnance. On en a un exemple dans la décision Taous Hafed c. Carole Boutin rendu en juin 2012.

Si le locataire veut payer et respecter l'ordonnance, acceptez le paiement purement et simplement parce qu'en bout de ligne, c'est le but recherché.

Si vous voulez résilier le bail du locataire pour une autre raison, utiliser le recours approprié parce qu'entraver le paiement de loyer va affecter ensuite votre crédibilité dans tous les autres dossiers contre votre locataire et aura certainement une conséquence nuisible pour les résultats à venir.

Note bas page : 31 111108 047S 120402

Given the importance of household debt in Quebec in 2012 it is not uncommon to see a tenant delay payments of his rent to « have his budget buckle the month ». Unless the owner agrees, this means of « home » financing is not allowed by law.

If this is happening to you now you have the means at your disposal to give notice to your tenant and even force him to pay his rent on the 1st day of each month. Be aware that in the social media misinformation abounds concerning this subject. Do not assume therefore that the tenant knows this rule.

It is thus important for the owner to properly inform his tenant in writing that he does not tolerate delay in the payment of the rent. In case of recidivism, the Régie du logement generally emits an order to pay on the first day of the month.

When the tenant violates this order then the termination of the lease may be imposed. However, the owners must be careful not to obstruct the will of the tenant to meet his/her obligation.

Indeed, being systematically and deliberately absent on the first day of each month, refuse payment by power of attorney, close one's cellphone or even provoke situations requesting the tenant not to fulfill his obligation, for instance by verbally telling the tenant to come pay the next day, are all behaviour to avoid.

This kind of behaviour is called contributory negligence and is generally an argument of defence sufficient to reject your appeal in lease termination for violating an order. We have an example of this in the decision Taous Hafed vs. Carole Boutin rendered in June 2012.

If the tenant wants to pay and comply with the order, accept payment simply because ultimately, that is the goal.
If you want to terminate the tenant's lease for another reason then use the appropriate remedy because to hamper payment of the rent will affect your credibility thereafter in all other cases against your tenant and will certainly have a negative consequence for the results to come.

Foot Note: 31 111108 047S 120402

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
Groupe Investors
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.

Suite de la page 5

vos questions, elle a pignon sur rue, elle possède une solide expérience, elle peut fournir des recommandations et elle a souscrit à une assurance responsabilité.

- Vous pouvez consulter l'Office de la protection du consommateur pour savoir si l'entrepreneur visé a eu des plaintes sur son travail et comment il les a réglés.

Precautions to be taken before signing a contract for snow removal:

- Check the average price in your area. A much lower than average price could be a source of problems or a lack of seriousness. Indeed, snow removal companies equipped with specialized machinery have fixed costs and must charge their customers based on their spending. Accepting a bid too low could be risky for you. In contrast, you can negotiate with the contractor in the case of a higher price.

- Insist on a written contract containing all the obligations of the contractor including: the period covered by the contract, starting from how many centimeters of snow he must clear, at what time of the day the snow must be removed, the price of extras such as spreading salt or sand or clear access to the doors as well as the total price and payment terms.

- If the contractor does not want to make you a written contract, do not take him.

- Ask to pay with at least two installments: eg 15 November and 15 January: This practice has the advantage of keeping a certain control over the quality of the service rendered and of not losing everything in the event of closure of the company.

-If you want a particular service such as a clearing very early in the morning do not hesitate to pay extra to make sure you receive a service different from other services, e.g. if you are a volunteer firefighter.

-Ask your neighbours and relatives about companies or individuals who have provided good service to them. An entrepreneur who takes care of several neighbours who are satisfied customers for several years could give you a competitive price given the number of customers served on the same street.
A serious business will answer your questions, it is well-established, it has solid experience, it can provide recommendations and it holds liability insurance.

- You can check the Office of Consumer Protection to determine whether the referred contractor has had any complaints about his work and how he dealt with them.

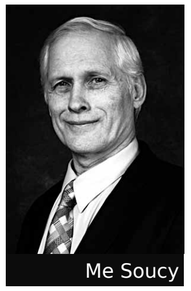
AssurExperts
Pierre Auchu inc.
Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :	**Specialized in commercial insurrance for** :
Immeubles à logements (7 unités et plus)	*Appartment Buildings (7 units and more)*
Immeubles en copropriété	*Condominium Buildings*
Immeubles à occupation commerciale et industrielle	*Commercial and Industrial Buildings*
Manufacturiers et grossistes	*Manufacturers and Distributors*

Soumissions gratuites et compétitives — **Free and competitive quotations**

Pierre Auchu
Courtier en assurance de dommages - Dammage Insurance Broker
750, 16ième 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

LES DANGERS DE LOUER UN LOGEMENT À USAGE MIXTE - *The dangers of renting a housing for mixed use*


Me Soucy

Le code civil du Québec permet de louer un logement dont moins du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation, sans affecter le caractère résidentiel du bail.

Il est permis de louer un logement où moins du tiers de la superficie totale sera utilisée comme un bureau d'architecture, d'avocat, de denturologie ou encore de coiffure pour dames. Un locataire peut utiliser moins du tiers d'un logement à un autre usage que l'habitation et son bail conservera son caractère résidentiel (art. 1892 al 4 C.c.Q).

La difficulté de vérifier l'occupation du logement

Il est difficile pour le locateur de s'assurer que le locataire ne dépasse pas le tiers de son logement en occupation autre que résidentielle. Le locataire est beaucoup mieux protégé par la législation en matière de logement locatif. Le prix de son loyer est protégé par le règlement sur les critères de fixation du loyer. Le locataire a aussi droit au maintien dans les lieux, à la fin du bail, celui-ci se renouvelle automatiquement.

En matière autre que l'habitation et en matière commerciale, le locataire n'a pas droit au maintien dans les lieux. À l'arrivée du terme du bail, le locataire doit négocier une prolongation et un nouveau prix du loyer. La protection est moindre que la loi accorde en matière résidentielle.

En pratique, le locataire aura tendance à accroître à plus du tiers du logement son occupation commerciale. Pour le locateur, il est difficile de faire la preuve de cette occupation du logement. Pour prouver que le locataire ne respecte pas son bail et qu'il occupe son logement à plus du tiers à un usage commercial, le locateur a le fardeau de prouver ce manquement. Il peut en faire la preuve avec des photos du logement. Pour faire des photos du logement, le locateur doit inspecter le logement. Avant d'inspecter le logement, le locateur doit donner un avis de 24 heures de son intention d'inspecter le logement. Durant ce délai de 24 heures, le locataire peut réaménager les pièces de son logement et entasser tous les objets servant à son commerce dans un espace qui couvrira moins du tiers du logement. En agissant ainsi, le locataire prive le locateur de la preuve qu'il a besoin pour prouver le défaut du locataire de respecter l'occupation de son logement.

