

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LES MONTRÉALAIS ACHÈTENT DES COPROPRIÉTÉS AU CENTRE-VILLE pour éviter les déplacements



**Le prix abordable de la copropriété est un facteur déterminant pour les jeunes propriétaires.**

De nombreux Montréalais choisissent d'acheter une copropriété parce qu'ils veulent vivre au centre-ville et réduire le temps consacré aux déplacements.

Selon le sondage sur les copropriétés\*, mené auprès de Canadiens qui envisagent d'acheter ou qui ont récemment acheté une copropriété, les Montréalais ont cité ces deux raisons comme principales motivations de leur achat d'une copropriété, et ce, dans une plus forte proportion que les répondants de toute autre ville. Le sondage a également établi que le prix abordable des copropriétés est une autre des principales raisons de l'intérêt des Montréalais pour ce type de logement (42%).

Dans l'ensemble des villes ayant participé au sondage, le prix abordable de la copropriété était un facteur important, surtout chez les répondants de moins de 35 ans (62% contre 46% pour les autres tranches d'âge). Ce groupe a également tendance à considérer la copropriété comme étant une première étape à l'achat d'une maison, bon nombre d'entre eux songeant à déménager dans un avenir plus ou moins rapproché. Est-ce là une bonne stratégie?

Suite à la page 9

## Protestation d'un chèque



PHOTO: FRANÇOIS LEMAY

APRÈS UNE DÉCISION DE RÉSILIATION DU BAIL, LE LOCATEUR PREND UN RISQUE EN ENCAISSANT LES LOYERS SANS PROTESTATION

**L**e 7 juillet 2010, la Régie du logement résilie le bail du locataire et ordonne l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement et condamne le locataire à payer au locateur la somme de 990.00\$. Le procès à la Régie du logement a lieu le 14 juin 2010.

Le 1 juillet 2010 le locataire transmet au locateur un chèque de 490.00\$ en paiement du loyer du mois de juillet 2010. Le 22 juillet 2010, le locataire présente une demande de rétraction de jugement. Le 2 août 2010, le loca-

taire remet un chèque certifié en paiement du loyer du mois d'août 2010. Le 23 août, la requête en rétractation de jugement est rejetée par la Régie du logement pour le motif que le recours approprié est l'appel plutôt que la rétractation.

Le 30 août 2010, le locataire remet un chèque certifié en paiement du loyer du mois de septembre 2010. Une requête pour permission d'appeler est entendue le 28 septembre et prise en délibéré. Le 1 octobre le locataire paie son loyer d'octobre 2010 par chèque certifié. Le 21 octobre la Cour du

Québec autorise l'appel de la décision rendue par la Régie le 7 juillet 2010.

Depuis le mois de novembre 2010 jusqu'à la date du procès en appel tenu le 25 février 2011, chacun des loyers est payé par chèque et encaissé par le locateur soit les mois de novembre, décembre 2010, janvier 2011 et février 2011.

Après la décision de la Régie de logement rendue le 7 juillet 2010, le locateur a encaissé, sans protestation, les loyers subséquents.

Suite à la page 5

L'APQ RENCONTRE LE MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

P10

UN FIDUCIAIRE PEUT ESTER EN JUSTICE, MAIS PAS UNE FIDUCIE

P4

LES RELATIONS ENTRE LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ ET LES ENTREPRENEURS

P6

LES CONCIERGES NON DÉCLARÉS, C'EST RISQUÉ!

P10



Me Kostopoulos

## Un fiduciaire peut ester en justice, mais pas une fiducie

**D**ans une décision récente<sup>1</sup>, le tribunal est saisi d'une demande d'amendement de la procédure initiale afin de modifier la désignation de la locatrice afin que le nom de cette dernière se lise plutôt comme suit: Marie-Claude Simard agissant en sa qualité de fiduciaire pour la fiducie Marnia. Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion des locataires, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel. Le procureur de la locatrice dépose en preuve une décision rendue par la régisseur Louise Fortin qui a déclaré que la fiducie Marnia ne pouvait seul ester en justice<sup>2</sup>.

Dans cette affaire, la régisseur Fortin cite un jugement du juge Michel A. Pinsonnault de la Cour

du Québec dans l'affaire Château Wilson Inc. c. Fiducie Familiale Peseyre Lacroix-Foch<sup>3</sup>, qui énonce qui suit: «Tel que le confirme l'auteur Jacques Beaulne (Droit des fiducies, La collection bleue, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998 Droit des fiducies, page 247), cette fiducie n'est pas une entité devant la loi, elle n'est ni une personne physique ni une personne morale. Elle n'a en conséquence pas la personnalité juridique. La fiducie n'est qu'un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire et du bénéficiaire (articles 1260 et 1261 C.c.Q.).

Aucune disposition similaire à celles prévues dans le cas des associations, des sociétés en nom collectif, en commandite ou en participation ne vient lui conférer la capacité d'ester en justice. La fiducie ne peut donc ester en justice comme partie demanderesse ou défenderesse sous son propre nom. Le fiduciaire est celui qui a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et qui exerce tous les droits y afférents.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration (article 1278 C.c.Q.). L'article 1316 C.c.Q. accorde à l'administrateur la capacité d'ester en justice pour tout

ce qui concerne son administration (voir également l'article 59 C.p.c.).

En d'autres termes, le fiduciaire comme tel a une personnalité juridique et il peut ester en demande et en défense pour tout ce qui concerne la fiducie.

Toute action impliquant la Fiducie devait donc être intentée contre les fiduciaires es qualité. S'agit-il d'un vice fatal à la poursuite dans le cas actuel?

La règle n'étant pas d'ordre public, le défaut de représentation entraîne la nullité relative, et non absolue, de la demande. L'irrégularité résultant du défaut de représentation, d'assistance ou d'autorisation n'a d'effet que s'il n'y est pas remédié, ce qui peut être fait rétroactivement en tout état de cause, même en appel, en autant que le tribunal ait été saisi d'une demande à cet effet.

Le défaut de capacité de l'une ou l'autre des parties peut entraîner le rejet de la demande sur présentation d'un moyen de non-recevabilité. Cependant, lorsqu'il est possible de remédier à la situation sur laquelle le moyen de non-recevabilité est fondé, le demandeur peut obtenir qu'un délai soit accordé pour ce faire. Alors, s'il y a redressement, le moyen de non-recevabilité sera maintenu pour les dépens seulement. Si cette situation subsiste, la demande sera alors rejetée.

Toutefois, dans l'affaire Société en commandite Notre-Dame c. Leblanc, la Cour d'appel refuse d'accorder un délai pour remédier à la situation sur laquelle se fonde un moyen de non-recevabilité. Elle conclut plutôt à la non-recevabilité de la demande puisque celle-ci est inexistante faute d'une partie demanderesse identifiable ayant la capacité juridique nécessaire à cette fin. Le tribunal reconnaît tout d'abord le principe établi dans l'affaire Mongrain v. Auger selon lequel les dispositions de l'article 56 C.p.c. ne sont pas d'ordre public. Le tribunal vient ensuite à la conclusion que le défaut de capacité de la partie demanderesse n'est pas un simple défaut de représentation, d'assistance ou d'autorisation mais l'absence même d'une partie demanderesse et que cela

est fatal à la poursuite.

En l'espèce, la Fiducie a demandé dans sa contestation écrite le rejet de la requête de la requérante en invoquant, entre autres, l'absence de personnalité juridique de la Fiducie. La requérante a donc été informée de ce moyen de non-recevabilité en temps utile.

La désignation erronée de la partie intimée aurait pu être corrigée en présentant une demande au Tribunal. Ce ne fut pas fait. En vertu de l'article 2 C.p.c., l'inobservation d'une règle de procédure qui n'est pas d'ordre public ne pourra affecter le sort d'une demande que s'il n'y a pas été remédié, alors qu'il était possible de le faire.

Le Tribunal croit qu'en l'espèce le défaut de capacité de la Fiducie est fatal à la poursuite en raison du fait qu'il aurait été possible pour la requérante d'y remédier en temps opportun mais que cette dernière n'a pas jugé utile de le faire.

Par analogie avec l'affaire Société en commandite Notre-Dame c. Leblanc, il serait possible de prétendre que le défaut de capacité de la Fiducie en l'espèce, laquelle n'est pas une entité devant la loi, constitue plus qu'un simple défaut de représentation mais l'absence même d'une partie intimée. La requérante n'a présenté aucune demande afin de remédier à cette irrégularité. En conséquence, la requête de la partie requérante doit être rejetée étant donné l'absence ou l'inexistence de la partie intimée poursuivie.»

Dans ce jugement, le défaut de capacité de la fiducie a été jugé fatal et la poursuite de la fiducie a été rejetée car on a omis de corriger le défaut de capacité de la fiducie en temps utile.

