

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

Le bail ne peut être résilié pour des loyers dus au propriétaire avant le dépôt de la proposition du consommateur

ME BILL KOSTOPOULOS

Dans l'arrêt Tavares c. Dupont et Pinsky, Bisson Inc., (Syndics de faillite), le tribunal est saisi d'une demande en résiliation de bail, recouvrement de loyer pour 1 900 \$ ainsi que le loyer dû à la date de l'audience, avec intérêts et frais judiciaires. La requête fut introduite par la locatrice en date du 4 novembre 2010.

Le 10 décembre 2010, le dossier fut remis par la juge administrative Lyne Foucault, parce qu'il manquait certains documents de la locataire démontrant que la créance en litige était incluse dans une proposition de consommateur.

Les parties sont liées par un bail de douze mois débutant le premier juillet 2010 au 30 juin 2011 pour un loyer mensuel de 600 \$. La locatrice réclame une balance du mois d'août (200 \$) ainsi que les loyers de septembre, octobre, novembre, décembre 2010 et janvier 2011 pour un total de 3 100 \$. De ce montant, elle déclare avoir reçu 1 200 \$ au mois de décembre qu'elle impute aux loyers de décembre et janvier.

La preuve démontre que la locataire a déposé une proposition de consommateur le 29 octobre 2010. La créance de la locatrice en ce qui concerne les loyers antérieurs à cette date est incluse dans la proposition. L'administrateur responsable du dossier de la locataire a fait parvenir les documents à la locatrice qui à l'instar des autres créanciers, disposait de 45 jours pour y répondre.

Celle-ci déclare avoir avisé le syndic de faillite (ou sa secrétaire) qu'elle ne voulait rien savoir de la loi de la faillite et qu'elle préférerait régler la situation devant ce tribunal. Elle n'a donc

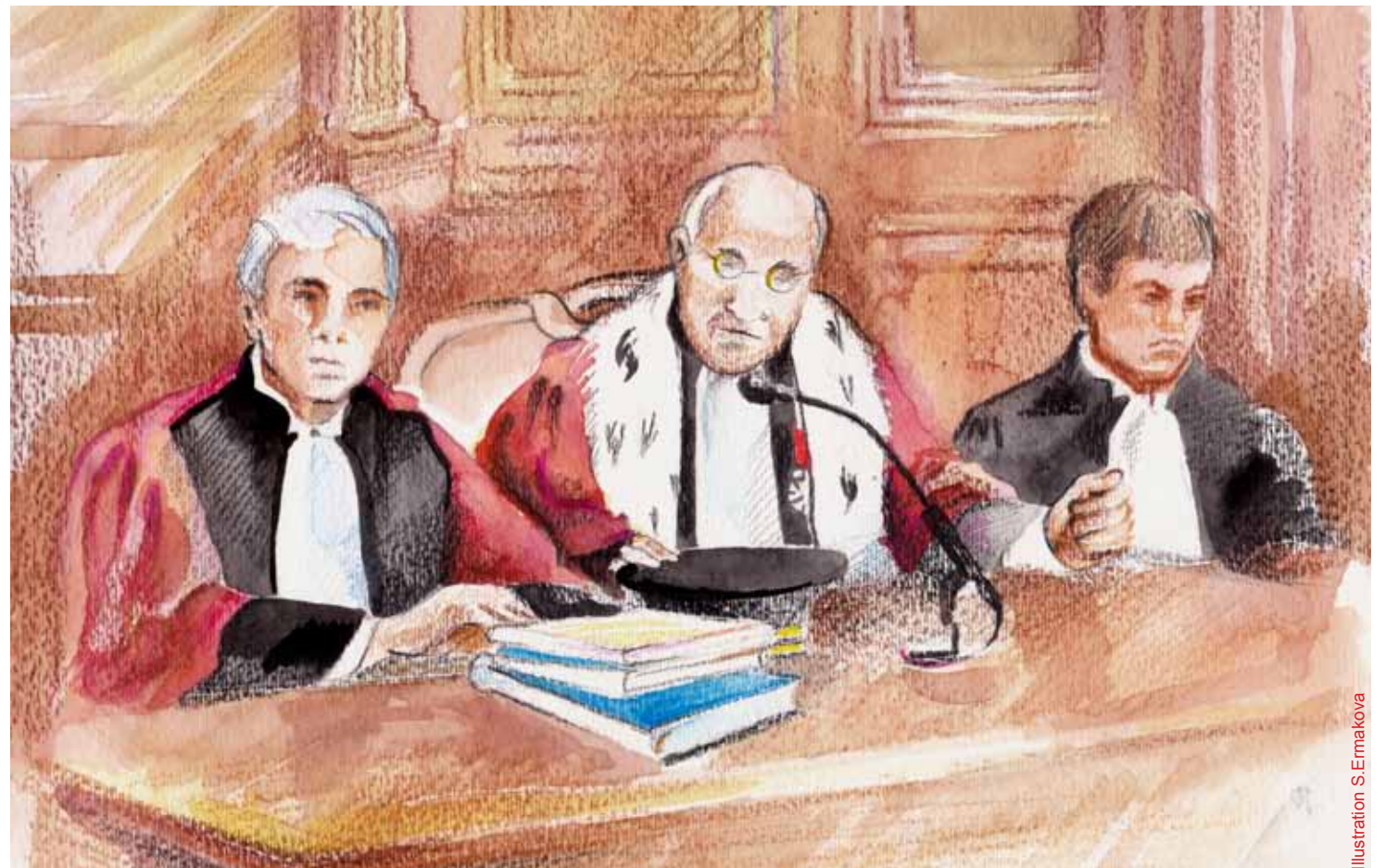


Illustration S. Ermakova

pas voté sur la proposition préférant l'ignorer.

Le syndic de faillite a déposé au dossier de la cour un avis de surseoir. Le procureur de la locataire ajoute que les 1 200 \$ remis au mois de décembre doivent être imputés sur les loyers de novembre et décembre. Sa cliente remet devant la soussignée 600 \$ à la locatrice pour couvrir le mois de janvier.

L'article 66.34 par. 1 et 2, de même que l'article 69.2 par.1 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité¹ prévoient ce qui suit :

«66.34 (1) Limitation de certains

droits. En cas de dépôt d'une proposition de consommateur à l'égard d'un débiteur consommateur, il est interdit de résilier ou de modifier un contrat conclu avec le débiteur ou de se prévaloir d'une clause de déchéance du terme comprise dans un tel contrat, au seul motif que le débiteur est insolvable ou qu'une proposition de consommateur a été déposée à son égard, et ce jusqu'à ce que la proposition ait été retirée, rejetée par les créanciers ou le tribunal ou annulée ou réputée telle.

(2) Idem Lorsque le contrat visé au paragraphe (1) est un bail,

l'interdiction prévue à ce paragraphe vaut également, avec les mêmes modalités, dans le cas où le débiteur consommateur n'a pas payé son loyer à l'égard d'une période antérieure au dépôt de la proposition.»

«69.2 (1) Sous réserve des paragraphes (2) à (4) et des articles 69.4 et 69.5, entre la date de dépôt d'une proposition de consommateur aux termes du paragraphe 66.13(2) ou d'une modification de la proposition aux termes du paragraphe 66.37(1) et son retrait,

suite page 2





Me Kostopoulos

A lease cannot be cancelled for unpaid rents due to the landlord prior to the tenant making a consumer proposal

novembre, décembre 2010 et janvier 2011 sont maintenant payés. La locataire n'étant pas en retard de plus de trois semaines pour ces loyers, le bail ne pourra être résilié en vertu de l'article 1971 C.c.Q.

Le procureur de la locataire plaide que la locatrice ayant reçu les informations nécessaires concernant le loyer et la proposition avant l'introduction de la demande, la locataire ne devrait pas être condamnée aux dépens. Il appert que la locatrice a introduit sa demande le 4 novembre 2010, mais n'a réclamé le courrier recommandé de l'administrateur du syndic que le 13 décembre 2010.

Il semble probable que la locatrice a précipité le dépôt de sa demande dans le but d'éviter les conséquences de la proposition de consommateur sur sa créance. Toutefois, considérant que la réclamation de 1 900 \$ est suspendue et non rejetée tant que prévaut la durée de la proposition, aucune conclusion concernant les dépens ne sera prononcée. |

suite de la page 1

son rejet ou son annulation — effective ou présumée — ou la libération de l'administrateur, les créanciers n'ont aucun recours contre le débiteur consommateur ou ses biens et ne peuvent intenter ou continuer aucune action, exécution ou autre procédure en vue du recouvrement de réclamations prouvables en matière de faillite.»

Il est important de souligner que dans cette affaire le tribunal a jugé qu'il ne pouvait pas résilier le bail pour le loyer dû à la locatrice avant le dépôt de la proposition.