Autres inconvénients

Si le locataire accroît l'usage commercial de son logement, il arrive souvent que l'achalandage du logement se développe aussi rapidement. En permettant l'accès au logement à plusieurs personnes, le locataire diminue la sécurité des lieux. En plus, le va-et-vient risque de causer du bruit et déranger les autres locataires de l'immeuble. L'usage commercial des lieux peut aussi entraîner des difficultés au locateur envers ses assurances. Advenant un sinistre et que l'assureur découvre l'usage commercial du logement, il pourrait refuser d'indemniser le locateur.

Compétence de la Régie du logement

La Régie du logement a compétence sur toute demande relative au bail du logement. Les demandes de non–paiement sont entendues rapidement par la Régie.

Le locataire ayant un bail mixte peut contester la compétence de la Régie du logement en invoquant qu'en cours de bail l'usage du logement a changé. Il peut prétendre qu'il occupe plus du tiers de son logement avec ses activités commerciales et que le locateur avait connaissance de ces faits.

Advenant que le locataire ait fait défaut de payer trois (3) mois de loyer et que la Régie convoque les parties à une audience. Le locataire pourrait invoquer que la Régie du logement n'a pas la compétence pour entendre la cause de non-paiement du loyer; selon les prétentions du locataire, les activités commerciales les occuperaient plus du tiers de la superficie totale du logement.

En contestant la compétence de la Régie, le régisseur remettra automatiquement la cause à une autre date puisque sur un rôle de non-paiement du loyer, le temps alloué à chaque cause est court. Donc, il y aura une remise de la cause à une autre date qui sera fixée dans les deux (2) mois suivants. Le locateur risque de perdre cinq mois de loyer avec ce subterfuge.

La jurisprudence, la doctrine et la loi

Le code civil du Québec interdit à une partie de changer la destination du logement en cours de bail :
« Art. 1856 Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué. »

Selon la doctrine, l'usage du logement doit être déterminé au moment de la formation du contrat de bail. Le tribunal doit constater l'intention des parties lors de la signature du bail. Si le bail mentionne que l'usage du logement est moins du tiers pour une autre occupation que de l'habitation, la Régie a alors compétence.

Dans son traité intitulé le louage de choses (Édition Yvon Blais Inc. 1989), l'auteur Pierre Gabriel Jobin écrit à la page 68 :
« On notera que ce qui compte, pour déterminer si un louage est résidentiel ou non, n'est pas l'aptitude du local à servir à une fin particulière, mais l'intention des parties, lors de la formation ou du renouvellement du bail, d'en faire tel usage. »

La Cour du Québec a déjà décidé dans plusieurs jugements que l'intention des parties doit s'apprécier à la signature du bail :
« Pour déterminer si nous sommes en présence d'un bail de logement ou d'un bail commercial et conséquemment décider de la question relative à la compétence
" ratione materiae", il faut se référer au bail et non l'usage quotidien qu'on fait du local.

La compétence " ratione materiae" ne doit pas dépendre de l'usage effectif du local, car elle risquerait de varier au gré du locataire qui pourrait choisir le tribunal compétent en décidant d'utiliser le local à des fins autres que résidentielles, pour plus ou moins d'un tiers de sa superficie totale, selon qu'il veuille s'adresser à la Cour du Québec ou à la Régie du logement. Le bail étant le contrat qui lie les parties, il faut s'y référer… »

Ce jugement a été confirmé par la Cour du Québec et récemment une décision de la Régie du logement a réaffirmé que l'usage d'un logement est déterminé par l'intention des parties lors de la formation du bail. La mention de bail résidentiel sur le bail original sera déterminante.

The Civil Code of Quebec allows to rent a house of which less than a third of the total surface is used for a purpose other than housing, without affecting the residential character of the lease.
It is allowed to rent a dwelling where less than a third of the total surface will be used as an architectural firm, a lawyer's office, the cabinet of a denturist or a hairdresser's salon for ladies. A tenant can use less than a third of a unit for a use other than residential lease and retain its residential character (section 1892 of the C.c.Q , al 4).

The difficulty of verifying the tenure of the housing

It is difficult for the landlord to ensure that the tenant does not exceed one third of the housing for other than residential occupancy. The tenant is much better protected by legislation in matters of rental housing. The price of his rent is protected by the Regulation on the criteria for fixing the rent. The tenant is also entitled to remain in the premises at the end of the lease, because it will automatically renew.
In matters other than residential and commercial, the tenant is not entitled to tenure. At the end of the term of the lease, the tenant must negotiate an extension and a new rent. Protection is less than the law provides for residential matters.

In practice the tenant will tend to increase to more than a third his business occupancy of the housing. For the landlord it is difficult to demonstrate this occupancy of the housing. To prove that the tenant does not comply with his lease and occupies his/her housing more than a third to a commercial use, the landlord has the burden of proving the breach. It can be demonstrated with pictures of the housing. To take pictures of the accommodation the landlord must inspect the housing. Before inspecting the accommodation the landlord must give 24 hours notice of his intention to inspect the housing. During this period of 24 hours the tenant can re-arrange the rooms of his home and cram all objects of his business in an area that covers less than a third of the housing. In doing so the tenant denies the landlord of the evidence he needs to prove the failure of the tenant to comply with the occupation of the housing.

Other disadvantages

If the tenant increases the commercial use of his housing it often happens that the traffic of the housing grows as quickly. Allowing access to the housing to many people the tenant decreases the security of the premises. In addition, the comings and goings can cause noise and disturb the other tenants in the building. The commercial use of the premises may also cause difficulties for the landlord with his insurance provider. In the event of an accident, and the insurer discovers the commercial use of the housing, he could refuse to indemnify the landlord.

Jurisdiction of the Régie du logement

The Régie du logement has jurisdiction over any claim relating to the housing lease. Requests for non-payment are heard quickly by the Régie.

The tenant with a mixed lease may challenge the jurisdiction of the Régie on the grounds that the use of the housing has changed during the lease. He may claim that he occupies more than one third of his housing with his business and that the landlord was aware of these facts.

In the event that the tenant has failed to pay three (3) month's rent and the Régie du logement summons the parties to a hearing the tenant could argue that the Régie has no jurisdiction to hear the case of non-payment of rent. According to the claims of the landlord, commercial activities occupy more than a third of the total surface of the housing.

Challenging the jurisdiction of the Régie, the director will automatically reschedule the case to another date because on the role of non-payment of rent the time allocated to each cause is short. So, there will be a remittance of the case to another date to be fixed within the two (2) months that follow. The landlord may lose five month's rent with this subterfuge.

