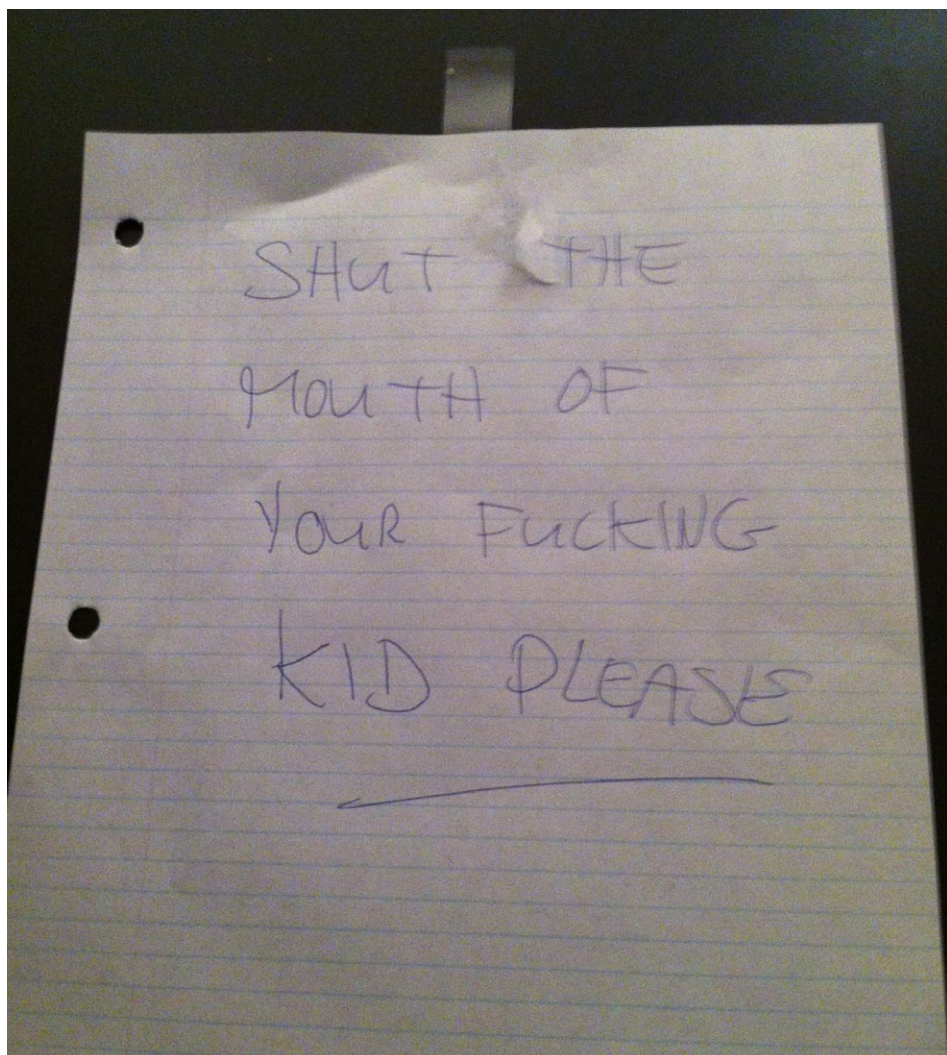


# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper



## Pour vivre ensemble...

*Martin A. Messier*

Les développements récents du monde immobilier nous démontrent que nous avons un intérêt marqué pour la vie en communauté. En effet, dans les dernières années le nombre de constructions pour les immeubles comportant plusieurs occupants a connu une croissance sans précédent. Alors qu'avant ce type d'immeubles était principalement relié à l'industrie du monde locatif résidentiel, nous voyons maintenant s'établir plusieurs immeubles du même type qui sont maintenant détenus par des copropriétaires.

Dans cette vie où nous mettons en commun nos ressources pour bénéficier des avantages liés à des immeubles d'une plus grande taille

il ne faut pas oublier un élément essentiel : cette vie en commun nous demande de faire preuve de tolérance.

En effet, nous avons souvent tendance à agir dans un immeuble comportant plusieurs unités d'habitation de la même façon que si nous étions dans une maison unifamiliale.

Plusieurs avantages sont liés à la mise en commun de ressources notamment, le prix, l'emplacement, les services offerts, etc.. Un autre des avantages que comporte la vie dans un immeuble d'habitations multiples est certainement ce contact rapproché avec nos voisins.

*Suite à la page 4*

## Décembre : Penser à la reprise de logement

Le Code civil du Québec mentionne que le propriétaire locateur d'un logement peut le reprendre pour l'habiter lui-même, y loger ses parents ou ses enfants. Il peut également reprendre un logement pour y loger tout parent, allié, ou conjoint après séparation de corps, divorce, ou dissolution de l'union civile, dont il est le principal soutien. Les sociétés propriétaires, n'étant pas des personnes physiques, ne peuvent reprendre de logement.

L'achat d'un immeuble à plusieurs peut représenter un intérêt. Vous vous dites que vous habiterez ensemble et diviserez ainsi les paiements. Si un seul des logements est libre au moment de l'achat, on se dit qu'on reprendra l'autre logement pour les autres propriétaires à la fin du bail. Détrompez-vous, la loi restreint la reprise dans ces cas. En effet, il est clairement écrit qu'un propriétaire ne peut reprendre aucun logement s'il est copropriétaire indivis avec un autre, à moins que

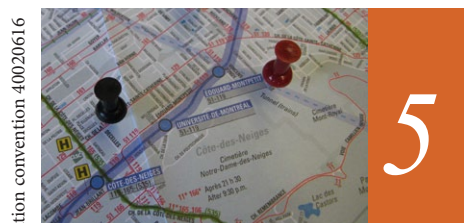
le seul autre propriétaire soit son conjoint.

Si vous remplissez ces conditions et que vous voulez reprendre l'un de vos logements, vous devez alors envoyer un avis écrit à votre locataire au minimum 6 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois pour un bail de 6 mois ou moins.

Selon l'article 1961 du Code civil du Québec, cet avis doit indiquer les éléments suivants : la date prévue pour la reprise, le nom de la personne pour qui vous désirez reprendre le logement ainsi que son degré de parenté ou le lien qu'elle a avec vous.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de quitter ou non le logement

*Suite à la page 18*



L'acquisition d'un immeuble résidentiel

www.apq.org



Peut-on modifier le nombre de voix requis



La reprise de logement



Le mandat

Association des Propriétaires du Québec (APQ)  
01- 12-2012

À l'Honorable Sylvain Gaudreault,  
Ministre des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire  
10 rue Pierre-Olivier-Chauveau  
Québec (QC) G1R 4J3

### Pétition

**1- Attendu** que chaque année les municipalités annoncent des hausses de taxes et ces hausses ne sont sans compter les hausses des rôles d'évaluation aux 3 ans;

**2- Attendu** que nos comptes de taxes ne cessent d'augmenter alors que notre capacité d'augmenter nos loyers et de maintenir des logements de qualité ne cesse de diminuer;

**3- Attendu** que dans le cas spécifique des taxes, c'est au propriétaire de refléter l'augmentation qu'il subit dans les hausses de loyer de son locataire. Nombreux sont ceux qui pour conserver un bon locataire n'augmenteront pas de ce qui leur est dû;

**Considérant** que les propriétaires doivent vivre avec un système de fixation des loyers désuet;

**Considérant** que les propriétaires sont perçus comme les percepteurs des Villes;

**Nous, soussignés (es)**, demandons au Ministre des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire de voir à apporter des changements législatifs qui déchargeraient les propriétaires.