Or, tel n'est pas le cas aujourd'hui, car un amendement a été présenté et il a été signifié par huissier à l'autre partie. Les locataires ne s'y ont pas objectés et ont fait défaut de se présenter en audience. L'amendement vise également à permettre à Marie-Claude Simard d'ester seule en justice en sa qualité de fiduciaire de la Fiducie Marnia.

À ce sujet, le procureur du locateur affirme que les articles 1278, 1316 et 1332 C.c.Q. permettent à un seul fiduciaire d'ester en justice si l'acte de fiducie le prévoit. Pour une meilleure compréhension de ces dispositions, les articles énoncent ce qui suit:



**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



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

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

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

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

# A trustee can be party to legal proceedings, but not a Trust

by Bill Kostopoulos

**I**n a recent decision<sup>1</sup>, the Court was presented with a motion to amend the initial proceedings in a lawsuit in order to change the tenant's designation so that the latter's name would read as follows: «Marie-Claude Simard acting in her quality of trustee for Marnia Trust». The lessor was asking for the cancellation of the lease, the expulsion of the tenants, the recovery of unpaid rent, as well as the rent due as at the hearing date, plus the provisional execution of the decision notwithstanding appeal.

The tenant's attorney filed in evidence a decision rendered by administrative judge Louise Fortin who declared that Marnia Trust could not act alone to take action before the Court.<sup>2</sup>

In this case, administrative judge Fortin cited a judgement by Judge Michel A. Pinsonnault of the Court of Quebec in the case of Château Wilson Inc. vs. Family Trust Peseyre-Lacroix-Foch<sup>3</sup>, which states as follows:

"As confirmed by the legal author Jacques Beaulne (Droit des fiducies, La Collection bleue, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998 Droit des fiducies, page 247), this Trust is not an entity before

the law, it is neither an individual nor a legal person. Consequently it does not have juridical personality. The Trust is only an autonomous inheritance of assignment and distinct from its constituent, from the trustee and from its beneficiary (articles 1260 and 1261 C.c.Q.).

No provision similar to those applicable to associations, general partnerships, or limited or undeclared partnerships confers it with the capacity to act in legal proceedings.

The Trust cannot alone act as plaintiff in legal proceedings, or as defendant, under its own name. The trustee is the one who has the control and the exclusive administration of the estate in trust and exerts all the rights related thereto. He acts as administrator of the property of others charged with full power of administration (article 1278 C.c.Q.).

Article 1316 C.c.Q. empowers administrator the capacity to act as party to legal proceedings concerning anything connected with his administration (see also article 59 C.p.c.). In other words, the fiduciary as such has juridical personality and he can act as plaintiff or as defendant in all matters relating to the Trust.

Any proceedings involving Trust

must be brought against the trustees acting in that capacity.

Is it a fatal shortcoming for the plaintiff in the current case?

This being not a rule of public order, the absence of proper representation causes a relative and not absolute nullity of the proceedings. The irregularity resulting from the absence of proper representation, assistance or authorization does not have any effect unless it is not remedied, which can be done retroactively in any event, even in appeal, in as much as the Court was presented with a motion to this end.

The absence of capacity of one or the other of the parties can result in the dismissal of the proceedings on presentation of a motion pleading one of the grounds for dismissal. However, when it is possible to remedy the situation on which the grounds for dismissal is based, the applicant can obtain additional time to do so. Then, once remedied, the grounds for dismissal will be maintained for the costs only. If this situation continues, the proceeding will be dismissed.

However, in the case of Notre-Dame Limited Partnership vs. Leblanc, the Court of Appeal refused to grant a delay to remedy the situation giving rise to grounds for dismissal. It was ruled

that the motion could not be granted since due to there being no identifiable applicant party with the required legal capacity for this purpose. The Court reiterated the rule established in the case Mongrain vs. Auger according to which the provisions of article 56 C.p.c. are not of public order. The Court then concluded conclusion that the absence of capacity of the applicant party is not a simple defect of representation, assistance or authorization, but the absence itself of an applicant party which is fatal for the prosecution.

In the present case, the Trust in its written contestation called for the dismissal of the applicant's case while pleading inter alia that the Trust did not have juridical personality. The applicant has thus been made duly aware of this grounds for dismissal in a timely manner.

The erroneous designation of the respondent party could have been remedied by presenting a motion to the Court.

This was not done. Under the terms of article 2 C.p.c., the non-observance of a rule of procedure which is not of public order will affect the outcome of a proceeding only if when it is not remedied, whereas it was possible to do so.

Continued page 16

## AssurExperts Pierre Auchu inc. Cabinet en assurance de dommages

### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

### Soumissions gratuites et compétitives

### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

### Free and competitive quotations

**Pierre Auchu**  
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker  
750, 16<sup>ième</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7  
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009  
Cell. : (514) 996-1591  
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca

# LES CANADIENS VEULENT REMBOURSER LEUR PRÊT HYPOTHÉCAIRE DÈS QUE POSSIBLE

Selon une étude de la Banque Scotia

**U**n spécialiste en prêts hypothécaires de la Banque Scotia révèle qu'il est possible de rembourser une hypothèque plus rapidement en faisant simplement un paiement additionnel de 20\$ par mois



Presque la moitié des Canadiens (46%) ont un prêt hypothécaire et, parmi eux, 86% croient qu'il est important de le rembourser dès que possible, selon une étude menée récemment par Harris/Decima pour la Banque Scotia en vue d'évaluer les habitudes d'emprunt

des Canadiens. David Stafford, spécialiste en prêts hypothécaires de la Banque Scotia, offre des conseils aux Canadiens sur la façon de rembourser leurs prêts hypothécaires le plus rapidement possible.

«De nombreux Canadiens connaissent des façons de réduire la durée de leur prêt hypothécaire, comme augmenter le montant de leurs paiements ou faire des paiements de contrepartie ou des paiements supplémentaires, mais ces méthodes semblent souvent difficiles à appliquer, particulièrement si votre budget est déjà limité», a affirmé David Stafford, administrateur délégué, Crédit garanti par un bien immobilier, Banque Scotia. «Ce que de nombreux Canadiens ne savent peut-être pas, c'est que même de petits changements peuvent leur permettre de réduire le nombre d'années de la durée de leur prêt hypothécaire. La Banque Scotia tient à aider les Canadiens à atteindre leur objectif de rembourser leur prêt hypothécaire et ainsi d'économiser des milliers de dollars d'intérêts.»

Selon M. Stafford, en appliquant quelques-uns des conseils simples ci-dessous, les Canadiens peuvent réduire la durée de leur prêt hypothécaire et payer moins d'intérêts.

1. Faites des paiements hypothécaires aux deux semaines. Les paiements hypothécaires aux deux semaines sont l'option de versement la plus populaire parmi les Canadiens qui ont un prêt hypothécaire; en effet, 46% d'entre eux choisissent de faire un paiement aux deux semaines. Cependant, près

de quatre Canadiens sur dix (38%) font des paiements hypothécaires mensuellement ou deux fois par mois.

Avec l'option de paiements deux fois par mois, vous faites 24 paiements par année, tandis qu'avec les paiements aux deux semaines, vous faites 26 paiements pendant la même période de temps. Pendant la durée de votre prêt hypothécaire, ces deux paiements supplémentaires par année peuvent vous aider à rembourser votre prêt jusqu'à quatre années<sup>1</sup> plus tôt.

2. Augmentez légèrement le montant de vos versements hypothécaires chaque année. Souvent, les gens ont un revenu plus élevé quelques années après avoir contracté un prêt hypothécaire que lorsqu'ils ont déterminé le montant de leur paiement à l'origine. Donc, si le fait d'opter pour un plan de remboursement aux deux semaines est trop coûteux pour vous, ou si vous faites déjà des paiements aux deux semaines, songez à augmenter vos paiements hypothécaires habituels de un ou deux pour cent chaque année, en fonction de la hausse de votre revenu.

Pour une personne dont le paiement hypothécaire aux deux semaines est d'environ 500 \$, cela représente un paiement supplémentaire de 5\$ à 10\$. Alors que vous ne remarquerez sans doute qu'à peine ce changement à votre budget - en fait, deux tiers des Canadiens nous ont dit que même une augmentation de 20\$ de leurs paiements hypothécaires n'aurait aucune incidence sur leurs finances - vous remarquerez certainement la possibilité de réduire la durée de votre prêt hypothécaire de quatre à sept ans<sup>1</sup>.

3. Faites des paiements supplémentaires quand cela est possible. De nombreux Canadiens profitent déjà de la possibilité de faire des paiements supplémentaires sur leurs prêts hypothécaires. L'étude a révélé que la majorité des Canadiens (65%) sont en mesure de faire des paiements supplémentaires sur leurs prêts hypothécaires et que parmi eux, 75% le font. Un tiers des Canadiens (33%) font des paiements supplémentaires quand leur budget le

leur permet, un cinquième (20%) font des paiements supplémentaires sur une base annuelle, et huit pour cent font des paiements additionnels chaque mois.