Jurisprudence, doctrine and law

The Quebec Civil Code prohibits a party to change the destination of the dwelling during the lease:
« Section 1856 - Neither the lessor nor the lessee may change the form or destination of the leased property

Suite à la page 11

APQ
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

L'APQ était le fier partenaire du Salon de l'investissement immobilier 2012 (SiiQ_2012) le 29 septembre dernier!

Le Salon de l'Investissement Immobilier au Québec (SIIQ) a remporté un franc succès dès sa première édition. Il permet aux différents acteurs de la scène de l'investissement immobilier au Québec de se rencontrer, réseauter et transmettre leur savoir.

L'APQ, en tant que partenaire de l'évènement, était présente afin d'offrir à tous les participants son expertise de plus de 25 ans en multi-logements.

Martin Messier, Président de l'APQ, s'est entretenu avec Donald Trump Jr, Executive Vice-President, The Trump Organization. L'APQ saura faire bon usage de ces précieux conseils.

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.

Confort chez-soi. JOSEPH ÉLIE

PETRO-CANADA

Division de : Groupe Énergie BDL inc.

7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Montréal, Qc H1M 3M2
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2957
Courriel: info@josephelie.com **www.josephelie.com**

Suite de la page 9

during the term of the lease. »

According to the doctrine, the use of the accommodation must be determined at the time of the formation of the lease. The Court must establish the intention of the parties when signing the lease. If the lease states that the use of the housing is less than one third for another occupation of the dwelling, then the Régie has jurisdiction.
In his treatise on the Leasing of Things (Édition Yvon Blais inc., 1989), the author Pierre Gabriel Jobin writes on page 68:
« It should be noted that what counts in determining whether a lease is residential or not is not the ability of the local to serve a particular purpose, but the intention of the parties during the formation or renewal of the lease, to make such use of it. »

The Quebec Court has already decided in several judgments that the intention of the parties must be determined at the signing of the lease:
« In determining whether we are in the presence of a tenancy agreement or a commercial lease and therefore decide the issue on jurisdiction "ratione materiae", one must refer to the lease and not to the daily use one makes of the premises.
"Ratione materiae" competence should not depend on the effective use of a local, as it may vary according to the tenant who could choose the competent Court in deciding to use the premises for other than residential purposes, for more or less than one third of its total surface, depending on whether he wants to go to the Court of Québec or the Régie du logement. The lease being the contract between the parties, it is necessary to refer to it ... »

This judgment was upheld by the Court of Québec and a recent decision of the Régie reiterated that the use of a dwelling is determined by the intent of the parties during the formation of the lease. The mention of a residential lease on the original lease will be decisive.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC
2012 - 2013

Montréal

Communiquez par téléphone au 514-382-9670 ou par courriel reservation@apq.org pour connaitre le lieu.
Les formations débutent à 19h.
19 Novembre 2012 : Vérifications à faire avant l'achat d'un immeuble
28 Janvier 2013 : Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation

Formations disponibles pour toutes les régions :

- Préparation d'un dossier pour la Régie du logement
- Les vérifications légales avant l'achat d'un immeuble
- La fixation d'un prix de loyer
- La location d'un logement de l'annonce à la signature du bail

Nous vous offrons la possibilité de suivre ces formations dans le confort de votre foyer grâce à nos formations web.
Inscrivez-vous dès aujourd'hui sur notre liste de réservation et dès que le minimum est atteint, vous recevrez un courriel vous informant de la date et de l'heure prévues.

Tél.: 888-382-9670
Courriel : reservation@apq.org

CATÉGORIES

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

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 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

Recherchedelogement.com
www.recherchedelogement.com
est un site d'annonces classées en immobilier:
- Système de recherche efficace
- *Pour les annonceurs:* vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.
- *Pour les abonnés:* vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

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

Ascenceurs Actuels
Tél.: (450) 464-9093
Cell.: (514) 953-5369
ascactuel@videotron.ca
- Service d'entretien
- Rénovation
- Construction
- 25 ans d'expérience
- 1 mois d'entretien gratuit

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

JJ Refinition
Tél.: 514-651-2877
jjrefinishing@gmail.com
www.jjrefinition.ca
JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1er choix des hôtels et compagnies immobilières. Références disponibles.

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

Structures Métalliques Breton Inc
Contact : Sébastien Breton
Tél.: (514) 299-1470
- Soudure mobile
- Métaux ouvrés
- Aluminium
- Fibre de verre
- Restauration de fer forgé
Licence RBQ : 5606-6525-01

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

Soconex
Tél.: (514) 385-0030
Sans frais: 1-877-Soconex
info@soconex.ca www.soconex.ca
- Travaux majeurs de réparation de béton
- Stationnement intérieur en béton
- Parement extérieur en béton
- Balcon en béton
- Expertise et inspection de structure en béton

12 CÉRAMIQUE

Siena Céramique
514-675-1238
3880 blvd St-Jean, Dollard-des-Ormeaux
- Vaste choix de porcelaine, de pierre naturelle, qualité inégalée de produits
- Prix compétitifs, service exceptionnel et personnalisé, équipe compétente
- Meilleurs produits parmi les dernières tendances, marché résidentiel et commercial
- Salle de montre originale, et novatrice
Notre objectif: satisfaction de la clientèle!

13 CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230
Cell.: (514) 705-2142
fondrejchak@hydrosolution.com
www.infohs.com

-Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
-Vente / Location / Réparation
-Service 24/7
-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

Leaupro
Tél.: 514-707-7474 (24h)
vente@leaupro.ca
www.leaupro.ca
-Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

Chauffe-eau solutions
Francis Roy, propriétaire
Téléphone : (514) 571-3638
Courriel : freg93@hotmail.com
- Vente
- Service
- Remplacement
- Spécialité condo
- Escompte pour les membres

14 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués «Energy Star»
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

15 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa
Service de comptabilité
Tél: 514-899-0499
info@princedorient.com
- États financiers mensuels/annuels
- Préparation de paie
- Rapport CSST
- Rapport CCQ (construction)
- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)
- Conciliation bancaire
- Sommaire Relevé 1

16 CONDUIT DE SÉCHEUSE

Perfectair inc.
Mathieu Pilon
Tel: (514) 512-7399
mpilon@nettoyageperfectair.com
- Chauffage central
- Fournaise et ventilateur
- Échangeur d'air
- Conduits de sécheuse

17 CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction GS BOLDUC Inc.
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob51@hotmail.com
- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
514-863-5722
450-759-0263
-Constructions Neuves
-Rénovation Résidentiel et commercial
-Balcons en fibre de verre et en planche
-Rénovation après sinistre
-Cuisine et salle de bain

Reno-Construct Lessard S. Inc
Tél.: (514) 712-6096
internul@videotron.ca
- Rénovation intérieur
- Cuisine
- Salle de bain
- Sous-sol

RPG Rénovation
résidentielle - commercial - industrielle
514 - 618 - 9925
rpgrenovation@gmail.com
- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