**Nous, soussignés (es)**, appuyons par la présente le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) dans toutes ses revendications auprès des autorités compétentes pour régler ce dossier qui commence à causer de plus en plus de préjudices autant aux propriétaires qu'aux locataires;

**Après signatures, expédier à « Pétition Non aux hausses de taxes », Association des Propriétaires du Québec 8350 boulevard St-Laurent (Qc) H2P 2M3.**

Nom	Adresse	Téléphone	Signature

### Vous avez des jugements contre vos locataires ? Nous faisons la collection pour vous !



- Rapport informatique pour chaque dossier sur demande ;
- Bref d'exécution et de possession, saisie de salaire ou de compte bancaire ; de biens meubles et immeubles ;
- Des forfaits en fonction de votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter car selon l'article 2924 C.c.Q: "Le droit qui résulte d'un jugement se prescrit par 10 ans s'il n'est pas exercé."

Pour information, contactez le 514-866-5569  
poste 200 ou par courriel à [info@immoloi.com](mailto:info@immoloi.com)

En cette période des fêtes,  
toute l'équipe de l'APQ  
désire vous remercier de votre confiance et est fière  
de vous compter parmi ses membres.

Nous tenons aussi à vous exprimer nos meilleurs vœux de  
Bonheur, Santé et de Prospérité pour l'année 2013!

#### Horaire des fêtes

Veillez noter que pendant la période des fêtes les services de l'APQ seront disponibles par téléphone; les bureaux

pouvant être fermés certains jours :

#### Décembre

Lundi 24 : de 9h à 17h  
Mardi 25 : Fermé  
Mercredi 26 : de 9h à 17h

Jeudi 27 : de 9h à 17h  
Vendredi 28 : de 9h à 17h  
Samedi 29 : de 9h à 17h  
Dimanche 30 : de 9h à 17h  
Lundi 31 : de 9h à 17h

#### Janvier 2013

Mardi 1er : Fermé  
Mercredi 2 : de 9h à 17h

**Merci à tous nos membres!**

VOYEZ LES CHOSES  
DANS UNE  
nouvelle PERSPECTIVE

**Souplesse**  
Financement hypothécaire pouvant atteindre 85 % de la valeur de l'immeuble collectif que vous achetez, construisez ou refinancez.

**Taux d'intérêt moins élevés**  
Économies d'intérêt réalisables pendant toute la durée du prêt hypothécaire assuré par la SCHL, y compris durant la période de construction et lors des renouvellements.

**Risque de non-renouvellement réduit**  
Prêt hypothécaire renouvelé sans que vous ayez à démontrer à nouveau votre admissibilité. La couverture d'assurance de la SCHL est en vigueur tout au long de la période d'amortissement du prêt et est transférable d'un prêteur agréé à un autre.

Découvrez la gamme de possibilités que vous offre l'assurance prêt hypothécaire SCHL pour votre investissement immobilier. Composez le 1-877 Multi GO ou visitez le [www.schl.ca/immeubles-collectifs](http://www.schl.ca/immeubles-collectifs).

Canada SCHL CMHC  
AU CŒUR DE L'HABITATION



Martin A. Messier

## Pour vivre ensemble... (suite)

mes équipements audio et vidéo quand je sais pertinemment que cela pourra nuire à la quiétude de mes voisins. Je dois certainement aussi m'attendre à certains inconvénients pour lesquels je devrais faire preuve de tolérance.

Une des situations pour laquelle nous devons faire preuve de beaucoup de tolérance est celle liée à la présence d'enfants. Nous devons réaliser comme société que la présence d'enfants est tout aussi merveilleuse qu'elle est essentielle. Il est normal que durant les étapes de croissance de nos enfants certaines de nos habitudes ou notre quiétude soient touchées. Que l'on soit propriétaire ou locataire dans un immeuble multiple il est essentiel de faire preuve de tolérance envers ce que génèrent nécessairement et normalement les enfants

dans les diverses étapes de leur croissance.

Lorsque récemment dans un immeuble multiple un des occupants a trouvé à son retour une mention sur sa porte qui exige qu'il fasse taire son enfant nouvellement né dont les pleurs dérangent semble-t-il, un des voisins, je me suis senti préoccupé pour l'avenir de notre société.

Je ne dis pas ici que nous devons tolérer tous les comportements dans toutes les situations. J'avance cependant que nous devons faire preuve de tolérance envers des inconvénients normaux liés à la vie en commun.



Pour vivre ensemble, il nous faut faire preuve de tolérance.

we need to adopt in our relations with the other occupants of the building.

I should therefore, as an occupant, for example, restrain the volume of my audio and video equipment of which I am very much aware that this may affect the tranquility of my neighbors. I will also certainly have to expect some inconveniences to which I should be tolerant.

One of the situations in which we need to show a lot of tolerance is the one linked to the presence of children. As a society we must realize that the presence of children is as equally wonderful as it is essential. It is normal that during the growth stages of our children some of our habits or our peace may be affected. Whether one is an owner or a tenant in a building with multiple

dwelling, it is essential to demonstrate tolerance towards what children necessarily and normally generate in the various stages of their growth.

When recently in a building with multiple dwellings one of the occupants found on her return a statement on her door that required her to silence her newly-born child whose weeping was disturbing one of the neighbors it seems, I felt concern for the future of our society.

I am not saying here that we must tolerate all behavior in all situations. I argue, however, that we must be tolerant of the normal inconveniences associated with living together. To live together, we must be tolerant.

To be happy and to stay happy in this type of situation there must be a balance between the limits that we must impose on ourselves and the tolerance that

# Chercher, Cliquer, Trouver

www.recherchedelogement.com



## LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 28, numéro 12  
Décembre 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 Régner  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Marcel Goulet



Me Soucy

Vous êtes sur le point d'acheter un immeuble résidentiel ou vous avez hérité d'un immeuble locatif. Il y a certaines démarches à suivre à titre de nouveau propriétaire. Nous ferons un tour d'horizon rapide des règles applicables aux baux de logements.