On conseille aux Canadiens qui sont en mesure de verser des paiements hypothécaires supplémentaires de prendre le temps de comprendre à quelle fréquence et pour quel montant ils peuvent le faire.

Suite à la page 16

**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**

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

Volume 27, numéro 6  
Juin 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**

Svetlana Ermakova

**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  
Nathalie Blais  
François Lemay  
Solange Litalien  
Suzanne Litalien  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei

**Conseillers**

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Francis Verrier

## Protestation d'un chèque

Suite de la page couverture

## Les conséquences de l'encaissement des chèques.

Selon une jurisprudence bien établie par la Cour du Québec, l'encaissement par le locateur des loyers subséquents sans aucune protestation constitue une renonciation tacite à la résiliation du bail et signifie que le locateur accepte tacitement la reconduction du bail. L'encaissement des chèques sans aucune protestation est une transaction selon le Code civil du Québec.

Dans l'affaire Rozansky c. Andrade le juge Bourduas de la Cour du Québec conclut:

«La Cour est d'avis qu'en encaissant le chèque de 292,00\$, sans émettre ni protestation ni réserve, l'intimée a accepté de façon implicite l'offre de règlement hors de cour que lui proposait l'appelante. Il y a donc eu transaction

au sens de l'article 2631 C.c.Q., transaction qui a entre les parties l'autorité de la chose jugée (art. 2633 C.c.Q.)<sup>1</sup>

Analysant une situation de même nature, le juge Lachance de la Cour du Québec a formulé l'énoncé suivant:

«En acceptant le paiement des mois de décembre 2004 et janvier 2005, sans aucune indication ou protestation, ni réserve, il y a eu transaction en vertu de l'article 2631 C.c.Q. Il acceptait l'occupation du locataire Jaques Verdieu, renonçait de fait à la résiliation du bail et faisait renaître un lien juridique entre les parties».<sup>2</sup>

Récemment, le juge François Bousquet de la Cour du Québec abondait dans le même sens: «L'encaissement des loyers postérieurs au jugement prononçant la résiliation du bail implique que le locateur acceptait l'occupation du locataire. En acceptant que le locataire occupe les lieux, il renonçait, de fait, à la résiliation du bail».<sup>3</sup>

## Comment protester un chèque.

Lorsque le locateur reçoit un chèque en paiement du loyer du mois courant et qu'il désire expulser un locataire en vertu d'un jugement de résiliation de la Régie, il doit protester le chèque.

Pour protester le chèque, il doit écrire par courrier

recommandé qu'il va encaisser le chèque, dans les cinq (5) jours de la réception de la lettre, avec la mention à l'endos du chèque, sous réserve de l'éviction en vertu de la décision rendue par la Régie.

Le délai de 5 jours est pour permettre au locataire d'arrêter le paiement du chèque ou de faire une nouvelle offre de règlement au locateur. Selon la jurisprudence, en vous remettant un chèque pour payer le loyer courant, le locataire propose au locateur de reconduire le bail tacitement. La Régie

du logement a déjà établi les critères pour protester un chèque:

«Il ressort de ces autorités et des autres que j'ai du consulter, qu'un chèque portant la mention «paiement final» constitue une offre de règlement et que le bénéficiaire ne peut l'encaisser en y inscrivant une mention à l'effet qu'il ne s'agit pas d'un paiement final; une telle inscription n'empêche pas de considérer l'encaissement comme une acceptation de l'offre faite.

La doctrine et la jurisprudence exigent que le bénéficiaire avise le signataire de son refus et lui donne le temps d'arrêter le paiement de son chèque

ou de faire une nouvelle offre de règlement ...»<sup>4</sup>

Pour conclure si le locateur ne proteste pas le chèque du loyer courant, il accepte la reconduction tacite du bail et la résiliation du bail est annulée. Le locataire aura donc le droit de rester dans son logement. ☑

1. C. Q. 500-02-099839-016, AZ - 50108605
2. Lapointe c. Verdieu 2005 II JCAN 13473 (Qc. C. Q.)
3. Les Placements M. Theohs Inc. c. A. Pinheiro. C. Q. 2011 QCCQ 3278 page18
4. J.C. Brochu c. C.C. Trudel (2000) J.L. Page 161



Suite de la page 2

## Un fiduciaire peut ester en justice, mais pas une fiducie

«1278. Le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom; il exerce tous les droits afférents au patrimoine et peut prendre toute mesure propre à en assurer l'affectation.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration.

1316. L'administrateur peut ester en justice pour tout ce qui touche son administration; il peut aussi intervenir dans toute action concernant les biens administrés.

1332. Lorsque plusieurs administrateurs sont chargés de l'administration, ils peuvent agir à la majorité d'entre eux, à moins que l'acte ou la loi ne prévoie qu'ils agissent de concert ou suivant une proportion déterminée.»

Ainsi, un fiduciaire agit à titre d'admini-

strateur du bien d'autrui selon l'article 1278 C.c.Q. et a aussi une personnalité juridique pour introduire un recours en justice et agir en défense à une poursuite contre la fiducie. À l'audience, on dépose en preuve la convention de fiducie du 23 avril 1999 qui désigne deux fiduciaires et crée la Fiducie Marnia (art. 4.0). Le 27 janvier 2009, deux nouveaux fiduciaires s'ajoutent soit Diane Désormeaux et Marie-Claude Simard. L'article 9.1d) de la convention de 1999, précise que les fiduciaires peuvent intenter une action en justice ou en être partie et de régler les litiges «tels qu'ils jugeront à propos».

La convention de fiducie est de nouveau amendée le 25 janvier 2011, et les nouveaux fiduciaires Marie-Claude et Éric Poulin y sont désignés «Fiduciaires de Litiges».

Considérant que Madame Simard est autorisée, selon la convention de fiducie, à représenter seule la Fiducie Marnia, le Tribunal accueille donc la demande d'amendement aux fins de déclarer que Mme Marie-Claude Simard, fidu-

ciaire de la Fiducie Marnia, autorisée à introduire et à représenter la Fiducie devant le Tribunal de la Régie du logement. La preuve démontre que les locataires ont quitté le logement et doivent 3 681\$, soit le loyer des mois de juin (345\$), juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2010, plus 6\$ représentant les frais de signification prévus au Règlement. ☑

- 1 Simard (Fiducie Marnia) c. Gendron-Barrette, 2011 QCRDL 6669, 27 101207 005 G, le 23 février 2011
- 2 Fiducie Marnia c. Ronni Mazenberg, 31 080702 159 G, 19 novembre 2010
- 3 500-31-069887-026, Cour du Québec, le 23 juillet 2003.



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

**RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL**

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

**450 966-6166**

info@couvertureslachenaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

Associé au Propriétaire du Québec



**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**



**VOYAGES LES AILES D'OR INC.**

Bureau : 450 646-5414  
Télécopieur : 450 646-9189

102, boulevard Sainte-Foy  
Longueuil (Québec) J4J 1W6

ailsdor@qc.aira.com  
www.voyagesailsdor.com

**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

## LES RELATIONS ENTRE LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ ET LES ENTREPRENEURS

culée, sa forme juridique et qui sont les principaux dirigeants.

Pour pouvoir être qualifié d'entrepreneur, un fournisseur de services doit accomplir un travail à l'aide de travailleurs à son emploi. Sinon, une personne physique faisant affaires pour son propre compte qui utilise, ou pas, un nom de commerce, et qui exécute pour autrui et sans l'aide de travailleurs à son emploi, des travaux sur un lieu de travail, est un travailleur autonome, et non pas un entrepreneur.

Cette distinction est importante car le travailleur qui œuvre pour un entrepreneur relève de la direction et de la responsabilité de ce dernier, et non pas celle du syndicat. Il n'existe alors aucun lien de subordination entre le travailleur et le syndicat quant à l'exécution des travaux.

Dans de telles circonstances, le syndicat est le client d'un fournisseur de services, et non pas l'employeur d'un travailleur auquel il est lié par un contrat de travail, ou d'un travailleur autonome auquel il est lié par un contrat de service.

Comme tout autre entrepreneur, celui retenu par le syndicat doit obligatoirement s'enregistrer auprès de la CSST et verser des cotisations selon le type

de travail accompli dans le cadre de ses activités. Le syndicat qui utilise les services d'un entrepreneur qui fait défaut de verser à la CSST les cotisations qui s'imposeraient pour la durée du contrat avec le syndicat pourra faire l'objet d'une réclamation pour les sommes dues. Donc, il est important de vérifier, au préalable à la signature du contrat, que l'entrepreneur est enregistré auprès de la CSST. De plus, avant d'acquitter la facture finale de l'entrepreneur, il serait prudent de vérifier auprès de la CSST et d'obtenir une attestation de cette dernière quant à la conformité de son dossier de cotisations.