18 COURTIER IMMOBILIERS

Adam Spisak
Courtier immobilier agréé
Sylwia Smolinska
Courtier immobilier
Groupe Sutton-Performer Inc.
Cell.: (514) 730-8800
aspisak@sutton.com
Anglais - Français - Polonais - Grec
- Achat et vente
- Propriétés à revenus (multi-logements et plex)
- Maisons unifamiliales et condos

Immeubles Stuart
Agence immobilière
Bentley Taylor Sylvia Alai
514 867-2368 514 808-8419
bentleytaylor@live.ca
sylviaalai@videotron.ca
- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

Immobilier Baron
Agence immobilière
Mikael Kurkdjian
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierbaron.ca
Tél.: (514) 932-9000
- Propriétés à revenus 10 logements et +
- Volume de + de 50 millions de ventes en multi-logements sur l'Île de Montréal
-Expérience, service, résultats

19 COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com
- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture
235, Médard-Hébert, La Prairie
Tél.: (450) 445-6209
(514) 569-8841
- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8317-9226-23
10% d'escompte pour membre APQ

René Perron Ltée
9150 Pascal Gagnon,
St-Léonard, H1P 2X4
Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
info@perronconvreurs.com
Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011 et 2012
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures PME Inc
Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com
- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

20 DÉCONTAMINATION

Entreprise Pavco Inc
Joe Lazzara, Directeur
Tél.: (514) 322-6844
Autre tél.: (514) 482-7999
info@pavco.ca
www.pavco.ca
- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amiante
- Excavation des sols contaminés
- Enlèvement de Pyrite

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.
Diane Picard, Vice-présidente
Tél.: (514) 773- 9687
Courriel : stm1@videotron.ca
www.strottiermaintenance.ca
- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
2% d'escomptes aux membres APQ

21 DÉMÉNAGEMENT

Déménagements Laurentides
Tél.: (450) 979-2220
Cell.: (514) 838-2481
robert@demenagementlaurentides.ca
francis@demenagementlaurentides.ca
- Déménagements résidentiels
- Commercial
- Personnes âgées

22 DÉTECTION DE GAZ

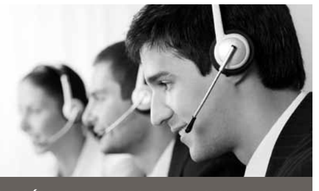
RG Technilab
Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

23 DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T
Tel: (450) 445-4969
Sans frais: 1-888-345-2887
www.filaturequali-t.com
- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
10% rabais aux membres APQ

24 DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland
Tel: (514) 644-1616
Urgence: (514) 981-2824
drainagequebecois@videotron.ca
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Municipal


SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES
au (514) 382 9670
ou sans frais au
1-888-382-9670

25 ÉLECTRICITÉ

Akom Electrique
Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Landreville Électrique inc.
Tél.: 514-376-4058
Fax: 514-376-7861
patrick@landreville.ca
www.landreville.ca
- Résidentiel et commercial
- Thermographie infrarouge
- Service 24 heures

Nous desservons le grand Montréal

RJR Électrique Inc
Tél.: (514) 717-5658
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation

N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

26 ÉVALUATEURS

Évaluation Immobilière
Michel Brassard Évaluateur Agréé
Tél.: (450) 966-6284
(450) 966-9148
michelbrassard2000@hotmail.com
- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

Les Services Aarcon Inc.
Stephen McCavour, propriétaire
Tel: (514) 620-4278
aarcon.stephen@gmail.com
www.servicesaarcon.com
- Consultations - Inspections
- Évaluations - Bâtiments résidentiels
- Bâtiments commerciaux

27 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 Platinium
1561, Harricana, Repentigny, Qc
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

Total Extermination
Pascal Rock
Tél.: (514) 250-9644
entreprises.rock@hotmail.com
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

28 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

29 GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169
- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

30 GESTION IMMOBILIÈRE

Attaché Gestion Immobilière Inc (GIA)
Cel. 514.755.0624 & 514.895.0124
gia.qc@bell.net
Web: gia.ca
- Services: location; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal, Ottawa
- Une gestion de haut niveau (1992)
- *1st class service since 1992 !*

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647
Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

Barazin Gestion Immobilière
Tél: 514-328-4795 poste 260
info@barazin.ca
www.barazin.ca
- Le spécialiste des immeubles de 10 à 25 logements
- Services flexibles répondant aux besoins des propriétaires
- Services comptables également offerts
- Gestion de copropriétés

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 1er 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.

31 GOUTTIÈRE

Solutionstoit.com
Paul Bérubé
514-876-8848
- Bardeaux, élastomère
- Soprema, TPO
- Soffites/fascia
- Gouttières de tout genre
- Revêtement extérieur

32 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 répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan, saisie, constat

33 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

34 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

IRT Solutions Informatiques
Tél.: (514) 868-0411
tpugliese@irtsi.ca
- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell

35 INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com
- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

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

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.

36 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.

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

37 MAÇONNERIE

Britek Restauration
Tél.: (514) 886-9911
britekrestauration@videotron.ca
www.britekrestauration.com
- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie

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 + allege, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

S.T. Maçonnerie inc.
Tél.: (450) 652-3466
www. stmaconnerie.com
-Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite
- Licence RBQ: 2532-2660

38 NETTOYAGE / 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 sécheuse

Gagnant du prix: "Choix du consommateur 2010"

SLB Entretien Ménager Inc
Tél.: (514) 953-0289
angegardien19@hotmail.com
- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

39 PEINTURE

Bétonel
Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

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

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 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

42 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.
Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
info@astrafenestration.com
www.astrafenestration.com
1100 Pacifique Lachine 4498 Autoroute Laval Ouest
- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

5% d'escompte pour les membre de l'APQ

D.V. Aluminium
8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Téléc. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com
- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC
- Hybride
- Directement du fabricant

Vitrerie 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

43 PRODUITS NETTOYANTS

Produits Sanitaires SHG
Robert Prevost (Président)
Tél.: (514) 771-2333
produitssanitaires-shg@videotron.ca
www.produitssanitaires-shg.com
- Distribution de produits sanitaires
- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite

5% d'escompte aux membres APQ

44 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, évènements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

CTC Vidéo Inc.
Tél.: (514) 727-0505
Sans frais: 1 888-837-0505
- Alarme intrusion
- Intercom
- Caméra de surveillance
- Caméra cachée

Sécutrol inc.
Franck Zittel, directeur département des inspections
Tél. : (450) 668-1684
Autre : (514) 990-0699
fzittel@secutrol.com
www.secutrol.com
- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

45 SERRURIER

Groupe Sécurité Robillard Inc
91 Beaubien E., Montreal T.: 514-279-7317
commande@grouperobillard.com
- Serrurier - service 24h sur 24
- Centre de service Medeco et Abloy
- Installation de camera de surveillance
- Intercom, système d'accès
- Installation et réparation de produits électronique
- Entretien et réparation de porte et cadrage d'acier