La réclamation monétaire couvrant la période antérieure à la date de la proposition sera également suspendue en vertu de l'avis de surseoir et aucune imputation ne peut prévaloir en ce qui concerne cette créance. Les loyers de

In the decision *Tavares vs. Dupont and Pinsky, Bisson Inc.*, (Official receivers), the Court was presented with a request for cancellation of lease, recovery of rent totalling \$1900 as well as the rent due on the date of the hearing, plus interest at the legal rate and court costs. The request was submitted by the landlord on November 4, 2010.

On December 10, 2010, the file was postponed by administrative judge Lyne Foucault, because certain of the tenant's documents showing that the claim in litigation was included in a proposal of the consumer were missing.

The parties were bound by a twelve-month lease beginning July 1st, 2010 to June 30, 2011 at a monthly rent of \$600. The landlord claimed a balance of rent for August (\$200) as well as the rent for September, October, November, December 2010 and January 2011 for a total of \$3100. Of this amount, she claimed to have received \$1200 in December which she applied to the rents for December and January.

The evidence showed that the tenant deposited a consumer proposal on October 29, 2010. The landlord's claim for rents due prior to this date is included in the proposal. The trustee responsible for the tenant's file forwarded the proposal documents to the landlord who, like the other creditors, had 45 days to respond to it.

The landlord testified that she notified the trustee (or his secretary) that she wanted nothing to do with the bankruptcy law and that she preferred to settle the matter before the Québec Rental Board. Thus she didn't vote on the proposal, preferring instead to ignore it.

The trustee filed a notice to suspend proceedings with the court. The tenant's attorney argued that the \$1200 paid in December must be charged on the rents of November and December. His client then gave \$600 to the landlord to cover the month of January.

Article 66.34 par. 1 and 2, as well as article 69.2 par.1 of the Bankruptcy and Insolvency Act [1] state the following:

«66.34 (1) (*Restriction of certain rights*) If a consumer proposal has been filed in respect of a consumer debtor, no person may terminate or amend any agreement, including a security agreement, with the consumer debtor, or claim an accelerated payment, or the forfeiture of the term, under any agreement, including a security agreement, with the consumer debtor, by reason only that (a) the consumer debtor is insolvent, or (b) a consumer proposal has been filed in respect of the consumer debtor until the consumer proposal has been withdrawn, refused by the creditors or the court, annulled or deemed annulled.

(2) *Idem* Where the agreement referred to in subsection (1) is a lease, subsection (1) shall be read as including the following paragraph:(c) the con-



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**
ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

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

Plancher ultra résistant

100% vinyle

Pose libre ou collée
Facile d'entretien

Adapté pour les pièces humides
Isolant acoustique et thermique
Largeur de 4 mètres
Meilleure garantie de l'industrie

Visitez notre site internet
pour localiser nos points de vente!

www.collectioncartier.ca
Pour plus d'information contactez-nous
1 800 463-2449 • 514 920-0019

*Veuillez communiquer avec nous pour connaître les rabais pour les membres de l'APQ.



sumer debtor has not paid rent in respect of a period preceding the filing of the consumer proposal.”

«69.2 (1) Subject to subsections (2) to (4) and sections 69.4 and 69.5, on the filing of a consumer proposal under subsection 66.13(2) or of an amendment to a consumer proposal under subsection 66.37(1) in respect of a consumer debtor, no creditor has any remedy against the debtor or the debtor's property, or shall commence or continue any action, execution or other proceedings, for the recovery of a claim provable in bankruptcy until (a) the consumer proposal or the amended consumer proposal, as the case may be, has been withdrawn, refused, annulled or deemed annulled; or (b) the administrator has been discharged.

It is important to stress that in this case the Court could not cancel a lease for non-payment of rent for the rent due to the landlord prior to the filing of the consumer proposal.

The monetary claim covering the period prior to the date of the proposal will also be suspended under the terms of the suspension notice and cannot proceed with regard to this claim. The rents for November, December 2010 and January 2011 are now paid. The tenant, now was no more than three weeks late for these rents, and the lease cannot be cancelled under the terms of article 1971 C.c.Q.

The tenant's attorney plead that because the landlord received the necessary information relating to the rent and the proposal before the introduction of the request, the tenant should not be condemned to payment of the expenses. It appears that the landlord filed his request on November 4, 2010, but claimed the registered mail from the trustee was only received on December 13, 2010.

It seems probable that the landlord hastily filed her request with an aim of

avoiding the consequences of the consumer proposal on her claim. Nevertheless, considering that the claim of

\$1900 is suspended and not denied for the duration of proposal, no decision relating to costs was issued. ■

**Conseils gratuits et illimités
avec des avocats spécialisés dans les relations
propriétaires - locataires !**

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

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

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



DU NOUVEAU: un profil client pour les enquêtes

De nouvelles enquêtes, un nouveau profil client

D'abord, je tiens à vous remercier pour votre collaboration dans la mise en place des nouveaux services d'enquêtes de crédit.

Comme vous le savez maintenant, nous avons un nouveau système flexible qui vous permet d'acheter des blocs de points qui nous permettent toute la flexibilité requise lorsque vous voulez des vérifications personnalisées.

Vous pouvez ajouter des points à votre compte durant les heures d'ouverture du service d'enquête APQ, soit du lundi au vendredi de 8h30 à minuit et la fin de semaine de 09h00 à 17h00.

Nous avons également le plaisir de constater que la plupart d'entre vous avez choisi de procéder à l'enquête APQ qui permet la vérification des références du propriétaire, de l'employeur,

l'authentification du propriétaire actuel, la vérification bancaire, la vérification du crédit, les dossiers civils, criminels et la Régie du logement.

Nous avons apportés des modifications à nos systèmes afin de vous simplifier la vie: vous pouvez dorénavant indiquer vos préférences pour vos enquêtes. Ainsi, vous pouvez indiquer les points que vous voulez faire vérifier, la langue dans laquelle vous voulez recevoir votre rapport, la méthode que vous voulez utiliser pour recevoir le résultat, soit en passant dans un nos bureaux, par téléphone, par télécopieur ou par notre logiciel intelligent.

Si vous nous fournissez votre adresse courriel, vous recevrez automatiquement un courriel vous indiquant que nous avons reçu votre enquête et que nous avons débuté le traitement.

Vous recevrez le résultat une fois l'enquête complétée. Le temps requis

varie selon les vérifications que vous avez demandées. Nous contactons l'employeur, la banque, le propriétaire actuel mais il faut souvent attendre le retour d'appel avant de pouvoir compléter l'enquête. La durée moyenne est de 48 heures ouvrables, mais peut être plus rapide ou plus longue si nous devons attendre un résultat. Si l'employeur ou le propriétaire ne répondent pas à nos demandes dans un délai de 48 heures nous considérerons qu'il s'agit d'un refus de répondre et nous l'indiquerons dans le rapport.

Si vous décidez de recevoir le résultat par notre logiciel intelligent vous pourrez voir le rapport évoluer sous vos yeux dès que nous recevons un résultat.

Vous pouvez modifier votre profil client selon vos désirs, ou si vous désirez faire une enquête différente de votre profil client vous pouvez utiliser notre nouveau formulaire qui comprend une section "instructions spéciales" pour

cette demande seulement.

La vie bouge vite, vos besoins évoluent, l'enquête APQ, notre système de points, l'utilisation d'un profil client et notre logiciel intelligent vous permettent de garder une longueur d'avance en tout temps, nous n'aurions pas pu réaliser tout cela sans votre appui et nous vous en remercions. █

SOMETHING NEW: investigation client profiles

New investigations, and new client profiles

First of all, I would like to thank you all for your collaboration with the integration of the new credit investigation service which we have recently set up.

As you now know, we have a new flexible system which enables you to buy blocks of points which give us more flexibility when you request a personalized investigation.

You can add points to your account during the APQ's investigation service business hours, that is to say from Monday to Friday from 8:30 A.M. until mid-

night and during weekends from 9:00 A.M. until 5:00 P.M.

We are also pleased to note that most of our members have chosen to use the APQ's investigation service which allows you to verify the tenant's landlord and employer references, authenticity of the current landlord, bank and credit verification, and civil, criminal and Rental Board court record searches.

We've modified our systems in order to simplify things for you: you can henceforth indicate your preferences for your investigations. Thus, you can indicate the different aspects you wish to check, the language in which you want to receive your report, the method you want to use to receive the results, that is to say in person at one of our offices, by telephone, by fax or with our smart software.

LE PROPRIETAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Qc) H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 27, numéro 5
Mai 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions
Payette & Simms

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Estelle Fabre

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
François Lemay
Solange Litalien
Suzanne Litalien
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier

If you provide us your email address you will automatically receive an email informing you that we have received your investigation and that we begun to process it.

You will receive the results once the investigation is completed. The time required varies according to the checks which you asked for. We contact the person's employer, bank, and current landlord, but we must often wait for these people to return our calls before being able to complete the investigation. The average turn-around time is 48 business hours, but it can be quicker or longer if we're waiting for a call back. If the employer or the landlord doesn't answer our information request within 48 hours we consider it to be a refusal to answer and we will indicate it as such in the report.