### Règles imposées par la loi

Le bail du logement est encadré par le Code civil du Québec et la Loi sur la Régie du logement. Une grande partie de cette législation est d'ordre public. On ne peut donc pas déroger à ces règles par une clause au bail ou autrement. On retrouve ces règles reproduites dans le bail du logement aux mentions obligatoires. Le formulaire du bail émis par le gouvernement est obligatoire.

### Le rôle de la Régie du logement

## L'acquisition d'un immeuble résidentiel et les conséquences juridiques sur les baux

La Régie est le tribunal spécialisé chargé de mettre en œuvre la législation dans le domaine résidentiel. Au cours de sa mission, la Régie du logement rend des décisions sur les litiges que lui sont soumis. Elle renseigne les propriétaires et les locataires sur les droits et les obligations qui découlent du bail. Elle doit aussi favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires.

### La compétence de la Régie du logement

En tant que tribunal, la Régie décide en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal des litiges portant sur les points suivants:

1. lorsque la somme demandée, la valeur de la chose réclamée est inférieure à 70,000\$.
2. lorsque, peu importe le montant impliqué, la demande concerne la reconduction du bail, la fixation de loyer, la reprise de logement, la subdivision, l'agrandissement ou le changement d'affectation d'un logement.

Il faut s'adresser à la Régie pour la démolition d'un logement quand il n'existe aucun règlement municipal, pour l'aliénation d'un immeuble

faisant partie d'un ensemble immobilier ou pour convertir un immeuble en condominium lorsque la loi l'autorise.

### Champ d'application

La législation du domaine locatif s'applique à tous les lieux loués à des fins d'habitation tel qu'un appartement, une maison louée, une unité de condo louée, une chambre louée, une maison mobile sur un châssis ou encore à un logement à loyer modique.

Cette législation s'applique aussi aux services compris dans le bail: buanderie, repas, infirmerie. Elle s'applique aux accessoires du bail et aux dépendances à titre d'exemple, un garage ou une aire de stationnement ou encore au réfrigérateur ou climatiseur d'un logement. Toutefois, la législation ne s'applique pas à une résidence louée à des fins de villégiature, au chalet entre autre. Elle ne s'applique pas à un logement dont plus du tiers de la surface totale est utilisée à des fins autre que l'habitation ni aux locaux commerciaux.

### Le droit de visite

Un propriétaire a le droit de faire visiter son immeuble par un acheteur éventuel. Il doit donner un avis de 24 heures. L'avis peut être verbal. Les visites doivent se faire entre 9h00 et 21h00. Si le locataire refuse sans raison valable, le propriétaire peut demander à la Régie du logement une ordonnance de donner accès au logement contre le locataire.

### Le droit au maintien dans les lieux

La législation accorde au locataire le droit au maintien dans les lieux. Le locataire aura le droit de demeurer dans son logement aussi longtemps qu'il le désire, à condition de respecter les obligations du bail. Lorsque le bail arrive à la fin, le propriétaire ne peut pas expulser le locataire. Le bail se renouvelle automatiquement. Nul besoin d'en signer un autre.

Après l'achat, le nouveau propriétaire ne peut pas changer aucune clause du bail en vigueur. Le nouveau propriétaire doit respecter toutes les conditions du bail d'une



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

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

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

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



Me Reed

## LA RÉSILIATION DU BAIL : La difficile et incertaine bataille pour l'obtenir

La juge administrative après avoir vu le rapport et les photos explique au paragraphe 15 : « De l'avis du tribunal, une personne ordinaire ne pourrait vivre dans un logement ou le ménage n'est pas fait, rempli de mouches avec une forte odeur d'urine de chat et de fluide d'un mâle, non opéré, et de surcroît, dormir dans un lit souillé. »

Cette situation de ce genre nécessiterait de la part du locataire une attention immédiate.

Malheureusement, selon la trame factuelle, le propriétaire a négligé ce problème de 2005 à 2011, et par conséquent, la juge administrative a refusé de résilier le bail et a ordonné à la locataire de nettoyer le logement, faire le nécessaire pour enrayer le problème de mouches et finalement de se départir du chat mâle ou procéder à sa castration.

On en déduit que le délai d'inaction du propriétaire a mis un doute dans l'esprit du juge quant au préjudice sérieux que cette situation cause aux propriétaires et aux voisins. Ce doute a conduit à une série d'ordonnances plutôt qu'à la résiliation du bail.

S'il faut retenir une chose de cette situation c'est que le propriétaire doit être proactif et visiter régulièrement ses logements pour éviter ce genre de situation. Fermer les yeux sur une situation ne peut que conduire à des conséquences négatives. Les critères de plus en plus élevés des juges administratifs de la Régie du logement pouvant mener à la résiliation du bail nous porte à vous suggérer d'être encore plus vigilant quant à l'état de vos logements.



### TERMINATION OF THE LEASE: the difficult and uncertain battle to get it

It is not enough that the situation be awesome or catastrophic to justify a termination of the lease. Indeed, some events can tint the problem and the need to prove serious prejudice is sometimes pushed to extremes. The termination of tenancy is then refused despite the situation and replaced by a series of orders as may be seen in a recent decision of the Régie du logement.

Here is an excerpt of the report of Quebec City cited in the judgment and describing the state of the housing which justified the request for termination of the lease:

"(...) High presence of flies in all parts of the housing. Presence of a foul odor: cat urine. Presence of three cats with a non-sterilized male. Housing maintenance overlooked: dirty floor in the rooms of the cats, dust and seeds underneath the furniture, the shelves and the carpets of the cats."

After having seen the report and photos the administrative judge explains in paragraph 15: "In the opinion of the court, an ordinary

person could not live in such an untidy home, filled with flies and with a strong smell of cat urine and fluids from a male, non-sterilized, and moreover, sleep in a soiled bed."

A situation of this kind should require immediate attention from the landlord.

Unfortunately, according to the factual framework, the owner has neglected this problem from 2005 until 2011, and therefore, the administrative judge refused to terminate the lease and ordered the tenant to clean the property, take steps to eliminate the problem of flies and finally get rid of the male cat or perform its castration.

We deduce that the time of inaction by the owner has put a doubt in the judge's mind about the serious harm that this situation causes to the owners and the neighbours. This doubt probably led to a series of orders rather than termination of the lease.

If one has to remember one thing from this situation it is that the owner must be pro-active and regularly visit his dwellings to avoid this kind of situation. Condone a situation can only lead to negative consequences. The increasingly more stringent criteria from the administrative judges of the Régie du logement which may lead to the termination of the lease drive us to suggest to you to be even more vigilant about the status of your housing.