Lorsque le syndicat signe le contrat de l'entrepreneur, les lieux de l'immeuble du syndicat de copropriété auront le statut d'un chantier où les travaux sont effectués. L'expression chantier est interprétée au sens large afin d'inclure les activités d'entretien, de rénovation,

de réparation ou de modification. Si l'entrepreneur prend en charge l'exécution de l'ensemble des travaux en employant sa main-d'œuvre, son équipement et ses matériaux ou ceux des sous-traitants, il sera qualifié de maître d'œuvre au sens de la loi, et il lui appartient alors d'assurer la santé, la sécurité et l'intégrité physique de ses travailleurs.

En dernier, avant de signer tout contrat avec un entrepreneur, le syndicat doit demander à ce dernier, une preuve écrite qu'il détient une assurance couvrant sa responsabilité civile adaptée à la nature des activités de l'entrepreneur. Face à l'incapacité ou au refus de l'entrepreneur de fournir une preuve adéquate, le syndicat devra s'abstenir de signer un contrat avec cet entrepreneur. La signature du contrat par les administrateurs malgré l'absence d'assurance ou que celle-ci soit inadéquate pourra avoir pour effet d'engager la responsabilité personnelle des membres du conseil d'administration. ☑

Compte tenu qu'il existe diverses tailles de syndicats de copropriété, la majorité n'auront pas d'employés à leur service, et devront traiter avec des entrepreneurs pour l'accomplissement de diverses tâches reliées à l'entretien et la conservation de l'immeuble: entretien ménager, paysager, déneigement.

La forme juridique de l'entreprise avec laquelle le syndicat fait affaire peut être celle d'une compagnie, ou d'une entreprise à nom individuel ou collectif, mais peu importe sa forme, celle-ci sera définie comme une entreprise. Toute entreprise doit normalement s'immatriculer auprès du Registre des entreprises du Québec, et ce dernier constitue un outil précieux d'information pour le syndicat: une simple recherche vous permettra de connaître si l'entreprise est immatri-

## RELATIONS BETWEEN THE SYNDICATE OF CO-OWNERSHIP AND CONTRACTORS

Despite that Syndicates of co-ownership vary in size, the majority will have no employees and will deal instead with entrepreneurs to execute the work required for the maintenance and the preservation of the building: interior maintenance, landscaping, snow removal, etc.

The legal form of the business with which the Syndicate does business can be a company, or a sole or collective proprietorship, but regardless of its form, it will be defined as a company. Every business must register with the Registre des entreprises du Québec, which an invaluable source of information for the Syndicate: a simple search will enable you to know if the company is registered, its legal form and who its

principal directors are.

To be able to be qualified as an entrepreneur, a supplier of services must carry out the work using workers employed by him. If not, an individual doing business for himself whether or not they use a trade name, and who carries out work for others without the help of workers employed by him on a

work site, is an independent contractor, and not an entrepreneur.

This distinction is important because the worker employed by an entrepreneur is under their direction and responsibility of the latter, and not that of the Syndicate. There is no relationship of subordination that exists between the worker and the Syndicate regarding

how the work is carried out.

In such circumstances, the Syndicate is the customer of a supplier of services, and not the employer of a worker to whom it is bound by a contract of employment, or of an independent contractor to whom it is bound by a contract for services.

Continued page 17



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

Claire-Hélène  
**Gosselin**  
Courtier immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904  
clairehgosselin@yahoo.ca

**S.T. MAÇONNERIE INC.**  
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

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

Résidentiel • Commercial • Industriel

**Robi Trudel**  
président

*Le Prix s'oublie,  
la Qualité demeure*

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

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

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

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



# L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ DIMINUE AU QUÉBEC

## Montréal est en train de perdre son titre de marché accessible

**A**u Québec, le marché de l'habitation a connu une augmentation du coût de la propriété au premier trimestre de 2011, après avoir profité de baisses modestes dans la dernière moitié de 2010, selon le dernier rapport Tendances immobilières et accessibilité à la propriété, publié par Recherche économique RBC.

«L'année s'est ouverte par une diminution de l'accessibilité au Québec, dont l'ampleur classe la province au deuxième rang, après la Colombie-Britannique, pour certains types de propriétés, affirme Robert Hogue, économiste principal, RBC. «Les prix n'ont cessé de progresser sur le marché de l'habitation de la province au cours de la dernière année, ce qui monte la barre pour les acheteurs. Nous prévoyons que les hausses des taux d'intérêt la relèveront encore au cours des prochains mois.»

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec mesurent, pour la province, la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété (une augmentation correspond à une diminution de l'accessibilité). La mesure relative à la maison à deux étages standard s'est accrue de 1,3 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 43,2%, celle qui a trait au bungalow détaché étalon, de 1,1 point de pourcentage, pour se fixer à 35,6%, tandis que celle qui se rapporte à l'appartement en copropriété standard a légèrement augmenté pour atteindre 28,9% (hausse de 0,1 point de pourcentage).

«Les valeurs relatives à tous les types de propriétés excèdent maintenant leurs moyennes à long terme au Québec, ce qui veut dire, à notre avis, que l'accessibilité y subit une pression modérée», ajoute M. Hogue. Dans la région de Montréal, le prix des propriétés dans les principales catégories de propriétés s'est nettement accru au premier trimestre de 2011. En fait, Montréal est la ville canadienne où les augmentations du prix des propriétés ont été les plus fortes au cours de la dernière année.

«La hausse rapide des prix à Montréal, au cours de la dernière an-

née, favorise les vendeurs, mais complique la tâche de ceux qui sont à la recherche d'une propriété. Du fait que les mesures d'accessibilité y excèdent la moyenne nationale et que l'écart entre la ville et Toronto se rétrécit, Montréal est en train de perdre son titre de marché accessible», ajoute M. Hogue.

À Montréal, les mesures d'accessibilité de RBC ont nettement augmenté en ce qui a trait aux bungalows détachés (hausse de 2,0 points de pourcentage) et aux maisons à deux étages (hausse de 2,8 points de pourcentage), soit des hausses qui figurent parmi les plus fortes du pays. La diminution de l'accessibilité a été plus modeste en ce qui a trait aux appartements en copropriété standards, dont la mesure n'a augmenté que de 0,1 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent.

La majorité des marchés canadiens a connu une diminution de l'accessibilité au premier trimestre de 2011, notamment la Colombie-Britannique, où le fléchissement a été assez important. En particulier, les hausses importantes du prix des propriétés enregistrées à Vancouver ont fait augmenter le coût déjà élevé de la propriété. Au Québec, les acheteurs ont aussi dû composer avec des augmentations notables du coût de la propriété, tandis que l'avantage dont profitaient les acheteurs dans les provinces de l'Atlantique a un peu diminué.

La situation est demeurée nuancée dans les autres régions du pays. Ainsi, le coût de la propriété a monté ou baissé en Ontario, en Alberta et en Saskatchewan, selon les types de propriétés. «Malgré le récent recul de l'accessibilité, les valeurs se maintiennent en général près de leurs moyennes à long terme dans les provinces, ce qui indique que la propriété demeure accessible ou, au pire, légèrement inaccessible au Canada, à l'exception notable de Vancouver», précise M. Hogue.

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité de RBC pour les bungalows détachés s'est établie aux niveaux qui suivent: 72,1% à Vancouver (hausse de 3,4 points de pourcentage par rapport au dernier trimestre); 47,5% à Toronto (hausse de 0,8 point de pourcentage); 43,1% à Montréal (hausse de 2,0 points de pourcentage); 39,0% à Ottawa (hausse de 0,4 point de pourcentage); 35,9% à Calgary (hausse de 0,9 point de pourcentage) et 31,5% à Edmonton (hausse de 0,5 point de pourcentage).

La mesure d'accessibilité à la propriété,

que RBC calcule depuis 1985, est fondée sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow détaché, l'étalon de référence raisonnable pour le marché canadien de l'habitation.

D'autres types de propriétés sont aussi représentés dans la mesure, notamment la maison à deux étages standard et l'appartement en copropriété standard. Plus la mesure est élevée, plus il en coûte cher d'acquérir et de détenir une propriété. Ainsi, une mesure d'accessibilité de 50% signifie que le coût de la propriété, y compris les versements hypothécaires, les services publics et les impôts fonciers, absorbe 50% du revenu mensuel avant impôts d'un ménage type.

Voici quelques faits saillants du rapport pour l'ensemble du Canada: Colombie-Britannique: Les fortes hausses du prix des maisons ont réduit l'accessibilité dans la province, au premier trimestre. Les mesures de RBC en Colombie-Britannique ont monté de 0,8 à 1,8 point de pourcentage, soit les augmentations les plus importantes de l'ensemble des provinces. La faible accessibilité continuera de peser sur la demande locale, et elle risque d'entraîner de pénibles perturbations sur le marché au cours des prochains mois.