If you choose to receive the results through our smart software you will be able to see the report progress in real time as we receive the results.

You can modify your customer profile according to your preferences, or if you wish to carry out a different investigation from your customer profile you can use our new form which includes a section entitled "special instructions" for this particular request.

Life is fast paced, and your needs may change over time. The APQ investigation service, point system points, the use of a customer profile and our smart software enable you to keep up with the times. We couldn't have done all of this without your support, so please accept our thanks. |

Réclamation par le syndicat et quatre copropriétaires contre le promoteur du bâtiment

Action pour que les dommages couvrent le coût de moderniser l'ascenseur de fret du bâtiment pour des voitures et l'accès au garage - question si le promoteur du bâtiment peut être obligé de moderniser une vieillissante partie commune existant à l'époque de la conversion en copropriété divisée et de la vente du bâtiment à des copropriétaires - l'action du syndicat pour des dommages accordée en partie, mais sans plein remplacement de l'ascenseur.

- Le syndicat et les propriétaires d'espaces de garage dans un bâtiment de condominiums de luxe demandent au Tribunal d'ordonner le promoteur du bâtiment de condominiums de modifier complètement l'ascenseur de fret, une partie commune d'utilité restreinte, employée pour accéder au garage avec leurs voitures, en changeant le système manuel de double porte par un nouveau système entièrement automatisé.

- Ce projet comportait d'étriper et de refaire l'intérieur du bâtiment et d'ériger une nouvelle façade. C'était un bâtiment commercial/bureau avant la conversion en bâtiment résidentiel.

- Les copropriétaires, excepté un, chacun d'eux a acheté une unité et aussi un espace de stationnement du Défendeur. Le seul accès au garage pour les voitures est à l'aide d'un ascenseur de fret.

- Afin d'accéder à ou de quitter l'aire de stationnement du garage, le conducteur d'un véhicule doit utiliser l'ascenseur de fret, ce qui comporte un processus de neuf étapes.

- Le syndicat affirme que:
 - le système d'accès d'ascenseur de fret aux espaces de stationnement est excessivement insatisfaisant et pas du tout proportionné à un bâtiment de condominiums de luxe situé dans le coeur du centre-ville de Montréal;

- le promoteur de bâtiment devrait être condamné à payer la somme de \$220.000 pour modifier intensivement le système en ascenseur automatisé de voiture avec une télécommande qui actionnerait toutes les portes et l'ascenseur ;

- Le promoteur du bâtiment affirme que:

- les copropriétaires connaissent le genre d'ascenseur et le système d'accès pour le garage qui existait dans le bâtiment avant de signer leurs contrats de vente et d'acheter leurs espaces de stationnement, aucune représentation n'a été faite de sorte que l'ascenseur de fret soit modernisé et automatisé, les copropriétaires originaux ou les acheteurs d'espace de garage n'ont pas demandé si l'ascenseur serait modernisé et automatisé avant d'acheter leurs espaces de stationnement.

- il n'est pas responsable du coût d'une telle transformation de l'ascenseur de fret/voiture.

- Le promoteur du bâtiment est-il responsable du coût pour transformer complètement l'ascenseur de fret ?

suite page 18



L'APQ lance un concours pour remercier les locataires qui paient leur loyer le premier!

Chaque locataire qui s'inscrit obtient la chance de gagner un voyage d'une semaine pour deux personnes.

En effet, le propriétaire peut inscrire ses locataires au concours ou le locataire peut s'inscrire lui-même, et nous recueillons le nom des locataires qui s'acquittent du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas durant une période 12 mois.

Courez la chance de gagner une semaine pour deux à Cuba!

« Concours APQ : Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud ! »

Truc : remettre 12 chèques post-datés à votre propriétaire pour vous simplifier la vie.



En route vers le sud !



Méritez la chance de gagner une semaine pour deux personnes à Cuba lorsque vous payez votre loyer le 1^{er} jour de chaque mois !

Pour participer le locataire ou son propriétaire doivent s'inscrire en envoyant un courriel à jepalemonloyer@apq.org avec les informations suivantes :

Nom du locataire : _____
 Adresse : _____
 N° téléphone : _____
 Courriel du locataire : _____
 Nom du propriétaire : _____
 Adresse du propriétaire : _____
 Téléphone du propriétaire : _____
 Courriel du propriétaire : _____

Merci à notre commanditaire **OYAGES LES AILES D'OR INC.**

Qui peut être admissible :
 Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1^{er} de chaque mois sont admissibles à ce concours. (12 mois consécutifs)
 Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1^{er} du mois durant 12 mois.
 (Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).
 * Si en cours d'année le locataire démissionne, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours avec le nouveau propriétaire.

Le tirage du gagnant sera effectué le 15 décembre 2011.
 Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

Règlements :
 Aucun achat requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ.
 Tous les coupons de participation devront être reçus au 8350 St-Laurent, Montréal Québec H2P 2M3 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage.
 Les employés de l'Association des Propriétaires du Québec, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.

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

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

ESTIMATION GRATUITE!

OYAGES LES AILES D'OR INC.
 Bureau : 450 646-5414
 Télécopieur : 450 646-9189

102, boulevard Sainte-Foy
 Longueuil (Québec) J4J 1W6
ailesdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.com

ALPC

- Intégration de différentes plateformes de contrôle d'édifices. Domotique.
- Caméra de surveillance IP et analogue.
- Système d'incendie.
- Système contre le vol et supervision.
- Supervision de gicleurs.
- Système d'accès par cartes ou sans-fil.

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!
 Plus de 30 ans d'expérience
 Commercial - Industriel - Résidentiel
 Membre canasa RBQ 8268-7427-21

Estimation Gratuite
514-644-1582
www.alpc.ca

Philippe Loyer & associés
 Évaluateurs-estimateurs Inc.
 Estimation de dommages
 Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4
philippeloyer@qc.aira.com

Tél.: 450.681.5559 Téléc.: 450.681.4666
 Sans frais: 1.866.681.5559 Sans frais: 1.866.524.4666



Me Lebeau

LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

L'impact de l'entrée en vigueur du Code civil du Québec et les majorités requises pour modifier le contenu d'une déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété est le document clef qui régit les relations entre les copropriétaires et le conseil d'administration agissant à titre de mandataire de ce dernier. Beaucoup de clauses de la déclaration de copropriété reprennent textuellement les dispositions du Code civil du Québec qui traitent de la copropriété divise, mais il est important de savoir que la déclaration de copropriété contient la description des droits et obligations des copropriétaires, du conseil d'administration et du syndicat en général.

Dans le cas d'une copropriété dont la déclaration de copropriété a été inscrite au Registre foncier avant le 1er janvier 1994, il est important de savoir qu'elle est maintenant assujettie, à l'exception de certaines de ces dispositions, aux dispositions du Code civil du Québec en vigueur depuis cette date. Afin de pouvoir comprendre une déclaration de copropriété datant avant le 1er janvier 1994, il faut alors toujours prendre le temps de se le faire expliquer par un juriste (notaire ou avocat) expérimenté en droit de la copropriété divise afin que celui-ci vous explique tous les tenants et aboutissants en fonction du Code civil du Québec actuel et des évolutions jurisprudentielles.

Celui qui achète une fraction de copropriété divise doit prendre la déclaration de copropriété dans l'état qu'elle se trouve et ne peut pas en négocier le contenu à titre de condition de l'achat de la fraction. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause, et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au Registre foncier du Québec.

Les dispositions contenues dans la déclaration de copropriété tombent une des trois catégories suivantes: l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

L'acte constitutif de copropriété

Les dispositions de l'acte constitutif de copropriété définissent la destination de l'immeuble, des parties privatives, et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la



quote-part des charges et le nombre de voix rattachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes.

Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

L'acte constitutif est donc une partie très importante de la déclaration de copropriété, car nous y retrouvons des dispositions qui sont créatrices de droits, devoirs et obligations pour plusieurs acteurs, dont le syndicat de manière générale, le conseil d'administration et pour les copropriétaires sur une base individuelle et parfois collective. Ces dispositions ont un caractère déterminant pour la copropriété, et conséquemment, elles se modifient selon une

procédure plus exigeante (selon l'article 1097 C.c.Q., puis le fait de consigner la modification dans un acte notarié puis

déposée au Registre foncier du Québec) que le règlement d'immeuble (modifié selon l'article 1096, puis le fait de consigner les modifications au procès verbal de l'assemblée des copropriétaires et le dépôt des modifications dans le registre de la copropriété tenu par le conseil d'administration).

Le règlement de l'immeuble

Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

La composition du conseil

d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont aussi fixés par le règlement de l'immeuble.

Le règlement d'immeuble est plus facilement modifiable que l'acte constitutif de copropriété, mais il faut toutefois qu'une modification qui emporte une restriction aux droits des copropriétaires soit justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

L'état descriptif des fractions

L'état descriptif des fractions contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.