FILE: ÉRIC CHATILA VS. THÉRÈSE MARTEL 18 120125012G

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

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

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

**Siena CÉRAMIQUE**

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

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

Il ne suffit pas seulement que la situation soit impressionnante ou catastrophique pour qu'il y ait résiliation du bail. En effet, certains événements peuvent teinter le problème et la nécessité de prouver le préjudice sérieux est parfois poussée à l'extrême. La résiliation de bail est alors refusée malgré la situation et remplacée par une série d'ordonnances tel qu'on peut le constater dans une récente décision de la Régie du logement.

Voici donc un extrait du rapport de la Ville de Québec cité dans le jugement et décrivant l'état du logement qui a justifié la demande de résiliation du bail :

« (...) présence élevée de mouches dans toutes les pièces du logement. Présence d'une odeur nauséabonde : urine de chat. Présence de trois chats dont un mâle non-opéré. Tenue du logement négligé : plancher sale dans les pièces des chats, poussière et graines sous les meubles, étagères et tapis des chats.

**Noël Hémond, Pl. Fin.**  
Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne  
Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503  
[Noel.Hemond@investorsgroup.com](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

Gestion de portefeuille;  
Planification de la retraite et du patrimoine;  
Assurance de personne  
Gestion privée

Service privilégié aux membres

**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.

façon intégrale. Toutefois, le nouveau propriétaire aura le droit de modifier les clauses du bail lors du renouvellement du bail. Le nouveau propriétaire acquiert le droit de l'ancien. Il pourra augmenter le loyer ou modifier toute autre condition du bail, lors du renouvellement.

Si le nouveau locataire n'envoie pas un avis de modification du bail, le bail se renouvelle automatiquement aux mêmes conditions.

### La fixation de loyer

Lorsque le locataire refuse l'avis de modification du loyer ou l'augmentation du loyer, le propriétaire doit demander à la Régie de fixer le loyer selon le règlement sur les critères de fixation de loyer. Le locataire peut décider de déménager. Il doit aviser le propriétaire par écrit, dans le mois de la réception de l'avis de son intention de quitter les lieux.

La méthode de fixation tient compte de tous les revenus de l'immeuble, de la variation, d'une année à l'autre, de certaines dépenses comme les taxes et les assurances. La méthode tient aussi compte de l'indexation annuelle des déboursés relatifs aux dépenses d'énergie, d'entretien et des réparations

majeures.

### Le nouveau locataire peut remettre en cause le loyer convenu

Si au moment de l'achat, des logements sont vacants et que vous devez signer de nouveaux baux, la loi oblige le propriétaire à remettre au nouveau locataire le loyer le plus bas payé par l'ancien locataire au cours de 12 mois précédant la date du nouveau bail.

Si le locataire nouveau paie un loyer supérieur au loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédents, il pourra demander à la Régie de fixer le loyer selon les règlements de fixation de loyer. Aussi la Régie fixera le prix avec la base de l'ancien loyer, plus les indexations annuelles. L'ajustement est presque toujours à la baisse et de beaucoup.

### La vérification des baux

L'acquéreur ou acheteur doit faire certaines vérifications avant d'acheter l'immeuble. Il doit faire l'examen de tous les baux de l'immeuble pour connaître les conditions qu'il aura à respecter.

Il devra aussi vérifier s'il existe des dossiers judiciaires à la Régie du logement ou à la Cour du Québec.



Il devra vérifier si des avis d'augmentation de loyer ont été donnés par le locataire actuel ou si ce dernier a déjà reçu des locataires une réponse ou encore un avis de départ du logement.

Il doit vérifier si le propriétaire a reçu ou a répondu récemment à un avis de sous-location ou de cession de bail.

Enfin l'acheteur doit vérifier la réglementation municipale en vigueur pour être sûr que l'immeuble respecte les lois au niveau de la sécurité, d'habitabilité et du zonage.

### L'inspection de l'immeuble

Comme le nouvel acheteur est responsable des vices apparents pouvant affecter l'usage de l'immeuble, il serait très prudent de faire inspecter l'immeuble par un expert,

soit un technologue en bâtiment, un architecte ou encore un ingénieur. Un expert en bâtiment pourrait vous aider à détecter les vices cachés de l'immeuble et aussi à vous aider à négocier un prix de vente adéquat à l'état réel de l'immeuble.

Après l'achat, deux gestes à poser. Dès que la vente est conclue, les locataires doivent être avisés par écrit du changement de propriétaire. Il serait préférable de demander une lettre du notaire qui a reçu l'acte de vente pour informer les locataires de la vente.

Si le locataire n'est pas avisé du changement de propriétaire, il pourrait continuer à payer son loyer à l'ancien propriétaire.

De plus, s'il y a une confusion sur l'identité du propriétaire, le locataire pourrait demander à la Régie l'autorisation de déposer son loyer. Le deuxième geste à poser est de vérifier les causes pendantes devant les tribunaux ou l'ancien propriétaire est impliqué.

Vous pourriez être obligé de faire une reprise d'instance ou une intervention pour reprendre à votre compte les demandes actives. La demande de reprise d'instance se fait à la Régie du logement.

**AssurExperts**

**Pierre Auchu inc.**

Cabinet en assurance de dommages

### Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

### Soumissions gratuites et compétitives

### Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

### Free and competitive quotations

**Pierre Auchu**

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel - e-mail : [paa001@videotron.ca](mailto:paa001@videotron.ca)



Me Soucy

## The acquisition of a residential property and the legal consequences on leases

dominium when the law allows it.

### Field of application

Rental domain legislation applies to all premises rented for residential purposes such as an apartment, a rented house, a rented condo unit, a rented room, a mobile home on a chassis or even to low-rent housing. This legislation also applies to services included in the lease: a laundry room, meals, nursing. It applies to the lease accessories and dependencies, for instance, a garage or parking area or even to the refrigerator or air conditioner of a housing. However, the legislation does not apply to a residence leased for resort, a cottage among others. It does not apply to a housing of which more than a third of the total surface is used for other than residential or business premises.

### Rules imposed by the law

The housing lease is governed by the Civil Code of Quebec and the Act respecting the Régie du logement. Much of this legislation is public. We can therefore not deviate from these rules by a clause in the lease or otherwise. We find these rules contained in the mandatory stipulations of the housing lease. The form of the lease issued by the government is mandatory.

### The role of the Régie du logement

The Régie is a specialized court invested with the task to implement legislation in the residential housing domain. During its mission, the Régie du logement renders decisions on disputes that are submitted to it. It educates landlords and tenants on the rights and obligations emanating from the lease. It must also promote reconciliation between landlords and tenants.

### The jurisdiction of the Régie du logement

As a court, the Régie decides in the first instance, to the exclusion of any other court of litigation on the following points:

1. when the amount claimed, the value of the matter claimed is less than \$ 70,000.
2. when, regardless of the amount involved, the request refers to the renewal of the lease, the setting of the rent, repossession of the housing, subdivision, expansion or change of use of a housing.