Serrunik
Sebastien Beausoleil
2636, rue Bélanger, Montréal
514-776-8645
- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

46 TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.
Tél./Téléc.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

47 VENTILATION

Élément Air
Simon Roy
Tel: (450) 200-4142
(514) 262-4142
simonroymo@videotron.com
www.elementair.reseau411.ca
- Nettoyage de conduit de ventilation
- Résidentiel/commercial/industriel
- Entretien d'appareil de climatisation, échangeur d'air, **conduits de sécheuse**

Les procurations dans le cadre d'une assemblée générale des copropriétaires

Me Lebeau

Lorsqu'une assemblée générale annuelle ou spéciale du syndicat de copropriété est convoquée, la majorité des copropriétaires choisiront d'y assister pour exercer leur droit de parole et de vote sur les questions du ressort de l'assemblée des copropriétaires. Toutefois, il est possible qu'un copropriétaire ne puisse pas y être présent pour diverses raisons. Dans ce cas, tout copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par la personne de son choix, laquelle exercera tous les droits du copropriétaire de la même manière que le copropriétaire s'il était présent. Il s'agit d'un mandat aux termes de l'article 2130 C.c.Q.: «Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne , le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à l'exercer. Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration.»

Donc, le copropriétaire qui désire se faire représenter à une assemblée des copropriétaires donnera une procuration à une personne désignée. L'écrit qui le constate devra porter la signature du copropriétaire, et devra identifier clairement la personne à qui le mandat est donné, et pour quelle fin. Il se peut qu'une personne détienne une procuration générale pour l'accomplissement de tous les actes juridiques au nom de son mandant, mais normalement un copropriétaire donnera une procuration dont la validité sera limité à une assemblée des copropriétaires en particulier, ou à toute reprise de cette dernière en cas d'ajournement, dont le défaut d'un quorum suivant une première convocation d'assemblée. Donc, la procuration cessera de lier le copropriétaire à son mandataire une fois que l'objet du mandat confié est accompli, soit la tenue d'une assemblée des copropriétaires et l'épuisement des sujets figurant à son ordre du jour.

Certaines copropriétés peuvent éprouver de la difficulté à tenir une assemblée de copropriétaires, faute d'assistance d'un nombre de copropriétaires détenant suffisamment de voix pour constituer le quorum par la majorité simple des voix. Selon la majorité des déclarations de copropriété le quorum doit être atteint dans l'heure suivant l'heure indiquée à l'avis de convocation. À défaut, l'assemblée ne peut avoir lieu et doit donc être ajournée à une autre date dont avis doit être donné à tous les copropriétaires. Lors de cette nouvelle assemblée, les trois quarts des membres présents ou représentés par procuration à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. Les copropriétaires présents ou leurs représentants procurés pourront prendre des décisions ordinaires du syndicat selon la majorité simple des voix présentes ou représentées à cette assemblée, mais ceux-ci ne pourront prendre des décisions dont la loi exige la double majorité, soit les décisions visées par les articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil du Québec. Alors, il est évident que les affaires ordinaires du syndicat ne seront pas paralysées par une incapacité continue d'obtenir le quorum, mais l'assemblée des copropriétaires ne pourra alors décider de questions plus importantes.

Il faut comprendre que le fait pour un copropriétaire de donner sa procuration à une personne de son choix est très utile, et pourra éviter au syndicat un travail administratif additionnel que représente une deuxième convocation à défaut d'obtenir le quorum suivant une première convocation. Par contre, l'idéal serait une participation de tous les copropriétaires en personne.

De plus, lorsqu'une fraction est détenue par deux ou plusieurs personnes, il n'existe aucune présomption qu'un indivisaire propriétaire peut valablement représenter un ou d'autres indivisaires et exercer les droits de vote de ceux-ci lors d'une assemblée. Ceci cause parfois des problèmes dans les cas d'un couple marié, ou vivant en union de faits ou en union civile, dont les deux sont propriétaires de la fraction. L'article 1090 C.c.Q. précise que chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnelle à la valeur relative de sa fraction, et chaque indivisaire exerce ces droits dans la proportion de leur quote-part indivise. Dans le cas d'un couple, ceci veut dire que chaque membre disposera alors de la moitié des voix attribuées à cette fraction et peut alors les exercer comme bon lui semble. Si un membre du couple ne peut assister une assemblée des copropriétaires, celui-ci doit donc donner une procuration en faveur de l'autre membre du couple, à défaut de quoi sa portion des voix ne pourra être comptabilisée aux fins du calcul du quorum, ni pour la prise de toute autre décision par l'assemblée des copropriétaires.

Le copropriétaire qui signe et qui remet sa procuration à une personne de son choix, ne perd pas alors l'exercice personnel de ses droits. Il pourra ainsi choisir de révoquer sa procuration à tout moment afin de reprendre l'exercice personnel de ses droits, et le copropriétaire qui choisira d'assister en personne à l'assemblée des copropriétaires pourra exiger que la procuration lui soit remise par son mandataire. Certains copropriétaires préféreront d'y assister en personne tout en permettant à leur mandataire d'exercer leur droit de parole lors de l'assemblée, mais le copropriétaire devra vivre avec ce choix: il n'y a qu'un droit de parole, et ce afin d'éviter que des questions et des propositions soient formulées de manière cumulative par le copropriétaire et son mandataire. Le copropriétaire ne pourra donc adopter une telle stratégie afin de monopoliser ou d'abuser de son droit de parole au détriment des autres copropriétaires présents. Toutefois, à notre avis, la présence du copropriétaire et de son mandataire, semble aller à l'encontre du but visé par le mandat, c'est-à-dire de représenter et d'assister à la place d'une personne.

Il peut arriver qu'un copropriétaire signe une première procuration en faveur d'une personne, pour ensuite signer une deuxième à une date ultérieure aux fins de la même assemblée des copropriétaires, mais par laquelle il désigne une personne différente. Comme le copropriétaire mandant conserve la maîtrise de l'exercice de ses droits, il faut comprendre que tout copropriétaire a le droit de changer d'idée quant à son choix d'un mandataire ou des instructions données à ce dernier. Une autre procuration signée ultérieurement, même plus tard la même journée, viendra annuler la première sans que le premier mandataire puisse en revendiquer l'exclusivité de représentation ou d'exécution.

Aux termes de l'article 2138 C.c.Q., le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence. Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant.

Toutefois, il faut comprendre que plus souvent que d'autre, un copropriétaire choisira de se faire représenter à l'assemblée par une autre personne à qui il aura donné une procuration, non pas parce qu'elle est dans l'impossibilité d'y assister en personne, mais qu'elle ne désire pas y assister. Le copropriétaire donnera alors sa procuration à une personne à qui elle a confiance.