L'accessibilité a continué de décroître à Vancouver, où les mesures ont grimpé de 1,0 point de pourcentage à 3,4 points de pourcentage, se rapprochant de sommets records.

**Alberta:** Les prix stables ou en légère baisse ont contribué à améliorer sensiblement l'accessibilité en Alberta, l'an dernier. Bien que le marché ait progressé vers l'équilibre ces derniers mois, les prix évoluent très peu dans la province. En Alberta, les mesures de RBC pour toutes les catégories de propriétés se sont établies en deçà de leur moyenne à long terme au premier trimestre.

Des signes timides indiquent que le marché de Calgary est finalement en train de se raffermir. Les acheteurs y bénéficient d'un niveau d'accessibilité attrayant, qui demeure le meilleur parmi les grandes villes canadiennes.

**Saskatchewan:** Après avoir connu une progression convaincante au cours du second semestre de l'an dernier, le prix des propriétés a quelque peu ralenti au début de 2011 et entraîné une nouvelle baisse du coût de la propriété en Saskatchewan. Les mesures de RBC relatives aux bungalows et aux maisons à deux étages se sont repliées de 0,7 point de pourcentage au premier trimestre, ce qui constitue une troisième augmentation trimestrielle d'affilée de l'accessibilité. Les appartements en copropriété n'ont pas

suivi la tendance, et leur accessibilité a modestement diminué en raison des prix plus élevés.

**Manitoba:** L'accessibilité à la propriété demeure attrayante au Manitoba, où peu de variations ont été enregistrées au premier trimestre. La mesure relative aux bungalows détachés a avancé de 0,1 point de pourcentage, la mesure relative aux appartements en copropriété a reculé de 0,2 point de pourcentage et celle qui a trait aux maisons à deux étages est demeurée inchangée. Le Manitoba constitue encore l'un des deux seuls marchés provinciaux (l'autre étant l'Alberta) où les mesures d'accessibilité se situent en deçà des moyennes à long terme pour l'ensemble des catégories de propriétés.

**Ontario:** Au premier trimestre de 2011, les reventes de propriétés ont progressé à un rythme régulier, mais lent en Ontario, tandis que le prix des maisons a augmenté modestement dans l'ensemble.

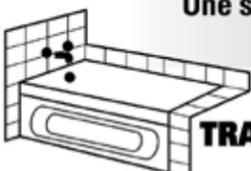
Le niveau d'accessibilité a frôlé les moyennes à long terme, ce qui fait que la demande des acheteurs demeure principalement inchangée dans la province. Les mesures de RBC relatives aux bungalows et aux appartements en copropriété ont progressé (respectivement de 0,5 point de pourcentage et de 0,1 point de pourcentage), mais la mesure relative aux maisons à deux étages a régressé (de 0,6 point de pourcentage).

Suite à la page 9



**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 RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**

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



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

**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

**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

Suite de la page 1

### Les Montréalais achètent des copropriétés au centre-ville

«La commodité de vivre au centre-ville et la possibilité de réduire le temps consacré aux déplacements font en sorte que la copropriété est une option

intéressante pour de nombreux Montréalais, qui considèrent en plus qu'elle représente un choix plus abordable qu'une maison, affirme Linda Dupont, Directrice régionale des ventes, TD Canada Trust. Par contre, si vous comptez plus tard acheter une maison et avez l'intention de déménager dans quelques années à peine, je vous encourage fortement à faire le calcul des coûts que cela occasionnerait, notamment les frais de copropriété, de stationnement et de déménagement. Selon la date de déménagement projetée, ces coûts pourraient dépasser la valeur nette que vous pourriez toucher lors de la vente de votre copropriété.»

Quelles sont les caractéristiques d'une copropriété que les Montréalais considèrent comme étant les plus importantes? C'est un balcon que les Montréalais recherchent avant tout lorsqu'ils choisissent une copropriété (92%). Des frais de copropriété raisonnables sont également pour eux un facteur important (91%); d'ailleurs, 9 Montréalais sur 10 (89%) n'accepteraient pas de payer plus de 400\$ en frais de copropriété mensuels. Un bel aménagement intérieur (89%) est également cité parmi les considérations importantes. À l'échelle nationale, les répondants de plus de 50 ans sont plus enclins à mentionner l'architecture extérieure comme considération importante (88%), alors que les plus jeunes s'intéressent davantage au transport public (85%) et à la proximité des théâtres, des restaurants et des magasins (85%).

On est si bien chez soi – mais pendant combien de temps? Quatre Montréalais sur dix (41%) prévoient vivre dans leur copropriété soit pendant moins de trois ans (14%) ou entre quatre et six ans (27%). À l'échelle nationale, le nombre de ceux qui comptent y demeurer peu longtemps

est encore plus élevé chez les répondants de moins de 35 ans. D'ailleurs, dans toutes les villes participant au sondage, près d'un quart (22%) des répondants dans cette tranche d'âge affirment qu'ils ne comptent pas rester plus de trois ans dans leur copropriété, et un autre 45% prévoient déménager au bout de quatre à six ans.

Le resserrement des règles d'emprunt hypothécaire a-t-il eu une incidence sur le marché des copropriétés? Les jeunes Canadiens se préoccupaient de l'abordabilité des propriétés, il n'est pas surprenant que, pour bon nombre d'entre eux (63%), la modification de l'amortissement à 30 ans applicable aux nouveaux prêts hypothécaires ait une incidence importante sur leur décision de privilégier la copropriété par rapport à d'autres types de logement. Ces modifications aux règles d'emprunt n'ont pas eu d'incidence sur les intentions des Canadiens de plus de 50 ans; les trois quarts d'entre eux affirment que ces modifications n'ont eu aucune incidence sur leur décision concernant l'achat d'une copropriété.

Fait plutôt inquiétant, le sondage a établi que plus d'un quart des Montréalais qui projetaient d'acheter une copropriété (26%) n'étaient pas au courant des récentes modifications aux règles d'emprunt. À l'échelle nationale, ce nombre était encore plus élevé (39%) chez les répondants de moins de 35 ans. «Si vous prévoyez contracter un prêt hypothécaire, il est essentiel d'en comprendre les règles et les options. Ainsi, vous serez en mesure de comparer les avantages et les désavantages des diverses options hypothécaires et de prendre des décisions éclairées concernant le type de prêt hypothécaire et le montant de votre mise de fonds. Cela pourrait vous faire économiser beaucoup d'argent à la longue, explique Mme Dupont. Vous pouvez consulter des spécialistes à la Banque qui vous expliqueront les différentes options hypothécaires et vous aideront à trouver la solution qui vous convient le mieux, notamment les diverses options de versements hypothécaires souples dont vous pourriez un jour avoir

besoin.»

Les copropriétés ont la cote chez les baby-boomers, mais leurs raisons diffèrent de celles des jeunes Canadiens. Les personnes de plus de 50 ans choisissent de vivre dans une copropriété parce que cela correspond à leur volonté de vivre dans un logement moins grand.

Il n'est pas surprenant de constater qu'une fois installés dans une copropriété, 31% d'entre eux n'ont aucune intention de déménager de nouveau. Puisqu'ils ont la ferme intention de ne plus bouger, ils décident de rendre leur logement aussi confortable que possible; ainsi, 53% prévoient dépenser plus de 10 000\$ en rénovations (comparativement à seulement 15% des répondants de moins de 35 ans).

«De nombreux préretraités considèrent qu'un logement moins grand et moins cher leur convient mieux et leur procure les moyens d'acquiescer un nouvel espace plus luxueux, explique Linda Dupont. Je recommande à ces propriétaires de se fixer un budget de rénovation et de ne pas le dépasser. C'est particulièrement important pour ceux dont la stratégie de retraite comprend la vente de la maison pour vivre dans un espace moins grand. Il ne faut surtout pas exagérer et y faire passer tout le surplus d'argent provenant de la vente de la maison antérieure.»

Source: Linda Dupont, Directrice régionale des ventes TD Canada Trust

\* Un sondage en ligne personnalisé a été mené par le groupe Environics Research à Montréal, Toronto, Calgary et Vancouver, auprès de 806 personnes qui avaient acheté une copropriété dans les 24 derniers mois, qui projetaient de le faire dans les 24 prochains mois, ou envisageaient d'en acheter une.

Suite de la page 8

L'activité devrait connaître certaines difficultés au cours des prochains mois, en Ontario, étant donné la modification récente des règles en matière d'octroi de prêts hypothécaires et le relèvement prévu des taux d'intérêt.

Une conjoncture du marché plutôt tendue à Toronto a accéléré la montée du prix des propriétés et a entraîné une diminution de l'accessibilité, les mesures de RBC relatives aux bungalows détachés et aux appartements en copropriété progressant respectivement de 0,8 point de pourcentage et de 0,1 point de pourcentage.