One must turn to the Régie for the demolition of a property when there is no municipal bylaw, for the alienation of immovable property forming part of a property complex or to convert a building into a con-

### Visitation rights

An owner has the right to have his property visited by a prospective purchaser. He must give 24 hours notice. The notice may be verbal. Visits must take place between 9:00 am and 9:00 pm. If the tenant refuses without good reason, the owner may apply to the Régie for an order to provide access to the housing against the tenant.

### The right to security of tenure

The legislation gives the tenant the right to remain in the premises. The tenant shall have the right to remain in his home as long as he wants, provided he complies with the obligations of the lease.

When the lease comes to an end, the landlord can not evict the tenant. The lease is automatically renewed. No need to sign another one.

After the purchase, the new owner can not change any of the existing lease clauses. The new owner must comply with all the terms of the lease in an integral fashion. However, the new



owner has the right to change the terms of the lease when the lease is renewed. The new owner acquires the right of the former one. He may increase the rent or change any other term of the lease upon renewal. If the new landlord does not send a notice of change to the lease, the lease is automatically renewed under the same conditions.

### The setting of rent

If the tenant refuses the notice of rent change or the rent increase, the owner must apply to the Régie to set the rent according to the Regulations on criteria for setting the rent.

The tenant may decide to move. He must notify the owner in writing within one month of receipt of the notice of his intention to leave the premises.

The method of setting the rent takes into account all the income of the building, the variation from one year to another, of certain expenses such as taxes and insurance. The

method also takes into account the annual indexation of disbursements related to energy costs, maintenance and major repairs.

### The new tenant can challenge the agreed-upon rent

If, at the time of purchase, some of the units are vacant and you need to sign new leases, the law requires the owner to submit to the new tenant the lowest rent paid by the previous tenant in the 12 months preceding the date of the new lease. If the new tenant pays a rent higher than the lowest rent paid during the previous 12 months, he may request the Régie to set the rent according to the rent-setting regulations. Moreover, the Régie also sets the price based upon the old rent, plus annual indexation. The adjustment is almost always lower and very much so.

### The verification of the leases

The purchaser or buyer must make certain verifications before buying the building. He must review all

the leases of the building in order to know the conditions he will have to meet. He will also have to check for criminal records at the Régie du logement or at the Court of Quebec.

He should check if notices of rent increase have been given by the current landlord or if the latter has already received from the tenants an answer or a notice of departure from their housing. He must check whether the owner has received or has recently responded to a notice of subleasing or transfer of lease.

Finally, the buyer should check with municipal regulations in force to ensure that the building complies with the laws in terms of safety, habitability and zoning.

### The building inspection

As the new buyer is responsible for apparent defects which may affect the use of the building, it would be very prudent to have the building inspected by an expert, i.e. a building technologist, an architect or an engineer.

A building expert may help you detect hidden defects of the building and also help you negotiate a sale price adequate to the actual

state of the property.

After purchasing there are two actions to take

Once the sale is completed, the tenants must be notified in writing of the change of ownership. It would be better to ask for a letter from the notary who received the deed to inform the tenants of the sale.

If the tenant is not notified of the change of ownership, he could continue to pay his rent to the former owner.

In addition, if there is a confusion about the identity of the owner, the tenant may apply to the Régie for leave to pay his rent.

The second thing to do is to verify the cases pending before the courts in which the former owner is involved.

You may be required to make a continuation of suit or action to resume to your account active requests. The request for recovery of instance is submitted to the Régie du logement.

## Régie du logement : YEARLY INDEXATION OF COSTS EXIGIBLE

Fees are payable for the filing of certain proceedings with the Régie du logement. These fees are indexed annually, in accordance with section 2 of the Tariff of costs exigible by the Régie du logement. In 2012, the rate of variation calculated according to the method provided for in the regulation is 2.4%.

Consequently, since November 1, 2012, the following fees, rounded off to the nearest dollar, are payable to the Régie du logement.

Proceedings	Fees since November 1, 2011	Fees as of November 1, 2012
<ul style="list-style-type: none"> <li>Putting a struck case back on the roll</li> <li>Motion to reopen a hearing</li> </ul>	\$34	\$35
<ul style="list-style-type: none"> <li>Application for a ruling on a change in a lease</li> <li>Application for the fixing, revision or decrease of rent, or for contesting an adjustment or re-establishment of rent</li> <li>Application for the review of a decision by the tribunal</li> <li>Application including a decrease in rent</li> </ul>	Rent is \$350 or less Rent is more than \$350 but no more than \$600 Rent is more than \$600	\$42 \$52 \$68 \$70
<ul style="list-style-type: none"> <li>Other applications</li> </ul>	\$68	\$70
<ul style="list-style-type: none"> <li>Application for authorization to convert an immovable to divided co-ownership</li> </ul>	\$168	\$172



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial  
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.union1tg.com

**Dignité**<sup>INC</sup>  
RÉSIDENCES FUNÉRAIRES — DEPUIS 1840 —  
**COLLINS CLARKE  
MACGILLIVRAY WHITE**  
TOUS LES SERVICES D'UN COMPLEXE FUNÉRAIRE — L'AMBIANCE ET LE CONFORT DE VOTRE FOYER  
INTIMITÉ — CONFORT — PROFESSIONNALISME  
CHAPELLE DE 200 PLACES • SALLE DE RÉCEPTION  
ARRANGEMENTS FUNÉRAIRES PRÉALABLES  
INCINÉRATION ET COLUMBARIUM

27, ave Salisbury (sortie 49, autoroute 20) Pointe-Claire, QC H9S 3Z2  
5610, rue Sherbrooke Ouest Notre-Dame-de-Grâce Montréal, QC H4A 1W5  
307, promenade Riverside Saint-Lambert QC J4P 1A7



Martin Allaire, directeur général - Ouest de l'île/Montréal/Rive Sud

514 483-1870 - 1 888 342-6565 - WWW.DIGNITEQUEBEC.COM

## RAPPORT DE LA RÉGIE DU LOGEMENT 2011-2012 :

Si le propriétaire ne peut plus chauffer, déneiger et entretenir, TOUS y perdent!

### Communiqué de presse



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit à la publication du rapport annuel 2011-2012 de la Régie du logement et répondre aux associations de locataires.

#### Le nombre de causes augmente à la Régie du Logement

Le nombre de causes augmente à la Régie du Logement, le nombre de décisions rendues par le tribunal a lui aussi augmenté. On constate à sa lecture qu'il y a une augmentation du nombre de causes:

- Causes pour non-paiement en hausse de 45585 à 47049

- Les déguerpissements en légère hausse de 3377 à 3413

Mais également le nombre de décisions rendues a augmenté (49118 à 50223 toutes causes confondues).

#### Injustice: pas du tout

«Le RPHL tient à rappeler au RCLALQ que ce n'est pas plus les locataires qui subissent ce délai. Lorsqu'un propriétaire dépose une demande pour une cause civile il a également les mêmes délais qu'un locataire» selon Martin Messier, président de l'APQ.