Les modifications à la déclaration de copropriété

Il est possible de modifier les dispositions de la déclaration de copropriété en suivant les prescriptions de la loi pour la modification de l'acte constitutif de copropriété (article 1097 C.c.Q.) et le règlement de l'immeuble (article 1096 C.c.Q.). Les modifications à l'état descriptif des fractions, quoique moins fréquents, suivent la procédure de l'article 1097 C.c.Q.

Toute modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions doit être notariée en minute et elles doivent être signées par les membres du conseil d'administration pour et au nom du syndicat.

Toutefois, certaines dispositions de la déclaration de copropriété reproduisent souvent textuellement des dispositions dites d'ordre public, et donc impératives, du Code civil du Québec. Ces dispositions ne peuvent être modifiées sous aucun prétexte. Afin de pouvoir les distinguer, nous vous conseillons fortement de consulter un avocat ou un notaire se spécialisant en droit de la copropriété divise. ■

La Capitale Banlieue Est COOP
Agence immobilière • Franchise autonome et
indépendant du Réseau Immobilier 19 Capitale, franchise
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8
Bur.: 450.582.0022 • Fax: 450.582.0027

Clair-Hélène
Gosselin
Courtier immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairehgosselin@yahoo.ca

S.T. MAÇONNERIE
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Ventre de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis
- RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

Robi Trudel
président

info@stmaconnerie.com
3654 B, rang de Picardie
Varenes, Qc J3X 1P7

Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

Tél.: (450) 652-3466
Fax.: (450) 652-3477
www.stmaconnerie.com

BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

Rabais offert aux
membres de l'A.P.Q.

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com





Me Reed

REPRISE DE LOGEMENT

LES PROJETS AMBITIEUX NE SONT PAS IMPOSSIBLES

Souvent, la reprise de plusieurs logements au même moment par le propriétaire peut être mal vue par les locataires. Néanmoins, il ne faut pas se laisser décourager par les apparences. En préparant adéquatement et sérieusement un projet à l'aide d'un conseiller juridique, les projets ambitieux et crédibles ont encore leur place et sont possibles.

L'exemple qui suit nous démontre bien que la reprise de plusieurs logements en même temps est possible. Dans le cadre de ces causes¹, le propriétaire a repris trois des quatre logements de son immeuble. Le projet est important: il comporte une transformation de deux logements en un seul grand logement sous la forme de cottage pour permettre aux propriétaires d'y vivre et un troisième logement pour le père du propriétaire. Fait inusité, les trois locataires sont de la même famille. Ici, la reprise a été accordée pour les 3 logements et des frais de déménagement ont été accordés aux 3 locataires.

Ces décisions nous démontrent que des projets ambitieux sont réalisables. Par contre, il faut éviter de se lancer tête baissé dans un tel projet.

En effet, à l'audience, il faut démontrer, comme l'a fait ici le propriétaire que le projet est réalisable à tous les niveaux : Au niveau financier, au niveau

de la ville et au niveau de l'intention des parties. Ce n'est pas la complexité du projet qui compte mais la faisabilité et le sérieux de la démarche. Dans l'exemple qui nous concerne, en plus de témoigner sur son intention et de sa capacité financière, le propriétaire avait obtenu un permis de la ville incluant une annulation d'adresse (vu la fusion de 2 logements).

Dans tous projets de reprise de logement, le juge sera particulièrement attentif aux détails des témoignages du propriétaire et le cas échéant de la personne pour qui on reprend le logement. Cette recherche des détails peut aller aussi loin que de déceler une simple erreur ou contradiction entre les dates des événements qui entourent la reprise de logement. Cette simple erreur peut faire basculer la décision du décideur si elle est perçue comme une indication du manque de sérieux ou de bonne foi du demandeur.

Dans tous les cas il est préférable de consulter un conseiller juridique avant de démarrer le projet afin de vous faire guider pour mettre en place toutes les conditions gagnantes pour réaliser votre projet. █

1) 31101029070G; 31 101029 071G ; 31 101130 125G

REPOSSESSION OF A DWELLING: AMBITIOUS PROJECTS ARE NOT UNREALISTIC

Often, the repossession of several residences at the same time by the owner can be badly looked upon by the tenants and even by certain adjudicators at Québec Rental Board. Nevertheless, don't be discouraged by first impressions. When you properly prepare your repossession plan with the help of a legal adviser, ambitious but legitimate projects are possible before the Québec Rental Board.

The following example shows that the repossession of several residences simultaneously is possible. Within the framework of these cases¹, the owner reposessed three of the four dwellings in his building. The project was quite involved as it included combining two dwellings into one large dwelling in the shape of a cottage to be occupied by the owners and a third dwelling for the owner's father. Exceptionally, the three tenants are members of the same family. Here, the repossession was granted for the three residences and moving expenses were granted to the three tenants.

These three decisions show us that ambitious projects can be realistic. On the other hand, you should avoid blindly embarking on such a project.

At the hearing, you will need to prove just as the owner did in our example, that the project can be successfully carried out on all levels: financially, obtaining approval from the municipal authorities, and that the owner is determined to see the project through to completion. The project's complexity isn't the most important aspect, but rather its feasibility and the seriousness of the undertaking. In the example give above, in addition to testifying to his intentions and his financial ability, the owner had also obtained a permit from the

municipality, including a cancellation of address (in view of the amalgamation of two residences). Failure to complete one or more of these steps will probably cause the owner's plans to fail.

In all housing repossession plans, the adjudicator will be particularly concerned with the credibility of the owner's



testimony and, if necessary, of the person for whose benefit the repossession is being carried out. The adjudicator's examination of the facts of the case can go as far as to point out a small error or contradiction between the dates of the events surrounding the repossession of the dwelling. Small errors can adversely influence the adjudicator's decision.

In all cases, consult a qualified legal adviser before starting your project and sending the repossession notice in order to ensure that you are properly counselled on structuring your plans to give them the best possible chances of success. █

1) 31101029070G; 31 101029 071G ; 31 101130 125G

ASCENSEURS LUMAR ELEVATORS INC.

SPÉCIALITÉS:

- entretien
- réparation
- installation

3401, rang Ste-Anne, St-Norbert, Qc J0K 3C0
Téléphone: 450 889-2505 Télécopieur: 450 889-2206
www.ascenseurslumar.ca

ECO-TOIT
SPECIALISTE EN TOIT PLAT

MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET

ECO-TOIT@LIVE.CA
WWW.ECOTOITPLAT.CA

TEL 514-865-0724
CEL 514-690-5910

CONSTRUCTION GS BOLDUC INC.
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

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

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

Gaétan Bolduc
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc
Cell.: (514) 973-7269

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

BEAU-FRÈRE À LOUER

514-435-9207

TECHNICIENS QUALIFIÉS

FORMÉS POUR LES BESOINS D'UN IMMEUBLE À REVENUS

TRAVAIL GARANTI

Daniel Lauzon
Directeur de compte
BEAU-FREREALOUER.COM

HOMMES À TOUT FAIRE

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

LE RÉEMAILAGE DE LA BAIGNOIRE

Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8334-0315-56

RECOMMANDÉ
CAA HABITATION

(450) 928-9934
(514) 928-9934

YOUPI! UN REMBOURSEMENT D'IMPÔT... à dépenser ou à épargner?

Recevoir un remboursement d'impôt, c'est bien, non? (En fait, peut-être pas : nous en reparlons plus loin.) Qu'allez-vous en faire? Vous pourriez le dépenser... mais après, il n'en resterait plus rien. Voici plutôt quelques options à envisager pour l'investir dans votre avenir financier :

L'investir dans le REER : En faisant votre cotisation au REER dès maintenant pour l'année 2011, votre investissement aura presque une année de plus pour croître sur la base du report d'impôt en plus de vous permettre de demander une déduction d'impôt l'année prochaine.

L'investir dans le CELI : Vous pouvez placer jusqu'à 5 000 \$ par année dans un compte d'épargne libre d'impôt (CELI). Vos cotisations ne sont pas déductibles d'impôt, mais vos retraits (y compris le revenu généré par vos placements) ne seront pas imposables et vous pourrez les remettre dans le compte dès l'année suivant celle du retrait.

L'investir dans un compte non enregistré : Si vous avez déjà cotisé le maximum au REER et au CELI, envisagez d'investir dans un compte non enregistré. Il est généralement sage de détenir des actions et des parts de fonds communs de placement en dehors du REER et du CELI parce que ces placements bénéficient d'un traitement fiscal plus avantageux et, s'ils sont canadiens, ils

sont admissibles au crédit d'impôt pour dividendes.

L'investir dans le savoir : Investissez dans un régime enregistré d'épargne-études (REEE) pour financer les études de vos enfants. Les cotisations au REEE ne sont pas déductibles d'impôt, mais elles fructifient sur la base du report d'impôt et vous donnent droit à une Subvention canadienne pour l'épargne-études (SCEE)* pouvant aller jusqu'à 20 pour cent de votre cotisation.