À moins que la procuration contienne des directives particulières au mandataire quant à l'exercice des droits du copropriétaire l'ayant donné, le mandataire sera tenu d'agir de manière à respecter l'article 2138 C.c.Q. La décision d'un copropriétaire quant au choix de la personne à qui il donnera sa procuration se fonde dans bien des cas sur la relation de confiance que pourra exister entre ces deux personnes, ou bien, sur le fait de partager les mêmes opinions quant aux décisions qui devraient êtres prises par les copropriétaires réunis en assemblée et selon les limites des pouvoirs de cette dernière: l'élection et la destitution des administrateurs, les décisions ordinaires du syndicat (article 1096 C.c.Q.), et les décisions extraordinaires (les articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.). Dans le cas où le copropriétaire donne un mandat à son avocat, à son notaire, dans bien des cas c'est en raison des connaissances juridiques, et les capacités d'expression de ces professionnels, que le copropriétaire les choisira pour mieux représenter ses intérêts.

La procuration est donc un élément d'influence sur la direction des affaires de la copropriété. La concentration d'un nombre important de procurations entre les mains d'une personne, ou d'un petit nombre de personnes donnera un pouvoir d'influence sur le sort des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Pour toute question sur le droit de la copropriété divise ou le droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.

Powers of attorney in the framework of a general assembly of co-owners

When an annual general or special assembly of the syndicate of co-owners is convened the majority of co-owners will choose to attend in order to exercise their right to speak and vote on matters within the competence of the general assembly of co-owners. However, it is possible that a co-owner can not be present there for various reasons. In this case, any co-owner may be represented at the assembly by the person of his choice who will exercise all the rights of the co-owner in the same manner as if the co-owner were present. It is a mandate under section 2130 of the C.c.Q: « The mandate is a contract by which a person, the mandator, empowers another person, the mandatary, to represent him in the performance of a juridical act with a third person, and the mandatary, by his acceptance, binds himself to exercise the power. The power and, where applicable, the writing evidencing it are called the power of attorney. »

Therefore, the co-owner who wishes to be represented at an assembly of the co-owners will give a power of attorney to a designated person. The writing evidencing it must be signed by the co-owner and shall clearly identify the person to whom the mandate is given, and for what purpose. It may be that a person holds a general power of attorney for the fulfillment of all legal acts on behalf of his client, but normally a co-owner will give a power of attorney whose validity will be limited to a meeting of co-owners in particular, or any repetition of the latter in case of an adjournment, of which the absence of a quorum at a first convocation to an assembly. So, the power of attorney will cease to bind the co-owner to his agent once the object of the mandate is fulfilled, whether it be the holding of an assembly of co-owners or the depletion of the topics on its agenda.

Some co-ownerships may have difficulty holding an assembly of co-owners, without assistance from a number of co-owners holding enough votes to constitute a quorum of a simple majority of votes. According to the majority of declarations of co-ownership the quorum must be reached within the hour after the time specified in the convocation notice. Alternatively, the assembly can not take place and must be adjourned to another date of which notice must be given to all co-owners. In this new assembly three-quarters of the members present or represented by power of attorney at the meeting constitute a quorum there. The co-owners present there or their procured representatives can make ordinary decisions of the syndicate by a simple majority of the votes present or represented at the assembly, but these can not make the decisions for which the law requires a double majority, i. e. the decisions referred to under sections 1097, 1098 and 1108 of the Civil Code of Québec. So, it is clear that the ordinary business of the syndicate will not be paralyzed by a continued inability to obtain a quorum, but the assembly of the co-owners will then only be capable to decide about more important issues.

It should be understood that the fact that a co-owner gives his power of attorney to a person of his choice is very useful, and can avoid the syndicate additional administrative work that a second convocation represents to failure to obtain a quorum at a first meeting. However, the ideal would be a participation of all the co-owners in person.

Moreover, when a fraction is owned by two or more persons, there is no presumption that an undivided co-owner may validly represent one or more co-owners and exercise the voting rights of these at an assembly. This sometimes causes problems in the cases of a married couple or a common law or a civil union couple, both of which are owner of the fraction. Section 1090 of the C.c.Q. stipulates that each co-owner has, at the assembly, a number of votes proportional to the relative value of his fraction, and each co-owner exercises these rights in proportion to their undivided share. In the case of a couple, this means that each member will then have half of the votes allocated to that fraction and can then exercise as he/she sees fit. If one member of the couple is unable to attend an assembly of co-owners, he should give a power of attorney in favour of the other spouse, otherwise his share of the vote will not be counted for purposes of calculating the quorum, or for taking any other decision by the general assembly of co-owners.

The co-owner who signs and submits his power of attorney to a person of his choice does thus not lose the personal exercise of his rights. He may thus choose to revoke his power of attorney at any time to

Suite à la page 20

Qu'arrive-t-il en cas d'inaptitude ?

Me Lapointe

En collaboration avec Me Vanessa Gendron

Que se passera-t-il si vous devenez inapte ? Qui prendra soin de vous et de vos biens si vous ne pouvez plus le faire?

Il faut savoir que l'inaptitude peut prendre plusieurs formes et peut avoir différentes intensités. Par exemple, elle peut être due à un coma suite à un accident ou à une maladie dégénérative. Lorsque l'inaptitude est constatée, une procédure est enclenchée afin de créer un régime de protection au majeur inapte. Une assemblée de parents, d'alliés ou d'amis aura lieu afin qu'ils se prononcent sur la personne, appelée tuteur ou curateur, qui serait la mieux placée pour prendre soin de vous et de vos biens. De plus, ils identifieront ceux qui devraient faire partie du conseil de tutelle ou de curatelle, un peu de la même manière que pour le mineur, rappelons-le. Il est important de savoir que le tuteur devra obtenir le consentement du conseil de tutelle et même du tribunal pour effectuer certaines actions. Par exemple, le tuteur devra obtenir l'autorisation du tribunal pour vendre ou hypothéquer un bien d'une valeur de plus de 25 000$, comme votre immeuble à revenus.