Que l'on soit propriétaire ou locataire le délai de mise au rôle est le même puisque c'est la nature du dossier qui sera entendu et non le fait d'être propriétaire ou locataire qui fait la différence.

#### Durée de l'audience: 3 minutes

Évidemment, s'il s'agit d'une demande de résiliation du bail pour non-paiement de loyer, la cause est entendue rapidement. D'abord ces

auditions ne durent que quelques minutes: on présente la preuve de signification de la demande et le bail, on témoigne sur le montant à payer et c'est fini.

Le juge administratif peut donc entendre un grand nombre dans une seule séance.

Les demandes pour en résiliation de bail et non-paiement de loyer sont entendues rapidement quand le locataire est dans le logement sans payer de loyer. S'il a quitté son logement, le délai sera alors le même que pour les dossiers réguliers.

#### Si le propriétaire ne peut plus chauffer, déneiger et entretenir, TOUS y perdent

«Le manque de revenus, alors que

le locataire est dans le logement, entraîne des conséquences graves pour les propriétaires, comme l'incapacité à payer son hypothèque, ses taxes; Mais également elle menace l'ensemble des locataires.» selon Martin Messier le président de l'APQ.

«A terme, si le propriétaire n'a pas ses loyers, il ne peut plus maintenir les services, l'entretien, le chauffage, cela nuirait tout autant aux locataires qui paient le loyer dans l'immeuble.» de conclure l'APQ.

Des ressources supplémentaires sont requises dans le contexte d'une croissance du nombre de dossiers et de la complexité des dossiers entendus.

## 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**



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

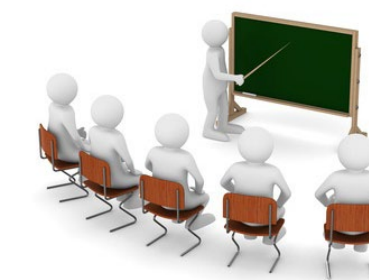
### Perspectives de l'habitation de la région de Montréal, et les taux d'inoccupation

Date : Lundi le 28 janvier 2013 à partir de 19h  
Lieu : Montréal Communiquez au 888-382-9670 pour tous les détails

Il s'agit d'une rencontre d'information qui se tient annuellement, avec un conférencier, analyste de marché de la SCHL, qui permet de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2012, en plus des prévisions pour l'année 2013. Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Gratuit pour les membres

Pour réservation : 514-382-9670;  
ou reservation@apq.org



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

### UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS\*

Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



10\$

L'UNITÉ  
INSTALLÉE PAR UN  
MAÎTRE ÉLECTRICIEN\*\*

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

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



**Hydro Québec**







## ANNUAIRE

## de nos fournisseurs professionnels

## 49 TRAITEMENT DES EAUX

**Centrale Thermique B.C. Plus inc.**  
Tél./Télec.: (514) 990-0688  
ventes@bc-plus.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés

- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol

- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

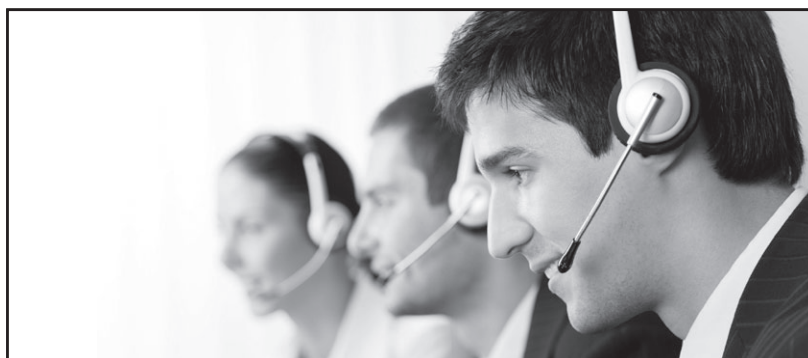
## 50 VENTILATION

**Élément Air**

Simon Roy  
Tel: (450) 200-4142  
(514) 262-4142

simonroy@videotron.com  
www.elementair.reseau411.ca

- Nettoyage de conduit de ventilation  
- Résidentiel/commercial/industriel  
- Entretien d'appareil de climatisation, échangeur d'air, conduits de sècheuse



SERVICE D'ÉVALUATION DES LOCATAIRES

au (514) 382 9670  
ou sans frais au  
1-888-382-9670



**Avantages Condo**  
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

info@avantagescondo.com www.avantagescondo.com



Me Lebeau

## Peut-on modifier le nombre de voix requis pour prendre une décision en copropriété?

Parfois, des administrateurs et des copropriétaires soulèvent la question à savoir si, au moyen d'une modification à la déclaration de copropriété adoptée par l'assemblée des copropriétaires, peuvent-ils changer le nombre de voix requis pour prendre une décision ?

Il s'agit d'une question intéressante. Au niveau de la motivation que peuvent avoir des administrateurs ou des copropriétaires à songer à une modification de cet ordre, nous pensons à la difficulté d'obtenir parfois les majorités requises pour voter sur des questions comme la modification des parties communes, la modification de l'acte constitutif de la déclaration, ou même une acquisition immobilière par le syndicat. Dans ce cas, certains souhaiteraient à ce que ces décisions puissent selon une majorité plus faible que celles prescrites par les articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil du Québec.

Également, il se peut que dans une copropriété, il existe un historique d'adoption et d'annulation de règlements d'immeuble par l'assemblée des copropriétaires d'une année à l'autre, laquelle témoigne pos-

siblement d'une lutte d'influence entre des groupes de copropriétaires et des membres du conseil d'administration. Afin d'éviter ces revers annuels, certains administrateurs et copropriétaires souhaiteraient à ce que toute décision à ce sujet soit prise non pas selon la majorité absolue de l'article 1096 du Code civil du Québec, mais plutôt selon une plus forte majorité, par exemple par une majorité des deux tiers des voix de l'assemblée.

Il faut comprendre que les majorités prescrites par le législateur aux articles 1096, 1097, 1098 et 1108 du Code civil du Québec sont habituellement reprises textuellement dans des déclarations de copropriété publiées depuis le 1er janvier 1994. Sauf exception du législateur, ces articles s'appliquent aux déclarations de copropriété publiées avant le 1er janvier 1994. Afin d'assurer une protection adéquate du public, et plus particulièrement les copropriétaires d'immeubles en copropriété divise, le législateur a introduit l'article 1101 du Code civil du Québec qui se lit comme suit :

«Art.1101. Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre

une décision prévue par le présent chapitre.»