L'utiliser pour payer moins d'intérêts : Payez vos coûteuses dettes de cartes de crédit (dont les taux vont de 15 à 29 pour cent!), puis payez les dettes non déductibles d'impôt telles que votre prêt hypothécaire – un seul paiement forfaitaire vous permettra de retrancher des mois, voire des années à votre calendrier de remboursement, et d'épargner des centaines, voire des milliers de dollars en intérêts.

Le mettre en attente : Vous avez reçu un gros montant? Pourquoi ne pas en mettre une partie dans des placements à court terme pour pouvoir y accéder en tout temps sans pénalité? Vous aurez ainsi des fonds en cas d'imprévu ou si vous voulez par exemple acheter une nouvelle voiture sans emprunter ni utiliser votre carte de crédit (le CELI est une bonne option).

Ne plus en recevoir : Obtenir un remboursement d'impôt n'est pas une

bonne nouvelle puisque cela signifie que vous avez prêté de l'argent au gouvernement pendant un an, et qu'il vous le rend maintenant, sans pour autant vous verser d'intérêts. Gardez plutôt cet argent dans vos poches en demandant la réduction de vos retenues à la source. Pour ce faire, remplissez le formulaire T1213, disponible dans les bureaux de l'Agence du revenu du Canada (ARC) et sur son site Web www.cra-arc.gc.ca. Les résidents du Québec doivent en plus remplir le formulaire TP-1016 et l'envoyer à Revenu Québec.

Un remboursement d'impôt, c'est bien, mais un plan financier global qui vous permet de payer moins d'impôt et d'atteindre vos objectifs de vie, c'est mieux!

Votre conseiller professionnel peut vous aider à tout inclure dans un plan qui vous convient.

*La SCEE est fournie par le gouvernement du Canada

Contactez-moi, comme planificateur financier, pour obtenir des conseils adaptés à votre situation personnelle et pour de plus amples renseignements sur



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503
Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

ce sujet, veuillez communiquer Noël Hémond, Pl. Fin. Planificateur Financier, Services Financiers Groupe Investors Inc., cabinet de services financiers
Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com
Tel: 514-817-3483

WOW! A TAX REFUND – SPEND OR SAVE?

It's great to get a tax refund, isn't it? (Maybe not – but more on that later.) So, what are you going to do with it? You could spend it but then, it would just be ... gone. In the interest of a long-term improvement to your personal financial picture, here are a few alternative tax refund uses to explore.

RRSP it Make your 2011 RRSP contribution right now and you'll get the benefit of nearly an extra year of potential long-term tax-deferred growth and a

tax deduction against next year's taxes.

TFSA it You are allowed to save up to \$5,000 a year in a Tax-Free Savings Account (TFSA). Your contributions are not tax-deductible but you will not be taxed on a cent of the investment income generated by your TFSA and you can re-contribute any of your tax-free withdrawals in a future year.

Invest it If your RRSP and TFSA are topped up, consider adding to your non-registered investments. It's a sound

strategy to hold stocks and equity mutual funds outside an RRSP or TFSA because these types of investments are taxed at a more favorable capital gains inclusion rate and Canadian investments qualify for the dividend tax credit.

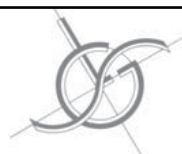
Learn from it Set up Registered Education Savings Plans (RESPs) to fund future education costs for your kids. RESP contributions are not tax-deductible but their growth is tax-deferred and they qualify for Canada Education

Savings Grants (CESG) of up to 20 per cent of your contribution.

Take interest in it Pay down costly credit debt with interest rates that can range from 15 to 29 per cent and then pay down non-deductible debt such as your mortgage – a single prepayment can chop months or even years off your repayment schedule and potentially save hundreds or thousands of dollars in interest payments.

Park it Got a large refund? Why not park some cash in a short-term investment that you can access without penalty. You'll have a ready source of cash for a rainy day or maybe a new car without having to borrow or use your credit card. (You can also use a TFSA as a rainy day fund).

Eliminate it Here's why getting a tax refund isn't the greatest: That refund cheque is not a gift from the government. It's money you overpaid during the year and are now getting back without interest.



LE GROUPE SOLROC

8225 Mayrand, suite 100, Montréal (QC), H4P 2C7
www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment
Expert en environnement (Phase I, Phase II)
Expert in building roof, envelope and founding
Expert in environment (Phase I, Phase II)

M FENÊTRES
MAGISTRAL

Patrick Duchesne
450 433-8733 • 1 888 993-8733

Salle de montre: 585, boul. Labelle, Blainville
Bureaux et usine: 705, boul. Industriel, Blainville
www.fenetresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55



Me Soucy

UN LOCATAIRE PEUT MODIFIER SON LOGEMENT À CERTAINES CONDITIONS

Une locataire téléphone au locateur pour l'informer que des individus avaient tenté de pénétrer dans son logement et que la moustiquaire du balcon avait été endommagée. Elle ajoute qu'elle a fait appel aux policiers et ces derniers ont fait un rapport de l'incident.

Les faits

Lors de cette conversation, la locataire avise le locateur qu'elle veut installer un grillage sur la porte, ainsi qu'une lumière-détecteur de mouvement sur son balcon.

Le locateur réplique à la locataire, qu'en vertu d'une clause du bail, qu'elle n'a pas le droit d'installer un grillage et de se mettre une lumière et qu'elle doit préalablement avoir l'autorisation écrite du locateur. La locataire a tout de même installé le grillage et la lumière-détecteur de mouvement. Elle refuse d'enlever le grillage et la lumière et aus-

si de réparer les trous dans la brique. La locataire est âgée de 70 ans et vit seule. Elle a installé la lumière et la grille sur la porte parce qu'elle a peur et suite aux recommandations des policiers. Son logement est situé au premier étage et il est facile d'y accéder. Elle mentionne que les portes des logements ont été changées par le locateur et que sa porte de logement a été remplacée par une porte vitrée à plus de 70% de la surface.

Le droit applicable

L'article 1856 du code civil du Québec interdit au locataire de changer la forme ou la destination du bien loué en cours de bail. Le Code civil ne précise ni condition ni critère pour l'obligation de respecter la forme et la destination du bien. Dans une décision récente, la Régie du logement cite l'auteur de doctrine P.G. Jobin :

« Il sera d'autant plus facile d'établir la faute du locataire à ce titre quand le changement considéré cause au locateur une certaine forme de préjudice. Ainsi, on considère généralement qu'il y a violation de cette obligation quand le changement fait augmenter les primes

d'assurances ou les taxes payées par le locateur, lorsqu'il augmente les risques d'incendies, qu'il affecte la structure de l'immeuble ou qu'il fait baisser sa valeur économique.

Par ailleurs, l'article 1856 ne vise essentiellement que les modifications substantielles du bien, ou tout au moins celles qui sont sérieuses et qui ont une certaine permanence.»¹

La décision de la Régie

La Régie du logement dans ce cas-ci est d'avis que les travaux qu'a fait effectués la locataire n'affectaient pas la valeur de l'immeuble ou causaient un risque pour la sécurité :

« Le tribunal est plutôt d'avis que ces travaux constituent des améliorations à l'immeuble visent la protection et la sécurité de la locataire. D'ailleurs la preuve révèle que le locateur a lui-même changé la porte de la locataire en cours de bail par une porte qui contient une plus grande surface vitrée. En ce qui concerne les lumières-détecteurs de mouvement, le locateur n'a pas fait la preuve que celles-ci avaient été mal

installées et qu'elles n'étaient plus sécuritaires.»²

Remise en état des lieux.

Toutefois, le Tribunal rappelle que la locataire, lors de son départ, devra respecter les prescriptions de l'article 1891 du code civil du Québec et remettre les lieux en état. L'article 1891 prévoit ce qui suit :

« art. 1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits. S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état ou il l'a reçu. Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité. »

La locataire a eu le droit de conserver le grillage et les lumières-détecteurs de mouvement tant et aussi longtemps que son bail demeurera en vigueur. Toutefois, à son départ du logement, la locataire devra enlever le grillage et les lumières-détecteurs de mouvement en plus de réparer adéquatement les trous dans le mur de briques. ■

1. *Gestion Turret Inc. C. Mc Allister (2007) J.L. p. 308*

2. *Opus citare p. 308*

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

Changez les thermostats de vos locataires.

**Une valeur ajoutée pour vos logements !
Plus de confort pour vos locataires !**



10 \$
l'unité
installée

Profitez du programme Thermostats pour immeubles locatifs d'Hydro-Québec pour faire installer de nouveaux thermostats électroniques à un coût incroyable !