À Ottawa, les mesures relatives aux bungalows détachés et aux maisons à deux étages ont augmenté modestement, alors qu'elles sont demeurées inchangées en ce qui a trait aux appartements en copropriété. Comme la plupart des mesures ont franchi les moyennes à long terme, toute nouvelle baisse de l'accessibilité freinera probablement la demande dans la région.

**Provinces de l'Atlantique:** Au premier trimestre, la reprise de l'activité sur le marché de l'habitation a stimulé le prix des propriétés dans les provinces de l'Atlantique. Les reventes de maisons dans la région ont passablement grimpé pour le deuxième trimestre consécutif et regagné une partie du terrain perdu l'an dernier. Le niveau d'accessibilité a donc légèrement diminué dans la région. Les mesures d'accessibilité ont progressé de 0,6 à 0,9 point de pourcentage au dernier trimestre, dans les provinces de l'Atlantique, quoique les valeurs aient avoisiné les moyennes à long terme et soient demeurées parmi les plus faibles du pays.

Source: Robert Hogue

Recherche économique de la banque RBC



**LE GROUPE SOLROC**

8225 Mayrand, suite 100, Montréal (QC), H4P 2C7  
[www.solroc.com](http://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)



**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](http://www.fenetresmagistral.com)

RBQ : 8112-2418-55



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

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

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

**Service privilégié aux membres**



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



Me Messier

# L'APQ RENCONTRE LE MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES



Certains regroupements de locataires demandent avec insistance au gouvernement la mise en place d'un registre de

baux.

L'APQ a traité de cette question avec le ministre des affaires municipales Monsieur Laurent Lessard.

Pour L'APQ la mise en place de toute solution visant la protection conférée au logement plutôt qu'au locataire ne devrait être retenue. La législation actuelle devrait plutôt être modifiée pour que le propriétaire puisse mettre le logement au niveau du marché lorsqu'un locataire le libère.

Le ministre étudie la révision demandée par la Régie du Logement afin de permettre que les demandes en non-paiement de loyer qui ne font pas l'objet d'une contestation puissent pro-

céder sans la présence du propriétaire. Nous espérons que cette demande puisse être mise en place rapidement, ce qui saura éviter de nombreux déplacements souvent inutiles alors que les locataires sont absents la plupart du temps.

Nous avons souligné au ministre les difficultés qui découlent du taux d'augmentation des loyers trop faibles, surtout pour les travaux majeurs.

Faisant suite à vos demandes, nous avons également demandé que soit mis en place un processus permettant de répartir sur plusieurs années l'augmentation à laquelle nous avons droit. En effet, dans certaines situations les propriétaires auraient pré-

férent réparti l'augmentation résultant de la hausse des taxes sur plus d'une année.

Nous avons également réitéré notre demande visant la mise en place d'incitatifs fiscaux à la rénovation.

Les discussions furent intéressantes

et interactives et semblaient démontrer un intérêt réel à la recherche de solutions. Nous verrons à l'automne prochain ce qui ressort des démarches en cours.



Photo François Lemay

de gauche à droite: Me Kevin Lebeau, Michael Vautour, Nathalie Blais, Mathieu Duguay, Alain Dion, Monsieur Laurent Lessard, Me Messier, Benoit Lemieux

## The APQ meets the Minister of Municipal Affairs



Certain tenants' rights groups are insisting that the Government must create a lease registry.

The APQ has discussed this question with the Minister of Municipal Affairs, Mr. Laurent Lessard.

For the APQ, the adoption of any measures affecting the current protection conferred on dwellings rather

than on the tenant should not be considered. Rather, the current legislation should be amended so that the owner can adjust the rental price of a dwelling to market level when a tenant leaves.

The Minister is currently studying the

amendments asked for by the Rental Board which would allow requests for non-payment of rent which are uncontested to proceed without the landlord being required to be present at the hearing. We hope that this change can be adopted quickly, as it will avoid many often useless trips to the Rental Board at which the tenants are absent most of the time.

We once again raised to the Minister the problems arising from rent increase rates that are too low year after year, in particular the rate applicable to major work.

In keeping with your demands, we have also asked that a process be set up allowing landlords spread allowable increases over several years. In fact, in certain situations the owners would have prefer to spread out increases resulting from the rise in property taxes over more than one year.

We have also reiterated our request for the introduction of tax incentives for renovation work.

The discussions were interesting and interactive, and Minister Lessard seemed to show a real interest in finding solutions. In the autumn we'll see what changes arise from our demands.



Photo François Lemay





Me Reed

# ATTENTION: LES CONCIERGES NON DÉ- CLARÉS, C'EST RISQUÉ!

**A**voir un concierge dans un immeuble peut être d'une aide précieuse pour faciliter les multiples tâches et responsabilités d'un propriétaire d'immeuble à revenus. Par contre, il faut être conscient des diverses charges financières et légales que cela signifie. Premièrement, le fait de donner le loyer gratuit en échange des services de conciergerie pourrait vous diriger directement vers des gros ennuis.

En effet, bien que cette solution puisse fonctionner pendant plusieurs années, c'est lorsqu'un conflit survient que les problèmes surgissent!

Premièrement, comme le salaire de votre concierge représente essentiellement le prix du loyer, celui-ci pourrait se plaindre qu'il travaille pour un salaire plus bas que le salaire minimum, surtout, s'il n'y a pas de convention sur le nombre d'heures qu'il doit allouer à

son travail. Ainsi, le concierge pourrait déposer une plainte à la Commission des normes du travail et vous devrez lui payer l'équivalent du salaire minimum pour toutes les heures travaillées depuis son embauche, des intérêts et un montant payé à la commission équivalent à 20% des sommes dues.

De plus, en tant qu'employeur, vous devez vous enregistrer auprès de la Commission de la Santé et sécurité au travail (CSST) et ce, dans les 14 jours du début de son emploi. En effet, qu'arrive-t-il s'il se blesse pendant ses tâches et qu'il déclare que c'est un accident de travail sans être enregistré? Le propriétaire devra payer les arrrages des cotisations depuis le début de l'embauche du concierge, des frais de retard, des intérêts et possiblement une amende. De plus, il devra payer les cotisations tant qu'il sera à l'emploi.

Ce n'est pas tout, avez-vous pensé que vous devez percevoir toutes les

déductions à la source, tel que les impôts, les retenues pour la Régie des rentes du Québec et le Régime québécois d'assurance parentale etc. Ne pas le faire constituerait une fraude, même chose pour l'impôt que le concierge ne déclarerait pas, à ce moment, vous seriez complice de fraude.

Après avoir considéré tous ces facteurs, il est évident que d'utiliser un concierge sans le déclarer peut avoir comme avantage la simplicité mais les conséquences sont tellement importantes qu'il faut éviter de tomber dans ce piège.

Si vous pensez éviter toutes ces complications en demandant à votre concierge de vous faire une facture en tant que travailleur autonome détrompez-vous. Les autorités gouvernementales on fait ressortir une série de critères



Photo François Lemay

de la jurisprudence pour déterminer le réel statut de la personne qui fait le travail. Ainsi il se pourrait qu'à la suite d'une plainte, les autorités déterminent que votre concierge est finalement votre employé malgré la production de factures.

Suite à la page 19

## 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 attiré 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](http://www.changezmesthermostats.com)  
ou communiquez avec nous au  
1 877 492-6636

**Hydro**  
Québec

**Catégories de l'annuaire**

1. Annonces de locations
2. Appareils ménagers
3. Armoires de cuisine
4. Assurances
5. Avocats
6. Baignoires
7. Balcon
8. Béton
9. Chauffage Climatisation
10. Courtiers immobiliers
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. Huissiers de justice
24. Impôts fiscalité
25. Informatique
26. Insonorisation
27. Inspecteurs Bâtiments
28. Maçonnerie
29. Nettoyage et entretien
30. Peinture
31. Planchers (couvre-plancher)
32. Plâtrier et peintre
33. Plomberie et Chauffage
34. Portes et fenêtres
35. Prêt hypothécaire
36. Produits d'hygiène et de salubrité
37. Rénovation
38. Réparation
39. Sécurité
40. Traitement des eaux

**1. Annonces de location****Logements tout Montreal**

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!

**2. 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

**3. 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

**4. Assurances****Assurances Courtiers****Multi Plus Inc.**

514-376-0313  
514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

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

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

\*Avantages pour les membres APQ

**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, 16ème 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

**5. 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

**6. 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

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

**7. 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

**8. 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 paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

**9. 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

purif-air@videotron.ca

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

## 10. Courtiers immobiliers

### Francisco Lopes

Courtier immobilier  
PROGRESSIVE  
Français-English-Português  
Cell.: (514) 813-0007  
flopes@progressiveagent.ca

24hres/7jrs

Spécialités:

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

### Immobilier Baron

Agence immobilière

Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca

www.immobiliernbaron.ca

Bureau: (514) 932-9000

Cell.: (514) 945-7881

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

## 11. Couvresseurs

### 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 couvresseur 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

- Toiture de tous genres
- Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
- Membre de l'Ass. des maîtres couvresseurs 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

### 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

## 13. Démolition & Nettoyage

### Québec Démo

Tél.: (514) 233 - 7333

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, élévations, 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 des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

## 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

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

## 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  
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  
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!