Le «présent chapitre» auquel réfère cet article est celui du Chapitre III, Titre troisième, Livre quatre du Code civil du Québec, soit les articles 1038 à 1109 inclusivement traitant de la copropriété divise d'un immeuble. Donc, si le texte d'une déclaration de copropriété publiée par le promoteur immobilier pour créer une copropriété divise stipule des majorités différentes de celles prescrites par les articles 1096, 1097, 1098 et 1108 C.c.Q., celles-ci sont réputées non-écrites et donc nulles. Les notaires qui rédigent les déclarations de copropriété doivent s'assurer que les stipulations contenues sont conformes au droit actuel.

Ce même article rendrait donc nulle toute modification de la déclaration de copropriété par le syndicat suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires qui modifie ces majorités, soit en les augmentant ou en les réduisant.

Donc, les décisions de l'assemblée des copropriétaires doivent être prises selon des majorités stipulées aux articles ci-dessus mentionnées.

Pour toute question additionnelle sur le sujet n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en droit immobilier.

*Note 1: L'article 53 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil, 1992, c.57 précise que lorsqu'une déclaration de copropriété publiée avant le 1er janvier 1994 pose la règle l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble, ceci est maintenu malgré l'article 1101 du nouveau Code. Donc, la double majorité spéciale d'une majorité des trois quarts en nombre des copropriétaires de l'immeuble détenant un minimum de 90% des voix stipulée par l'article 1098 (1) C.c.Q. ne s'appliquera pas, et dans de telles copropriétés un vote à l'unanimité pour changer la destination de l'immeuble demeure la règle.*

**Can one change the number of votes required for a decision in co-ownership?**

Sometimes, directors and co-owners raise the question whether, through an amendment to the declaration of co-ownership adopted by the assembly of co-owners, they can change the number of votes required for a decision?



It is an interesting question. With regard to the level of motivation that administrators or co-owners can have to consider a modification of this order, we think that it is sometimes difficult to obtain the required majorities to vote on issues such as changing common portions, changing the constitution of the act of declaration, or even a real-estate acquisition by the syndicate. In this case, some would wish that these decisions could be taken by a slimmer majority than those prescribed by sections 1097, 1098 and 1108 of the Civil Code of Quebec.

Also, it is possible that in a co-ownership, there is a history of adoption and cancellation of building regulations by the assembly of co-owners from one year to another, which possibly reflects a struggle of influence between groups of co-owners and members of the Board of Directors. In order to avoid these annual setbacks, certain directors and co-owners wish that any decision on this matter would be taken not by an absolute majority of section 1096 of the Civil Code of Quebec, but rather by a stronger majority, for example by a two-thirds majority vote of the assembly.

It must be understood that the majorities prescribed by the legislature in Sections 1096, 1097, 1098 and 1108 of the Civil Code of Quebec are usually reproduced verbatim in co-ownership declarations published since 1 January 1994.

Except for derogations provided by the legislator, those sections apply to co-ownership declarations issued before January 1, 1994. In order to ensure adequate protection of the public, especially of the co-owners of buildings in divided co-

cordance with current law.

The same section would therefore invalidate any amendment to the declaration of co-ownership by the syndicate following a decision of the assembly of co-owners that modifies these majorities, either by increasing or reducing them.

Therefore, the decisions of the assembly of co-owners shall be taken by majorities stipulated in the above-mentioned sections.

For any additional questions on this subject please do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in real estate law.

*Note 1: Section 53 of the Act respecting the implementation of the reform of the Civil Code, 1992, C.57 states that when a co-ownership declaration published before January 1, 1994 lays down the rule of unanimity for decisions made to change the destination of the building, this is maintained notwithstanding section 1101 of the new Code. So, the special double majority of a three-fourths majority in number of the co-owners of the building with a minimum of 90% of the votes set forth in Section 1098 (1) of the C.c.Q. does not apply, and in such co-ownerships an unanimous vote to change the destination of the building remains the rule.*

ownership, Parliament introduced section 1101 of the Civil Code of Quebec, which reads as follows:

“Section 1101. Any stipulation of the declaration of co-ownership which changes the number of votes required in this chapter for taking any decision is deemed unwritten.”

The “in this chapter” referred to in this article is the one of Chapter III, Title Three, Book Four of the Civil Code of Quebec, i.e. sections 1038 to 1109 inclusive, dealing with the divided co-ownership of a building. So, if the text of a statement of co-ownership issued by the condominium developer to create a co-ownership provides for majorities different from those prescribed by section 1096, 1097, 1098 and 1108 of the C.c.Q, they are deemed unwritten and therefore null and void. Notaries who draft co-ownership declarations must ensure that the stipulations contained in them are in ac-

Via Capitale Banque Est COOP  
Assurance Immobilier - Immobilier  
251, Notre-Dame, Montréal (Q.C.) P.S. 218  
Tél.: 450.582.0022 Fax: 450.582.0027

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

Chaire Hélène Gosselin  
Clairehelene.gosselin@videotron.com  
514.704.8904

ASC  
enris.ca

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

ASSURANCES

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

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :  
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal  
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957  
cmp@courtiersmultiplus.com

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

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

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

**450 966-6166**  
info@couvertureslachenaie.com

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

ESTIMATION GRATUITE!



Me Lapointe

(Suite de la page 1)

## Décembre : Penser à la reprise de logement

### December: the month to think about repossession of a dwelling

The Civil Code of Quebec states that the owner/lessor of a dwelling can repossess it to live in it himself, or to house his parents or children in it. He can also repossess a dwelling to accommodate any other relative, person connected by marriage or civil union, or spouse after separation, divorce or dissolution of a civil union, of which he is the main support. Corporate owners, not being natural persons, can not repossess a dwelling.

tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé. Attention, il vous faut donc introduire une demande à la Régie du Logement dans le mois du refus réel ou présumé. Par exemple, vous remettez votre avis au locataire le 10 décembre, s'il ne répond pas, il sera présumé avoir refusé à compter du 10 janvier. Vous avez donc jusqu'au 10 février pour introduire votre demande à la Régie du Logement. Nous suggérons de joindre à votre avis un modèle de réponse pour inciter le locataire à indiquer son intention.

Dans le cas d'un refus, donc, le propriétaire qui désire reprendre son logement n'aura d'autre choix que de demander l'autorisation de la Régie du logement pour se faire, dans le mois de la réception du refus. La loi prévoit que le propriétaire devra alors prouver qu'il s'agit réellement de l'intention du propriétaire que de reprendre pour la personne mentionnée et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Il pourra donc relater des faits précis qui démontrent que ce sont ses intentions réelles. De plus, le tribunal ne pourra autoriser la reprise si le propriétaire possède un autre logement vacant à la date désirée pour la reprise et qui est du même genre, d'un loyer équivalent et situé dans les mêmes environs. Il s'agit en fait de voir si l'ensemble des caractéristiques principales sont semblables. La loi n'attribue pas d'indemnité fixe en cas de reprise, mais le tribunal qui autorise la reprise pourrait fixer des conditions, dont une indemnité financière.