Le mandat en prévision de l'inaptitude est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident! En effet, il est possible, dans ce document, de planifier ce qui se produira dans le cas où vous deviendriez inapte, et ainsi éviter la lourde procédure expliquée ci-dessus. Vous pouvez alors choisir la personne la plus adéquate pour prendre soin de vos biens qui représentent votre investissement, ainsi que de votre personne. Il y a donc deux sections distinctes dans un mandat de protection, soit la protection de votre personne et la protection des biens. Dans la section concernant vos biens, vous donnez le droit à une personne, le mandataire, d'effectuer certaines actions en votre nom dans le cas où vous seriez inapte. Les pouvoirs donnés au mandataire peuvent être très précis et restrictifs ou encore assez larges pour lui laisser beaucoup de liberté. Par exemple, vous pourriez nommer votre conjoint comme mandataire et lui permettre de tout faire, sauf vendre votre immeuble à revenus et retirer un placement en particulier. De plus, il est possible de donner l'autorisation à votre conjoint et vos enfants de continuer à utiliser les biens dont vous êtes propriétaire. À titre d'exemple, votre conjoint pourra continuer d'habiter votre maison et votre mandataire pourra continuer d'acquitter les frais de scolarité de vos enfants à charge. L'absence de cette planification pourrait causer des soucis à vos êtres chers, car le mandataire a l'obligation de gérer dans l'intérêt du majeur inapte seulement. D'autre part, la section concernant la protection de votre personne contient des indications quant aux soins médicaux auxquels vous consentez ou non et à votre hébergement, ainsi que des directives quant à votre fin de vie. Il est aussi possible d'y inclure le consentement ou le refus au don d'organes, ainsi que toute disposition que vous jugez importante à votre bien-être. Sachez qu'il est possible de nommer plusieurs mandataires qui agiront ensemble et que vous pouvez nommer des personnes différentes à titre de mandataire pour vos biens ou votre personne.

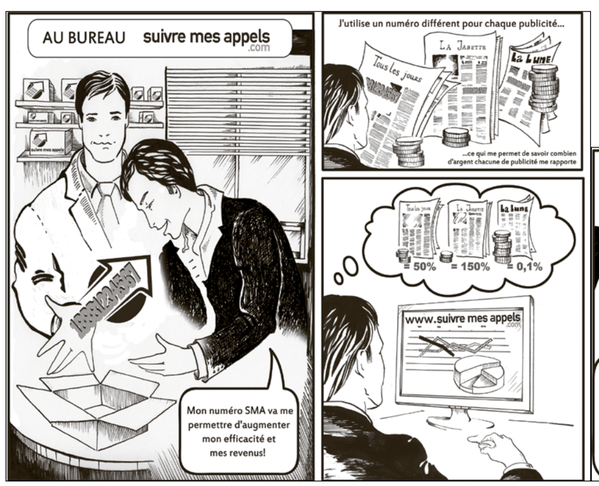
Le mandat ne prendra ses effets qu'au moment où il entrera en vigueur, c'est-à-dire suite à des évaluations médicales et psychosociales ainsi qu'un jugement constatant l'inaptitude. Comme il peut passer quelques mois entre le moment où une personne devient inapte et le moment où nous pouvons exécuter ce qui est prévu au mandat en prévision de l'inaptitude, il est donc possible d'intégrer une procuration générale dans le mandat en cas d'inaptitude qui prendra effet dès sa signature. La Loi prévoit que la procuration générale n'a plus d'effet lorsque nous devenons inapte, sauf si des procédures sont en cours afin d'homologuer, c'est-à-dire faire entrer en vigueur, le mandat. L'avantage de la procuration générale est donc de permettre la gestion de nos biens pendant les quelques mois d'attente. Ainsi, si je suis dans un long coma et que mon mandat contient une procuration générale en faveur de mon conjoint, ce dernier pourra aller à la banque payer mes factures par exemple, et ce même avant l'obtention du jugement. Une fois le jugement obtenu, la procuration générale tombera et le mandat en prévision de l'inaptitude prendra ses effets. Il faut cependant être vigilant, car comme il est mentionné ci-dessus, la procuration générale s'exécute dès la signature et donne énormément de pouvoirs à une personne. Si vous choisissez d'inclure ce document à votre mandat, la prudence est de mise afin d'éviter qu'une personne s'en serve dans un but frauduleux.

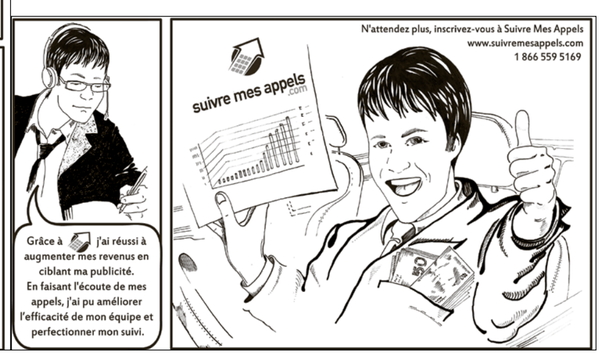
L'ACTE NOTARIÉ

Le testament olographe ou devant témoins ainsi que le mandat devant témoins sont des façons légales de procéder. Cependant, ces documents devront faire l'objet d'une procédure de vérification coûteuse autant en temps qu'en argent. Pour être valide, il y a tout de même des règles à suivre en vertu du Code civil du Québec, donc sachez que ces documents faits soi-même ne sont pas automatiquement valides, notamment les formulaires que l'on retrouve sur internet, qui, de surcroit, ne sont pas nécessairement conformes au droit québécois.

L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaquable. Dans le cas d'un testament, il est valide sans autre formalité. On est certain de le retrouver, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité.

Nous tenons à vous rappeler que ces documents sont généralement à revisiter, les situations de la vie faisant en sorte que les choix peuvent changer. Également, il est toujours bien que quelques personnes proches connaissent vos volontés et l'emplacement de vos documents. À cet égard, un bilan patrimonial peut grandement aider dans la tâche pour connaitre l'inventaire de vos avoirs et de vos dettes. Penser à la planification du transfert de vos immeubles ne fait pas mourir, il vous assure plutôt une tranquillité d'esprit. Nous vous invitons à consulter les professionnels adéquats afin d'obtenir la meilleure stratégie selon votre situation personnelle.





WHAT HAPPENS IF I BECOME UNFIT?

Do you know what happens if you become incapacitated? Who will take care of you and your property if you can not do so anymore by yourself? You should know that incapacity can take many forms and can have different intensities. For instance, it may be due to a coma following an accident or to a degenerative disease. When inability is established, a procedure is initiated to create a protective supervision for the incapacitated adult. A meeting of relatives, persons connected by marriage or civil union and friends will take place so that they will be deciding on the person called tutor or curator who would be best placed to take care of yourself and your property. In addition, they will identify those who should be on the tutorship council, just about the same way as for the minor, as we remember. It is important to know that the tutor or curator must obtain the consent of the tutorship council or even of the Court to perform certain actions. For instance, the tutor must obtain Court permission to sell or mortgage any property of a value of more than $ 25,000, your income property, for example.