**Gestion Immobilière et  
Service de Construction**

Geoffrey Darwent  
Tél.: (514) 233-1300  
gd.darwent@gmail.com

www.condocare-services.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  
robert.durocher@hotmail.com

- Administration de 2 logements et plus  
- Entretien extérieur  
- Peinture  
- Maintenance intérieure (électricité,  
plomberie, plancher,...)

**23. Huissiers de justice****Darveau & Associé  
Huissiers de justice**

s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,  
J4K 3R5  
Tél.: (514) 990-2999  
Télec.: (450) 651-1162  
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés**

Huissiers de justice  
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 tra-  
vers la province  
- Service 24 heures, 7 jours par semaine  
- Régie du logement, petites créances,  
vente, encaissement, saisie, constat

**24. 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

**25. 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

**26. 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

**27. Inspecteurs bâti-  
ment****Action Inspection**

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

- Inspection de bâtiments  
- Prachat/Prévente/Préception/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 ins-  
pection par le Choix des Consommateurs  
selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

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

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

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

**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

**28. 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

**29. 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

## 30. 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)

## 31. 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

## 32. 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

## 33. Portes et fenêtres

### 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

### D.V. Aluminium

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

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

### 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  
mesbesoins@gmail.com  
www.ms2003.com

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

### Thermos Sans Buée Inc.

Tél.: (514) 809-6991  
www.thermos-sans-buee.com  
thermos-sans-buee@videotron.ca

- Démonstration de fenêtres thermos embuées
- Garantie 20 ans
- Commercial et résidentiel
- 7 années d'expérience
- Calfeutrage, Réparation de fenêtres
- Manivelles, Coupe-froid
- Estimation gratuite

### Vitrierie Saran Inc.

Tél. : 450-348-6191  
Télé. : 450-348-1079  
info@vitrieriesaran.com  
www.vitrieriesaran.com

- Résidentiel Commercial
- Fenêtres Thermos
- Miroirs décoratifs
- Douche vitrée sur mesure
- Moustiquaire
- Service rapide et courtois

## 34. 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 1,5\$M 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

### Hypotek Advantage-Rmai

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

## 35. 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

## 36. 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

Cell.: (514) 713-4555

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

## 37. Réparation

### Maintenance Canada

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

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

## 38. 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

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

Continued page from 3

The Court believes that in this case the absence of legal capacity of the Trust is fatal for the plaintiff because of the fact that it would have been possible for the applicant to remedy it in a timely manner, but that the latter did not consider it useful to do it.

By analogy with the case of *Notre-Dame Limited Partnership vs. Leblanc*, it would be possible to argue that the absence of capacity of the Trust in this case, which is not a legal entity, constitutes more than a simple absence of representation, but the absence itself of a respondent party. The applicant did not present any motion to remedy this irregularity. Consequently, the applicant party's motion must be dismissed given the absence or the non-existence of a respondent party."

In this decision, the absence of capacity of the Trust was considered to be fatal and the Trust's case was dismissed because it failed to act in a timely manner to remedy the Trust's absence of legal capacity.

However, such is not the case in this matter because an amendment was presented and it was delivered by a bailiff to the other party. The tenants did not object to it and failed to show up at the hearing.

The amendment is also made with the view to allowing Marie-Claude Simard to be a party to the legal proceedings solely in her capacity as a trustee of Marnia Trust.

On this subject, the landlord's attor-

ney argued that articles 1278, 1316 and 1332 C.c.Q. allow only one trustee to be party to legal proceedings if is foreseen in the Trust's constituting act.

For a better understanding of these provisions, these articles state the following:

1278. A trustee has the control and the exclusive administration of the trust patrimony, and the titles relating to the property of which it is composed are drawn up in his name; he has the exercise of all the rights pertaining to the patrimony and may take any proper measure to secure its appropriation.

A trustee acts as the administrator of the property of others charged with full administration.

1316. An administrator may sue and be sued in respect of anything connected with his administration; he may also intervene in any action respecting the administered property.

1332. Where several administrators are charged with the administration, a majority of them may act unless the act or the law requires them to act jointly or in a determinate proportion.

Thus, a trustee acts as an administrator of the property of others according to article 1278 C.c.Q. and also the juridical capacity to bring an action at law and to defend an action brought against the Trust.

At the hearing, proof was made of the act constituting the Trust of April 23, 1999 which designates two trustees and creates the Marnia Trust (art. 4.0). On January 27, 2009, two new trust-

ees are added, i.e. Diane Désormeaux and Marie-Claude Simard.

Article 9.1d) of the 1999 constituting act specifies that the trustees can institute legal proceedings or be party to them and settle litigations "as they see fit".

The Trust act was amended again on January 25, 2011, and the new trustees Marie-Claude and Eric Poulin are designated there as "Litigation trustees".

Considering that Mrs. Simard is authorized, according to the Trust act to represent only Marnia Trust, the Court thus grants the motion for amendment for the purpose of declaring that Mrs. Marie-Claude Simard, trustee of Marnia Trust, is authorized to file a motion and represent the Trust before the Québec Rental Board.

The evidence shows that the tenants abandoned the dwelling and owe 3,681\$, that is to say the rent for the months of June (345\$), July, August, September, October, November and December 2010, plus 6\$ representing the notification costs allowed the Regulation.☑

1 *Simard (Marnia Trust) vs. Gendron-Barrette*, 2011 QCRDL 6669, 27 101207 005 G, 23 February 2011

2 *Marnia Trust vs. Ronni Mazenberg*, 31 080702 159 G, 19 November 2010

3 500-31-069887-026, *Court of Québec*, 23 July 2003.

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure  
Surveillance d'immeuble  
lors de vos vacances!  
Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491    www.gival.ca    info@gival.ca

Suite de la page 4

Si votre hypothèque vous le permet, faites des paiements supplémentaires chaque fois que vous avez de l'argent de disponible - même s'il ne s'agit que d'un petit montant, il sera appliqué directement au paiement de votre capital.

4. Créez votre plan d'emprunt. De nombreux Canadiens ont un plan pour leurs placements, alors pourquoi ne pas en créer un pour leurs emprunts? Un plan d'emprunt peut vous aider à évaluer votre situation financière courante et à planifier la façon dont vous pouvez vous acquitter de vos dettes dès que possible.☑

1. Selon une hypothèque de 200 000 \$ sur 30 ans, à un taux de 4,49 %.



## Votre groupe fait de vous quelqu'un de privilégié



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

Avant de renouveler votre assurance auto, informez-vous des avantages auxquels vous avez droit grâce au partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et La Personnelle. Par exemple :

- les **écorabais** allant jusqu'à 20 % sur les voitures électriques, hybrides ou à faible consommation ;
- une **économie supplémentaire** de 15 % si vous assurez deux véhicules ou plus ;
- la garantie **Valeur à neuf 5 ans** ou l'**option Valeur plus<sup>MC</sup>** pour protéger votre voiture neuve ou d'occasion contre la dépréciation ;
- l'**option 0\$ de franchise** pour ne payer aucune franchise en cas de vol ou d'accident ;
- le **Pardon d'accident<sup>MC</sup>** pour éviter une hausse de prime à la suite d'un premier accident responsable.

**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



Certaines conditions s'appliquent. <sup>MC</sup> Marque de commerce d'une compagnie affiliée à La Personnelle, assurances générales inc.  
<sup>MD</sup> Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

**SPÉCIALITÉS:**

- entretien
- réparation
- installation

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

with an entrepreneur, the Syndicate of co-ownership's building will take on the status of a work site where work is carried out. The expression 'work site' is interpreted broadly in order to include maintenance, restoration, repair or modification work.

Continued from page 6

Like any other entrepreneur, the one retained by the Syndicate must be registered with the CSST and pay contributions according to the type of work carried out within the framework of its activities. The Syndicate which uses the services of a entrepreneur who fails to contribute to the CSST for the duration of the contract with the Syndicate could be required to pay these sums if the entrepreneur doesn't. Therefore, it is important to verify that the contractor is registered at the CSST before signing the contract. Moreover, before paying the entrepreneur's final bill it would be prudent to verify with the CSST and to obtain a certificate of conformity that the entrepreneurs file is in order and that he has paid all the required contributions.

When the Syndicate signs a contract

If the entrepreneur is in charge of all aspects of work and it is executed by his employees, using his equipment and his materials or those of the subcontractors, he will be described as a general contractor within the meaning of the law, and it is his responsibility to ensure the health, safety and the physical integrity of his workers.