Notez qu'il est toujours possible, avec le consentement du locataire, d'en venir à une entente de résiliation du bail à la date désirée. Vous pouvez alors négocier les conditions et mettre le tout par écrit, évitant ainsi le recours aux tribunaux.

Buying a property together with others can be interesting. You consider that you live together and divide therefore the expenses. If one single dwelling is free at the time of purchase, one thinks about repossessing the other dwelling for the other owners at the end of the lease. Think again, the law restricts the repossession in these cases. Indeed, it is clearly written that an owner can not repossess any dwelling if he is an undivided co-owner with another one, unless the only other owner is her/his spouse. If you meet these requirements and if you want to repossess one of your dwellings, you must then send a written notice to your tenant at least 6 months before the end of the lease if the lease covers more than 6 months, or 6 months before the date of repossession if the lease is indefinite (an oral lease, for example). The notice shall be one month for a lease of six months or less.

According to article 1961 of the Civil Code of Quebec, this notice must provide the following information: the date envisaged for the repossession, the name of the person for whom you wish to repossess the dwelling and his/her degree of kinship or relationship that she has



with you.

Then, within one month of receipt of the notice, the tenant must respond to indicate his intention to leave the dwelling or not, as requested. If he does not respond, he is deemed to refuse to vacate the dwelling. Beware, you must thus submit an application to the Régie du logement within one month of the actual or presumed refusal. For instance, you give your tenant notice on December 10. If he does not respond, he will be deemed to have refused from January 10 onwards. You have therefore until February 10 to submit your application to the Régie du logement. We suggest that you attach to your notice a response model to encourage the tenant to indicate his intention.

In the case of a refusal, therefore, the owner who wishes to return to his home will have no other choice but to seek the approval of the Régie du logement to do so within one month of receipt of the refusal. The law provides that the owner will then have to prove that it really is the intention of the owner to

repossess for the person mentioned and that it is not a pretext for other purposes. He may therefore relate specific facts that demonstrate that these are his real intentions. In addition, the court may not allow repossession if the owner has another vacant unit available on the desired date for repossession which is of the same kind and of equivalent rent located in the same vicinity. This is done to see if all the main features are similar.

The law does not assign predetermined compensation in case of repossession, but the court that authorizes the repossession can set conditions, including financial compensation.

Note that it is always possible, with the consent of the tenant, to come to an agreement to terminate the lease at the desired date. You can then negotiate and put everything in writing, thus avoiding recourse to the courts.

20 ans d'expérience  
**PRO-SEC** Pour un service personnalisé et des résultats inégalés  
 Nettoyage de tapis, meubles et carpettes  
 Spécialiste : tapis importés • tissus délicats  
**20% Rabais** 514 725-7747  
 Résidentiel • Commercial 450 462-7747  
 Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)

50 ANS  
**groupe MIRO**  
 Le multIService après sinistre inc.  
 Urgence 24/7  
 Dégât d'eau, feu, etc.  
 Nettoyage bâtiment  
 Nettoyage vêtements  
 Entreposage  
 Construction  
 Services spécialisés  
 450.468.2033  
[groupemiro.com](http://groupemiro.com) 1.800.267.2033

## Indexation annuelle des frais de la Régie du logement

À la Régie du logement, des frais sont exigibles pour la production de certains actes de procédures. Ces frais sont indexés annuellement conformément à l'article 2 du Tarif des frais exigibles par la Régie du logement. En 2012, le taux de variation calculé selon la méthode prévue par le règlement s'élève à 2,4 %.

Par conséquent, depuis le 1er novembre 2012, les frais exigibles par la Régie du logement sont les suivants, après arrondissement au dollar le plus près.

Actes de procédures	Frais depuis le 1 <sup>er</sup> novembre 2011	Frais à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2012
<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise au rôle d'une cause rayée</li> <li>Requête en réouverture d'audience</li> </ul>	34 \$	35 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>Demande afin de statuer sur une modification du bail</li> <li>Demande en fixation, révision ou réduction de loyer, en contestation du réajustement ou du rétablissement du loyer</li> <li>Demande en révision d'une décision du tribunal</li> <li>Demande comportant une diminution de loyer</li> </ul>	Loyer de 350 \$ ou moins : 42 \$ Si le loyer excède 350 \$ mais ne dépasse pas 600 \$ : 52 \$ Lorsque le loyer excède 600 \$ : 68 \$	43 \$ 53 \$ 70 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>Demande autre que celles mentionnées précédemment</li> </ul>	68 \$	70 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>Demande d'autorisation de convertir un immeuble en copropriété divisée</li> </ul>	168 \$	172 \$

Utilisez un numéro différent pour chaque publicité...  
 ...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte.  
 = 50% = 150% = 0,1%  
 N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels  
[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
 1 866 559 5169

## Assurance véhicule récréatif de La Personnelle.

### Faites un avec la nature !

Nous avons une assurance adaptée à votre moto, VTT, motoneige, caravane ou embarcation pour profiter pleinement de votre passion.

**DEMANDEZ UNE SOUMISSION**  
**1 888 476-8737**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

Certaines conditions s'appliquent.

**laPersonnelle**  
 ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC  
 Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

La bonne combinaison.

## Le mandat

Vous devez vous présenter pour une audience devant la Régie du logement, mais cette journée-là, vous avez un rendez-vous professionnel impossible à déplacer ou un accident survenu vous empêche d'être présent. Vous pourriez demander à un de vos proches de vous représenter, c'est-à-dire que vous le mandatez.

Selon le dictionnaire Larousse un mandat est un "contrat par lequel une personne, appelée « mandant », donne à une autre, appelée « mandataire », pouvoir de la représenter dans

l'accomplissement d'un acte juridique".

Tout d'abord ce mandat doit être fait par écrit car il sera demandé à votre représentant lors de l'audience. Toutefois, il n'est pas nécessaire si c'est un avocat qui vous représente ou si c'est votre conjoint(e), selon le Règlement sur la procédure devant la Régie du logement.

Certaines informations doivent obligatoirement y être inscrites :

- le motif de l'absence : la raison doit être un motif acceptable c'est-à-dire un accident de voiture, ou une maladie, le décès d'un proche ou un empêchement

professionnel justifiable.

- les coordonnées de votre mandataire : nom, prénom, adresse  
- votre lien : frère, ami,...

Ce mandat doit être gratuit. Le mandataire ne doit donc recevoir aucune rémunération pour son aide.

Lors de l'audience et selon votre convenance, votre représentant pourra demander soit une remise de l'audience afin que vous

puissiez y être présent la prochaine fois, ou traiter le dossier et le déroulement de l'audience à votre place.



## Offre spéciale

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

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

# 35%

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

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



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

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

## 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](mailto:info@apq.org)