Avantages incontestables :

- Les nouveaux thermostats augmentent la valeur de vos immeubles et de vos logements.
- Le coût est très avantageux : 10 \$ par thermostat, installation et taxes comprises.
- Les travaux d'installation sont exécutés par un maître électricien membre de la CMEQ attitré au programme.
- Les thermostats sont garantis pour une période de trois ans ; de plus, tout appareil défectueux sera remplacé gratuitement pendant la première année suivant son installation.
- Les vieux thermostats sont remplacés par des thermostats électroniques à la fine pointe de la technologie.

Faites votre demande en ligne au
www.changezmesthermostats.com
ou communiquez avec nous au
1 877 492-6636



Catégories de l'annuaire

1. Agents immobiliers
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffage
Climatisation
11. Couvreurs
12. Décontamination
13. Démolition &
Nettoyage
14. Dessin et évaluation
15. Détection de gaz
16. Détective privé
17. Électricité
18. Évaluateurs
19. Exterminateur
20. Fissures de béton
21. Génératrice (entretien)
22. Gestion Immobilière
23. Hommes à tout faire
24. Huissiers de justice
25. Impôts fiscalité
26. Informatique
27. Insonorisation
28. Inspecteurs Bâtiments
29. Location d'outils
30. Maçonnerie
31. Nettoyage et entretien
32. Peinture
33. Planchers (couvre-
plancher)
34. Plomberie et Chauffage
35. Portes et fenêtres
36. Prêt hypothécaire
37. Produits d'hygiène et
de salubrité
38. Rénovation
39. Réparation
40. Sécurité
41. Traitement des eaux

1. Agents immobiliers**Francisco Lopes**

Courtier immobilier
PROGRESSIVE

Français-English-Português
Cell.: (514) 813-0007
24hrs/7jrs
flopes@progressiveagent.ca

Spécialités:

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

Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé
Immobilier Baron
Courtier immobilier agréé
mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobiliernbaron.ca
Bur : (514) 932-9000
Cell : (514) 945-7881

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

2. Annonces de location**Logements toutMontreal**

Charles Quenneville
Tél.: (514) 678-9501
logements@toutmontreal.com
www.toutmontreal.com/logements

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc) Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

3. Appareils ménagers**Debsel Inc.**

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

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

4. Armoires de cuisine**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix

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

5. Assurances**Assurances Courtiers Multi Plus Inc.**

Téléphone: 514-376-0313
Télécopieur: 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 consos (TOUS)
- Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs

* Avantages pour les membres APQ Assurances

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

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ième Avenue, bureau 2,
Montréal (QC) H1B 3M7
Tél. : (514) 509-7002
Télec. : (514) 509-7009
Cell. : (514) 996-1591

- Courriel : 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

6. 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

7. Baignoires**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

GS BOLDUC

Tél: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- * Escompte aux membres APQ

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

8. Balcon (rampes et escaliers)**Construction Caloann**

Téléphone : (514) 591-0212

- Résidentiel et commercial
- Balcon et marches en fibre de verre
- Escalier, tourelle, rampe en aluminium
- Auvent en aluminium et polycarbonate
- Produits faits sur mesure
- Entrepreneur spécialisé
- Clé en main

RBQ : 8288-1715-18

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 de
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

9. Béton**Fissures-Rénove-inc**

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

- Réparation fondation – fissures
- Mini-excavation – Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysagé

- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

10. Chauffage Climatisation

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

Purif-Air Inc

Tél. : (514) 970-7247
Courriel : purif-air@videotron.ca

- Résidentiel et commercial
- Nettoyage et assainissement de conduits de ventilation
- Entretien préventif
- Nettoyage de conduits de sècheuse

11. Couvreurs

Construction et Toiture Excel Inc

Tél. : (450) 748-5550
Télec. : (450) 748-5551
Cell. : (514) 820-7216

- Possibilité de garantie de 15 à 20 ans sur matériaux et système du manufacturier accrédité par Firestone, Carlisle, L'Excan, Genflex
- Possibilité de financement
- Spécialisé dans les toitures plates
- Aussi division construction

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, LaPrairie
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10 % d'escompte pour membre APQ
- Licence RBQ: 8317-9226-23

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel

- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél : 514-606-5151
www.toituremaisacouplepas.com

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

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com

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

12. 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

13. Démolition & Nettoyage

Québec Démo

Tél: (514) 233-7333
Courriel: info@quebecdemo.com
www.quebecdemo.com

- Démolition et nettoyage après sinistre
- Location de manoeuvres spécialisés
- Service de démolition intérieur et extérieur
- Nettoyage de chantier
- Logements - Commercial - Industriel

14. Dessin et évaluation

Nikad inc

Nikolay Nikolov
514-586-9883
nikaddd@yahoo.com

- Plans, elevations, détails
- Formats électroniques
- Intérieur extérieur
- Design d'intérieur
- Rénovation
- Estimation
- Comme construit
- Architectural – Utilités
- Réduction Membres APQ

15. 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 ds 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

16. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com

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

17. Électricité

Akom Electricque

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

18. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl
www.abmsevaluation.com

- Georges Boufounos, É.A. AACI
Tél. : (514) 938-2267, poste 24
george@abmsevaluation.com
- Benoit St-Louis
Tél. : (514) 938-2267, poste 34
benoit@abmsevaluation.com

19. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél. : (514) 737-7477
www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc
Tél.: (514) 909-1177

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

Francisque Exterminateur

Tél: (514) 721-0485
Cell: (514) 805-3712

- Produits de fine pointe contre les termites
- Traitement en liquide, en gel et en poudre
- Résultat 100% garantie
- Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés

20. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466
fissuredebetonalliance.com

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

21. 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

22. Gestion immobilière

Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier

Tél. : (514) 591-5028
Télec. : (438) 380-1997
info@barazin.ca
www.barazin.ca

Gestion immobilière et service comptable

Gestion immobilière Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624
Autre : (514) 384-0624
gia.qc@bell.net

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc...

Gestion Immobilière DSA

Dominic Laplante
Tél : (450) 592-6633
Sans frais : 1-877-922-6633
Courriel : Info@gestiondsa.com
www.gestiondsa.com

- Territoire desservi : la Rive Nord de Montréal
- Résidentiel et commercial
- Urgence 24hrs/ 24
- Service complet et personnalisé: location, perception, comptabilité, entretien
- Prix avantageux aux membres APQ

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent
Tél.: (514) 233-1300
Courriel : geoff.darwent@videotron.ca
www.geoffreydarwent.com

- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction
- Démolition
- Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage
- Entretien

Gestion Maythé Management

Yves Mayer
Cellulaire : (514) 816-5266

Courriel : marco@maythe.ca
- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements
- Services de gestion de vos immeubles
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation
- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière
- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs
Laisser Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646
Télec. : (514) 425-2351
Cell. : (514) 824-1525

Courriel : robert.durocher@hotmail.com
- Administration de 2 logements et plus
- Entretien extérieur

- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

23. Hommes à tout faire

Beau-Frère à louer Inc.

Tél. (514) 435-9207

- Nos hommes à tout faire qualifiés se déplacent avec un camion, leurs outils et les fournitures afin de passer à travers votre liste «À FAIRE» dès qu'ils franchissent la porte de votre immeuble.
- Aucune demande n'est trop petite.

Brico L'Heure

André St-Amant
Tél.: (514) 654-7759

- Restauration cuisine et salle de bain
- Service d'entretien
- Réparation intérieure et extérieur
- Travail garantie, service à l'heure ou contrat

24. 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
darveauhuisiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (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, encaissement, saisie, constat

25. 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

26. Informatique

Hopem inc.

1080, Côte du Beaver Hall,
bureau 1740, Montréal
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

27. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

Tél : (450) 444-7141
Télec. : (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com

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

28. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Tél: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
www.actioninspection.com

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

en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais : 1-888-844-5254
www.cieqbq.com

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

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny
Tél. : (514) 515-3880
Tél. : (514) 652-2157
daniel.pepper075@sympatico.ca

- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudières

29. Location d'outils

Location Turbo

4300, Hogan, Montréal
Tél. : (514) 598-8888
www.locationturbo.com

- Location d'outils et d'équipements
- Une entreprise familiale
- Montréal et environs

30. 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

31. Nettoyage et entretien

A 1 Ventilation

G. Lesage
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237
ventilation-a1@hotmail.com

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

Nettoyage d'égout Magic Enr.

André Lefebvre
Tél. : (450) 659-1511
Pag. : (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 ½ pouces à 8 pouces

Servitout Inc.