Lastly, before signing any contract with a contractor, the Syndicate should ask for written proof that he holds civil liability insurance adapted to the type of work performed by contractor. Faced with the contractor's inability or refusal to provide an adequate proof of this the Syndicate should abstain from signing a contract with them. The signing of the contract by the members of the Board of directors despite the clear absence of insurance or inadequate coverage will make the members of the Board of Directors personally liable. ☑

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

APQ

**GROUPE GESPRO**

www.groupegespro.ca  
info@groupegespro.ca  
(514) 358 - 8255

- Spécialisation petits immeubles: bungalow, duplex, triplex, condo, etc.
- Gestion immobilière résidentielle à Montréal et environs immédiats.

**Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé  
Tel.: (514) 716 - 3769  
Fax: (450) 326 - 3102  
www.dispro.com  
lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieure et extérieure
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

### PASSE-PARTOUT Excavation-Menuiserie- Paysagement

Téléphone: 514-269-6268  
Télécopieur: 450-849-2046  
tletourneau@pellepassepartout.com  
www.pellepassepartout.com

- Fondation, fissures solage
- Mini excavation, excavation intérieure, espace restreints, escalier ciment.

**Plâtrier et Peintre**

Finition Intérieure Syltre  
Sylvain Tremblay, propriétaire  
Tél. (514) 321-3634  
Télec. (514) 722-1780

- info@syltre.com www.syltre.com
- Plâtre et tirage de joints sans poussière ni sablage
  - Recommandée par CAA HABITATION
  - Certifiée RÉNO-MAÎTRES
  - Protection supérieure sur tous les chantiers
  - Réfection d'anciennes moulures, rosaces, ornements, travertins
  - Restauration de différents texturés, peinture résidentielle
  - Réclamation d'assurances
  - R.B.Q. 8238-1484-19



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.



Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

# Avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme

**L'APCHQ estime que l'habitation ne doit pas être un guichet automatique pour les Villes**

**L'**

Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) présente aujourd'hui son mémoire à la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre de la Consultation générale sur l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADTU). Dans ce document, l'APCHQ émet notamment le souhait que la nouvelle législation d'urbanisme favorise le développement et que l'on évite d'utiliser le secteur de l'habitation comme s'il s'agissait d'un guichet automatique pour les Villes.

En effet, l'élément le plus frappant de cet avant-projet de loi est sans contredit l'octroi de nouveaux pouvoirs aux municipalités, qui pourraient leur permettre, par exemple, d'imposer aux propriétaires de nouvelles constructions résidentielles des frais qui serviraient à financer le transport en commun ou des pistes cyclables. Selon l'APCHQ, cela est inapproprié et inéquitable, puisque les coûts de services tels que le transport en commun doivent normalement être financés par les taxes foncières de tous les résidents, anciens et nouveaux.

«Une telle mesure pourrait aller très loin», estime François Bernier, directeur du Service économique et affaires publiques de l'APCHQ. «À ce titre, on pourrait demander éventuellement aux nouveaux résidents d'une communauté de défrayer un ensemble de coûts normalement financés par les taxes de l'ensemble des citoyens. C'est pourquoi nous en demandons le retrait.»

Les modifications proposées à la

LADTU permettraient également aux municipalités d'exiger, si un projet compte 20 unités ou plus, qu'on y inclut un certain nombre de logements abordables. Tout en étant favorable à l'inclusion de logements abordables, l'APCHQ suggère de relever cette balise à 200 unités, suivant l'exemple de la Ville de



Montréal. Par ailleurs, une telle disposition devrait être réservée aux villes de plus de 250 000 habitants.

Cet avant-projet de loi permettrait aussi d'exiger des promoteurs des aménagements «d'intérêt public» (ajout d'une annexe à la bibliothèque municipale, par exemple) en échange de dérogations. De l'avis de l'APCHQ, il ne faut pas encourager de telles pratiques. Les pouvoirs discrétionnaires doivent d'abord servir à bonifier les projets au bénéfice des résidents. L'APCHQ estime que l'équité dans l'application des pou-

voirs discrétionnaires est nécessaire. L'application «à la pièce» et au gré des élus ainsi que des employés municipaux est l'ingrédient le plus néfaste pour la réalisation de projets résidentiels. Les règles du jeu doivent être claires et identiques pour tous les intervenants sur les territoires municipaux. Dans son mémoire, l'APCHQ prône aussi l'abandon des référendums dans certaines zones prioritaires

clairement définies, sous réserve d'une consultation des citoyens menée de manière rigoureuse en amont des projets. Enfin, l'APCHQ demande que les outils d'urbanisme soient utilisés de manière à respecter les besoins, les choix et la capacité de payer des ménages, tant de la génération actuelle que des prochaines générations.

Source: Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)



**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<sup>er</sup> jour de chaque mois!

Pour participer le locataire ou son propriétaire doivent s'inscrire en envoyant un courriel à [jepailemonloyer@apa.org](mailto:jepailemonloyer@apa.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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du mois durant 12 mois.  
 (Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).  
 \* Si en cours d'année le locataire déménage, 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.

RBQ: 8314-3222-37

LES ARMOIRES CABITECH

Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard



1181, Bourgogne  
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111  
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca

**N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires!**

**Service d'enquêtes au  
(514) 382 9670  
ou sans frais au  
1-888-382-9670**

# WARNING:

## Undeclared caretakers are risky!

by Jean-Olivier Reed

**H**aving a caretaker for your building can be an invaluable help to make the multiple tasks and responsibilities of a residential landlord easier. On the other hand, you should be aware of the various financial and legal consequences involved.

Firstly, providing free rent in exchange for the caretaker's services could land you in difficulty. While this manner of doing things can work, sometimes for years, problems emerge when a conflict arises!

When the caretaker's wages are largely equivalent to the price of the rent, this person could complain that he is earning less than the minimum wage, especially, if there is no agreement on the number of hours that he must devote to his work. Thus, the caretaker could file a complaint with La Commission des normes du travail (the Labour Standards Commission) and then you will have to pay him the equivalent of the minimum wage for every hour worked since his hiring date, plus interest and an additional amount to the Commission equivalent to 20% of the sums due.

Moreover, as an employer, you must be registered and contribute to La Commission de la Santé et sécurité au travail (CSST) (the Workplace Health and Safety Commission) and this, within the 14 days of the beginning of his/her employment. What would happen if the caretaker suffers an injury while on the job and declares that it is an workplace injury without being registered? The landlord will have to pay all of the contribution arrears from the caretakers hiring date up to the present day, late fees, interest charges and possibly a fine. Going forward, the landlord will be required to pay these contributions as long as he employs a caretaker.

You have other obligations, as well. Did you know that you must collect and re-

mit all the deductions at source, such as income taxes, contributions to the Régie des rentes du Québec and the Régime québécois d'assurance parentale etc. Failure to do so is considered fraudulent, likewise if the caretaker fails to declare this income you would be accessory to fraud.

After having considered all these factors, it is clear that using the services of a caretaker without declaring them as an employee can appear to simplify things for you, but the consequences are so important that you should avoid falling into this trap.

If you think that you can avoid all these complications by asking your caretaker to make you an invoice as a self-employed worker, you would be wrong. The government has outlined a series of criteria developed from legal cases which are applied to determine the real status of the person who does the work. Thus, it could happen that following a complaint, the authorities determine that your caretaker is in fact your employee in spite of the production of invoices. This will be followed by an unpleasant and expensive tax audit. You should clarify the caretaker's status by seeking professional advice from the start.

You should officially hire them as an employee and ask a professional to prepare their wage payment with all the suitable deductions and recording required. Doing things legally, and your peace of mind are the reflection of a sound management practices and helps to avoid surprises. You can also use the services of a company that offers caretaker services, in which case and you will be paying the company's invoice. On the other hand you will have to expect to pay a little bit more.

Respecting the law and acting transparently will always pay off for you in the long run. ☑

### Immeubles à logements



suite  
**primmo**<sup>®</sup>  
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

#### Suite de la page 11

S'en suivra une vérification fiscale désagréable et onéreuse. Clarifiez donc le statut du concierge auprès d'un professionnel au départ.

Engagez-le officiellement et demandez à un professionnel qu'il procède au paiement de son salaire avec toutes les déductions et enregistrements appropriés. Légalité et

tranquillité d'esprit sont le reflet d'une saine gestion et évitent les surprises.

Vous pouvez aussi utiliser les services d'une compagnie spécialisée en conciergerie et vous n'aurez qu'à acquitter une facture. Par contre vous devrez vous attendre à payer un peu plus cher.

Agir dans la légalité et la transparence sera toujours plus payant à long terme pour vous. ☑

## 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  
ENQUÊTES

UN NOUVEAU  
PROFIL CLIENT

**L'ENQUÊTE APQ**  
**UNE SOLUTION COMPLÈTE**  
**POUR VOTRE TRANQUILITÉ 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](http://www.hydrosolution.com)

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