The mandate in anticipation of incapacity is your best protection in case of illness or accident! Indeed, it is possible, in this document, to plan what will happen in the event that you become incapacitated, and thus avoid the cumbersome procedure explained above. You can then choose the most suitable person to take care of these properties that represent your investment, as well as of your person. So there are two separate sections in a mandate of protection, the protection of your person and property protection. In the section about your property, you give the right to a person, the mandatary, to perform certain actions on your behalf in case you would become incapacitated. The powers given to the mandatary can be very precise and narrow or still wide enough to allow him a lot of freedom. For example, you could name your spouse as your mandatary and allow him to do anything except to sell your income property and remove a particular investment. In addition, it is possible to give permission for your spouse and children to continue to use the property that you own. For example, your spouse can continue to live in your home and your mandatary can continue to pay the tuition fees of your children in your care. The absence of such planning could cause trouble for your loved ones because the mandatary has an obligation to exercice his powers in the interest of the incapacitated adult only. On the other hand, the section concerning the protection of your person contains information about the medical care to which you agree, or not, and your accommodation, as well as guidance on your end-of-life. It is also possible to include there the consent or refusal to organ donation, as well as any provisions that you consider important to your well-being. Note that it is possible to appoint more mandataries to act together and that you can appoint different people as mandataries for your property or your person.

The mandate will take effect only when it enters into force, that is to say, due to medical and psychosocial assessments as well as a judgment declaring incapacity and homologating the mandate. As there can be a delay of a few months between when a person becomes incapacitated and the moment when we can execute what is provided by the mandate in anticipation of incapacity, it is therefore possible to integrate a power-of-attorney in the mandate in case of inability which takes effect upon signature. The law provides that the general mandate has no effect anymore when we become incapacitated, unless proceedings are pending to put the mandate into effect. The advantage of the power-of-attorney is thus to enable the management of the property during the few months of waiting. So, if I am in a deep coma and my mandate given in prevision of incapacity contains a general power-of-attorney in favour of my spouse, the latter can go to the bank to pay my bills, for example, and this even before obtaining the judgment giving the permission to use the mandate of protection. Once the judgment is obtained, the power-of-attorney will not have anymore effect and the mandate in anticipation of incapacity will take all his effects. But we must be careful, because as mentioned above, the power-of-attorney takes effect upon signature and gives a lot of power to one person. If you choose to include this document in your mandate in anticipation of incapacity, caution is necessary to prevent that a person uses it for a fraudulent purpose.

THE NOTARIAL ACT

The holograph or made in the presence of witnesses will and the mandate made in the presence of two witnesses are legal ways to proceed. However, these documents will have to be subjected to a verification procedure costly both in time and money. To be valid, there are still rules to be followed under the Civil Code of Quebec, so be aware that these self-made documents are not automatically valid, in particular forms that can be found on the Internet, which, moreover, do not necessarily conform to Quebec law.

The notarial act is an authentic act, so the notary must verify the identity, capacity and willingness of the signatories. The document is therefore more difficult to put into question. In the case of a will, it is valid without any other formality. You are sure to find it, because its existence is published in the register of wills and mandates of the Chambre des notaires du Québec and the original is kept in the vault of the notary in a secure and confidential way.

We wish to remind you that these documents must usually be revisited as the situations of life may imply that the choices may change. Also, it is always good that a few people close to you know your wishes and the location of your documents. In this regard, a patrimony inventory can greatly help in the task to know the inventory of your assets and your debts. Thinking about planning the transfer of your dwellings will not make you die, rather it ensures peace of mind. We invite you to consult the appropriate professionals in order to obtain the best strategy for your personal situation.

Suite de la page 17 Powers of attorney in the framework of a general assembly of co-owners

resume the exercise of his personal rights, and the co-owner who will choose to attend in person at the assembly of co-owners may require that the power of attorney is remitted by his agent. Some co-owners prefer to attend in person while allowing their agents to exercise their right to speak at the assembly, but the co-owner will live with this choice: there is only one right to speak, and this in order to avoid that the issues and proposals are made cumulatively by the co-owner or his agent. The co-owner can therefore not adopt such a strategy to monopolize or abuse the right to speak to the detriment of other co-owners present. However, in our opinion, the presence of the co-owner and his agent, seems to go against the intent of the mandate, i.e. to represent and attend oneself instead of another person.

It may sometimes happen that a co-owner signs a first power of attorney in favour of a person and then signs a second one at a later date for the same assembly of co-owners, but by which he means a different person. As the principal co-owner retains control over the exercise of his rights, one must understand that any co-owner has the right to change his mind about his choice of an agent or instructions given to the latter. Another power of attorney signed later, even later on the same day, will cancel the first one without the first agent being able to claim thereof the exclusive representation or execution.

Under section 2138 of the C.c.Q, the agent is required to fulfill the mandate he has accepted and he must, in carrying out his mandate, act with prudence and diligence. He must also act with honesty and loyalty in the best interest of the client and avoid placing himself in a situation of conflict between his personal interests and those of his principal.

However, it should be understood that more often than otherwise, a co-owner chooses to be represented at the assembly by another person to whom he has given a power of attorney, not because he is unable to attend in person, but because she does not want to attend. The co-owner will then give his power of attorney to a person that he trusts.

Unless the power of attorney contains particular directives to the agent on the exercise of the rights of the co-owner who has given it, the agent will be required to act in compliance with section 2138 of the C.c.Q. The decision of a co-owner on the choice of the person to whom he gives his power of attorney relies in many cases on the relation of trust that can exist between two people, or on the fact of sharing the same opinions about the decisions that should be taken by the co-owners being in assembly and within the limits of the powers of the latter: the election and removal of directors, ordinary decisions of the syndicate (section 1096 of the C.c.Q), and extraordinary decisions (sections 1097, 1098 and 1108 of the C.c.Q). In cases where the co-owner gives a mandate to his lawyer, or to his solicitor, in many cases this is because of legal knowledge, and the abilities of expression of these professionals, that the owner will choose them to better represent his interests .

The power of attorney is thus an element of influence on the direction of the affairs of the co-ownership. The concentration of a large number of powers of attorney in the hands of a person, or a small number of people will give a power to influence decisions on the fate of the decisions of the assembly of the co-owners.

For any questions on the law of co-ownership or real-estate law do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in the matter

Simplifiez-vous la recherche de vos futurs partenaires d'affaires !

Laissez-nous le soin de chercher un partenaire d'affaires pour vous. À partir de votre projet, de vos spécificités, nous contacterons plusieurs entrepreneurs et obtiendrons pour vous les tarifs les plus compétitifs.

Sans oublier que vous restez le seul décideur car nous vous proposerons toutes les soumissions reçues.

Le meilleur moyen pour gagner du temps, éviter les répondeurs et les retours d'appels, les recherches de professionnels...

Service gratuit aux membres
Contactez-nous de 8h30 à minuit en semaine ou de 9h à 17h la fin de semaine pour essayer sans frais le service de soumission.

Téléphone : (514) 382-9670
Sans frais : 888-382-9670
Courriel : info@apq.org