Tél: (450) 937-5171
Cell.: (514) 838-8166
servitout@videotron.ca
www.servitout.com

- Entretien ménager commercial
- Travaux légers, lavage de tapis
- Service de conciergerie
- Vitres, gouttières, conduits sècheuse
- * *Escompte aux membres APQ*

32. 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)

33. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

Montréal, Laval, Rive-Sud
Tél.: (514) 640-4408
- Sablage, Planchers de bois
- Finitions, Teinture
- Réparation, Installation
- Vente de bois brut

34. 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

35. Portes et fenêtres

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télé. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

Fenêtres Magistral Inc

Patrick Duchesne
Tél.: (450) 433-8733
Sans frais : 1-888-993-8733
pduchesne@magistralpvc.com
www.fenestresmagistral.com

- Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

GIT Portes & Fenêtres Ltée

8645 boul Langelier, St-Léonard
Tél. : (514) 323-2954
Sans frais : 1-800-797-2999
www.git.ca

- Aussi : Boul. Brien, Repentigny
- Boul. Des sources, DDO
- Principale, Châteauguay
- Fenêtres en aluminium
- Porte Patio en aluminium
- Portes d'acier
- Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

Multi-Services Dépôt

Dany Bélanger, président
Tél. : (514) 838-1137
Sans frais : 1-888-649-2323
Courriel : mesbesoins@gmail.com
www.msd2003.com

- Réparation de fenêtres
- Calfeutrage
- Recouvrement de fenêtres
- Remplacement de vitres thermos
- Manivelle
- Coupe-froid
- RBQ 8326-2097-01

36. Prêt hypothécaire

CMLS

Richard Boivin, Directeur Général
Tél. : (514) 989-3124 ext. 1
Cell. : (514) 502-2974
richard.boivin@cmls.ca
www.cmls.ca

- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement

- Prêts de 1,5M et plus.
- Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL
- Taux d'intérêts très compétitifs
- Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable
- Notre force : plus de 30 ans d'expérience

Hypoteck Avantage-Rmai

Laurent Bilodeau
Président et Correspondant
hypothécaire
Cell. : (514) 808-6670
lbilodeau@hypoteck.com

- Financement immobilier
- Multi- Résidences pour retraités - Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL
- Financement pour constructeurs et développeurs
- Prêt à court et long termes: incluant le financement intérimaire
- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

37. Produits d'hygiène et de salubrité

Laboratoires Choisy Itée

Siège social
390, boul. Saint-Laurent Est,
Louiseville (Qc)
Tél. : 1 800 567 2157

- www.choisy.com www.vertchoisy.com
- 7 succursales au Québec
- Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)
- Secteurs commercial, industriel et institutionnel
- Produits biotechnologiques disponibles
- Approche environnementale responsable
- Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo

38. Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270

- Rénovation résidentielle, commerciale et générale
- Balcon en fibre de verre
- Escalier et rampe en aluminium
- Tout sinistre avec assurance

Construction Patco

Patrick Gilbert
Tél.: (514) 278-8402
Cell.: (514) 713-4555

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

39. Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télé. : (450) 616-3948

- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

40. Sécurité

Les Services Techniques ALPC Inc.

Alain Lizotte, Président
Tél.: (514) 644-1582
Télé. : (514) 644-9570
alain.lizotte@alpc.ca - www.alpc.ca
Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

41. Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Télé. : (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

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

N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires

! Service d'enquêtes au

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

A TENANT CAN MODIFY THEIR DWELLING UNDER CERTAIN CONDITIONS

by Me Robert Soucy

A tenant telephones the lessor to inform him that intruders had tried to break into her dwelling and that the mosquito net on the balcony had been damaged in the process. She added that she had called the police and that the latter they had made a report of the incident.

The facts

During their telephone conversation, the tenant notified the lessor that she wished to install a wire screen on the door, as well as a movement activated light on her balcony.

The lessor replies to the tenant that under the terms one of the lease clauses, she does not have the right to install the wire screening and the light and that she must obtain the lessor's written authorization beforehand. The tenant installed the wire screen and the movement activated light just the same. She refused to remove the screen and the light and also to repair the holes made in the brickwork.

The tenant is 70 years old and lives

alone. She argued that she installed the light and screen on the door at the recommendation of the police because she is fearful. Her dwelling is located on the first floor and it is easy to access it. She argued that the doors of the dwellings were changed by the lessor and that the door of her dwelling was replaced by a door which is glazed over 70% of its surface.

The applicable law

Article 1856 of the Civil Code of Quebec prohibits the tenant from changing the form or the destination of the leased property during the term of the lease. The Civil Code doesn't state the conditions or criteria for respecting the form and destination of the property. In a recent decision, the Québec Rental Board cited the legal expert P.G. Jobin: "It will be all the more easy to establish the fault of the tenant for this reason when the change in question causes harm to the lessor. It is generally considered that this obligation is violated when the change increases the insurance premiums or the property taxes payable by the lessor, when it increases

the risk of fire, when it affects the structure of the building or when it causes a drop in its market value."

In addition, article 1856 only applies to substantial modifications to the property, or at least those which are serious and which have a certain permanence".¹

The decision of the Rental Board

In this particular case the Rental Board ruled that the work carried out by the tenant did not affect the value of the building or constitute a safety risk:

"The Court is rather of the opinion that this work constitutes an improvement to the building, and concerns the protection and safety of the tenant. Moreover, the evidence reveals that the lessor replaced the tenant's door himself during the term of the lease with a door which comprises a larger glazed surface. With regard movement activated light, the lessor did not prove that it had been badly installed and were no longer safe".²

Repairs to the premises

However, the Court reminded the tenant that when she leaves at the

end of her lease, that she will have to comply with the rules of article 1891 of the Civil Code of Quebec and return the premises to their original condition. Article 1891 states as follows:

art. 1891. "Upon termination of the lease, the lessee is bound to remove all the constructions, works or plantations he has made. If they cannot be removed without deteriorating the property, the lessor may retain them by paying the value thereof to the lessee or compel the lessee to remove them and to restore the property to the condition in which it was when he received it. If the property cannot be restored to its original condition, the lessor may retain the constructions, works or plantations without compensation."

The tenant was thus given the right to keep the wire screen and the movement activated light for as long as her lease will remain in effect. However, when she leaves the dwelling at the end of the lease, the tenant will have to remove the screen and the movement activated light, as well as adequately repairing the holes in the brick wall. ■

1. *Gestion Turret Inc. vs. Mc Allister* (2007) J.L. p. 308

2. *Opus citare* p. 308



Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



POUR VOTRE ASSURANCE HABITATION,
PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Grâce au partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'**Assistance juridique** et d'**Assistance vol d'identité** pour obtenir une aide spécialisée gratuite ;
- le programme de surveillance résidentielle **TéléVeille^{MD}**, une solution très abordable et unique en assurance habitation.



Demandez une soumission
et découvrez combien vous pourriez économiser.

1 888 GROUPES

(1 8 8 8 4 7 6 - 8 7 3 7)

lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle^{MD}
Assurance de groupe auto et habitation

BIENVENUE À NOS NOUVEAUX PARTENAIRES D'AFFAIRE DE L'APQ!

**Assurances Courtiers
Multi Plus Inc.**

514-376-0313

514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

Courtiers d'ass. spécialisés im- meu- bles: Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal

-Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de consos (TOUS)
-Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs

*Avantages pour les membres APQ

**Services Enviro-Mart
Inc.**

Christian Lévis,
VP des Opérations

Cellulaire : 450 780-1542

450 746-1126 poste 248

info@servicesenviromart.com

www.servicesenviromart.com

- Décontamination des sols et eaux souterraines
- Élimination des odeurs
- Location d'équipements de forage avec opérateur

**ASTRA FENESTRATION
INC.**

Pavel Ardelean

Tél: (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

**GESTION IMMOBILIÈRE
GIVAL**

Tél/Fax: 514-766-3491

info@gival.ca

www.gival.ca

- Gestion d'immeubles à logements multiples à partir de 2 portes!
- Gestion de copropriétés
- Forfait petits immeubles
- Services juridiques
- Étude de prélocation complète
- Gestion personnalisée selon vos besoins!
- Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

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



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

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

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



LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24 et bien plus!



514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca



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

suite de la page 5

La question devant le Tribunal est donc, si l'ascenseur de fret et la manière dont il est configuré et actionné est un défaut de construction ou un défaut de conception défectueux qui peut être établi contre le constructeur/promoteur.

La Cour accorde l'action du syndicat seulement en partie pour les raisons suivantes :

- L'ascenseur de fret n'est pas facile à utiliser, il est vieux et a d'autres insuffisances relativement mineures qui ne sont pas nécessairement selon le code, mais qui peuvent être réparées à un coût relativement mineur.

- Il n'y a pas question de prescription en ce qui concerne le syndicat puisque la période de prescription ne pouvait pas débiter avant le 11 avril 2007, quand un conseil d'administration de trois directeurs véritablement indépendant a été élu.

- Le syndicat n'est pas encore à l'étape d'effectuer le travail mais simplement d'essayer d'obtenir les fonds pour faire le travail et (que) si les fonds sont obtenus, alors l'article 1097 C.C.Q. sera rendu opérationnel ; c'est un argument valide et (que) le syndicat a eu la capacité de poursuivre, en particulier après avoir examiné l'article 1081 C.C.Q. et la décision dans l'affaire Belcourt.

- Les experts des parties conviennent qu'il y a quelques déficiences dans l'ascenseur qui doivent être réparées, que le promoteur du bâtiment avait toutes offert de faire par courrier, mais cette offre n'a jamais été prise par le syndicat qui veut un nouvel ascenseur.

- La Cour ordonnera donc une somme pour ces réparations glanées du témoignage semblable des experts qui ont convenu sur la majorité des déficiences mineures et emploiera une combinaison des évaluations des deux

experts pour établir un coût pour ces réparations.

- La Cour permettra au promoteur du bâtiment de faire ces réparations lui-même et, si elles ne sont pas faites en dedans de 90 jours de ce jugement, elle ordonnera le promoteur du bâtiment de payer au syndicat la somme de \$20.000 pour lui permettre de procéder et d'avoir les réparations faites en ce qui concerne certains articles.

- Cependant, en ce qui concerne la demande du syndicat d'un nouveau système automatisé, la Cour ne peut pas convenir pour les raisons suivantes :

- les Actes de vente de chacun des copropriétaires, à la section sur les conditions et les obligations, stipulent qu'ils confirment avoir vu et examiné le bâtiment avant l'achat et qu'ils sont satisfaits en conséquence.

- Aucune représentation de sorte n'avait été faite concernant aucun changement ou amélioration principale qui serait apporté à l'ascenseur de fret pendant les rénovations étendues au bâtiment avant de le convertir en unités de condominium.

- Aucune représentation n'avait été faite concernant n'importe quelle automation du système, et rien dans la littérature ou dans des brochures promotionnelles n'avait promis un nouvel ascenseur automatisé de fret.

- Les copropriétaires devraient avoir déterminé si l'ascenseur de fret était approprié pour leurs besoins, et quels, le cas échéant, changements étaient faits à l'ascenseur.

- L'omission de vérifier si l'ascenseur de fret était adéquat ou acceptable ou proportionné à un bâtiment de condos de luxe moderne ne peut pas rendre le promoteur du bâtiment responsable de la modification désirée.

- Aucune jurisprudence

du Québec en droit de la copropriété divise ou le droit immobilier n'oblige un propriétaire ou un promoteur à faire de tels changements étendus, s'élevant à un ascenseur complètement nouveau et automatique, à moins que ce changement ait été un dispositif de vente clair ou ait été annoncé ou promis d'une manière quelconque ;

- Le système d'accès d'ascenseur de fret n'est pas un vice caché, ni est-il une conception défectueuse ou un défaut de construction du bâtiment non plus.

- La loi n'exige pas du promoteur du bâtiment d'assumer le coût d'une telle modification complète tel qu'exigé par le syndicat ou par les copropriétaires.

- La Cour accordera les coûts au syndicat mais seulement sur une quantité estimée des réparations nécessaires et emploiera donc sa discrétion pour ordonner des coûts selon la Classe III du Tarif des frais judiciaires en matière civile et des droits de greffe. █

continued from page 9

Put more money in your pocket each pay period by applying to lower your withholding tax, using File Form T1213, available from your local Canada Revenue Agency (CRA) office or from the CRA Website www.cra-arc.gc.ca

(Québec residents must also fill out the Québec form TP-1016-V).

A tax refund is great – a comprehensive tax-reducing, life-goal-achieving financial plan is much better. Your professional advisor can help make it all work for you.

ICESG is provided by the Government of Canada

Contact me as financial advisor or specific advice about your circumstances.

Noel Hemond, F. Pl.

Financial Planner, Financial Security Advisor, Mutual Funds Representative.

Investors Group Financial Services Inc., Financial services firm.

Email: Noel.Hemond@investors-group.com

Tel: 514-817-3483 █

Immeubles à logements



suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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



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

 **HOPEM**
www.hopem.com

RBQ: 8314-3222-37

LES ARMOIRES CABITECH
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

CABITECH

1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca

THE DECLARATION OF CO-OWNERSHIP

The impact of the coming into effect of the Civil Code of Quebec and the majorities required to modify the contents of a declaration of co-ownership

by Me Kevin Lebeau

The declaration of co-ownership is the key document which governs relations between the co-owners and the Board of Directors acting as the syndicate's mandatees. Many clauses of the declaration of co-ownership reiterate word for word the provisions of the Civil Code of Quebec regarding divided co-ownerships, but it is important to know that the declaration of co-ownership also contains the description of the rights and obligations of the co-owners, of the Board of Directors and of the syndicate in general.

In the case of a co-ownership whose declaration of co-ownership was published in the Québec Land Registry prior to January 1, 1994, it is important to know that it is subject to, with some exceptions, to the provisions of the Civil Code of Quebec which has been in effect since the same date. In order to interpret a declaration of co-ownership published prior to January 1, 1994, it's important and useful to have it explained to you by a legal expert (a notary or a lawyer) familiar with the legal framework of divided co-ownerships in order for them to explain to you its intricacies when read in conjunction with Civil code of Quebec and the evolving case law.

Whoever purchases a fraction of a divided co-ownership must take the declaration of co-ownership as it stands and cannot negotiate its content as a

condition of the purchase of the fraction. The declaration of co-ownership binds the co-owners, their successors, and the people who signed it and it binds them from the moment of its publication in the Québec Land Registry.

The provisions contained in the declaration of co-ownership fall under one of the following three categories: the constituting act of co-ownership, the building bylaws and the description of the fractions.

The constituting act of co-ownership

The provisions of the constituting act of co-ownership define the destination of the building, and of the private and common portions.

It also determines the relative value of each fraction and indicates the method followed to establish it, the shares of the common expenses, the number of the votes attached to each fraction and any other agreement regarding the building or its private or common portions.

It also specifies the respective powers and duties of the Board of Directors of the syndicate and of the general meeting of the co-owners.

The constituting act is thus a very important part of the declaration of co-ownership, because it includes provisions which set forth the rights, duties and obligations for several parties: the syndicate, the Board of Directors, and the co-owners on an individual, and sometimes collective basis. These

provisions are an essential part of the co-ownership, and consequently, changing them follows an exacting procedure (the conditions of article 1097 C.c.Q., in addition to defining the modifications in a notarized document which is then published in Québec Land Registry) as compared to the building bylaws (modified according to article 1096 C.c.Q., noting of the modifications in the minutes of the general meeting of the co-owners and the filing of the modifications in the syndicate's register of co-ownership maintained by the Board of Directors).

The building bylaws

The building bylaws contain the rules relating to the enjoyment, the use and the maintenance of the private and common portions, as well as those relating to the functioning and the administration of co-ownership.

The bylaws also establish the procedure of payment and recovery of the contributions to the common expenses.

The composition of the Board of Directors of the syndicate, their method of nomination, replacement or remuneration, as well as the other terms of their appointment are established in the building bylaws.

The building bylaws are more easily modified than the constituting act, but any modification which restricts the rights of the co-owners must be justified by the destination of the building, its characteristics or its location.

The description of the fractions

The description of the fractions contains the cadastral designation of the private portions and of the common portions of the building.

It also contains a description of the real rights affecting the building or existing in its favour, other than hypothecs and additional security accessory thereto.

The modifying the declaration of co-ownership

It is possible to modify the provisions of the declaration of co-ownership by following the rules specific to the constituting act (article 1097 C.c.Q.) and the building bylaws (article 1096 C.c.Q.). Modifications to the description of the fractions, although less frequent, follow the rules of article 1097 C.c.Q.

Any modification of the constituting act and the description of the fractions must be done by a notarized act en minute and they must be signed by the members of the Board of Directors on behalf and in the name of the syndicate.

However, certain provisions of the declaration of co-ownership reiterate imperative legal provisions of the Civil code of Quebec. These provisions cannot be modified under any circumstances. In order to be able to distinguish them, we strongly advise you to consult a lawyer or a notary specializing in divided co-ownership. |

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ

QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET
EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.

Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

ColbaNet

SPÉCIAL
INTERNET

ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

www.colba.net
514 868-2134

*Certaines conditions s'appliquent.

ADSL2+
JUSQU'À 24 MBPS!

à partir de:
\$17.95*
+TX
/MOIS

*Contrat d'un an payé à l'abonnement. Service résidentiel. Là où le service ADSL2+ est disponible.

APQ

DE NOUVELLES
ENQUÊTESUN NOUVEAU
PROFIL CLIENT

L'ENQUÊTE APQ
UNE SOLUTION COMPLÈTE
POUR VOTRE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT



Pour la Location-Vente-Réparation de votre Chauffe-eau
HydroSolution ... la Solution

- Appareil Ultra-Cascade **conçu pour durer et exclusif** à HydroSolution
- Service d'installation et de réparation **rapide** fait par des **professionnels**
- **24 heures par jour, 7 jours par semaine**

Contactez le **Spécialiste** du chauffe-eau au
514-353-0077 1-877-353-0077



HydroSolution
 Chauffe-eau électrique : Location-vente-réparation

www.hydrosolution.com

Rabais APQ
25\$ par
 chauffe-eau
 à l'achat ou
 à la location