

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

SIGNIFIER UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER PAR UN HUISSIER PEUT ÊTRE RISQUÉ?

Me Robert Soucy



Le droit applicable

Selon la jurisprudence bien établie¹, le rapport du huissier ne constitue pas un acte authentique dans les circonstances et il ne bénéficie pas de la présomption d'authenticité ou de véracité. Le propriétaire ne peut pas se contenter de déposer le rapport du huissier à l'audience. Le huissier se devra d'être présent à l'audience, y prêter serment et répondre devant le tribunal aux questions tant du locateur que du locataire.

Le rapport du huissier déposé en preuve par le propriétaire est irrecevable parce qu'il contrevient à la règle de la meilleure preuve et il ne peut pas être déposé hors de la présence de son auteur, soit le huissier.

Lorsque le huissier signifie une lettre, un avis d'augmentation du loyer ou un avis de reprise de logement, il n'agit pas selon la Loi sur les huissiers (L.R.Q., ch. H-4). Il est alors considéré comme un témoin ordinaire ou comme un simple livreur. L'avis d'augmentation de loyer n'est pas un acte de procédure émanant d'un tribunal.

La Loi sur les huissiers définit un huissier comme suit: «huissier: un officier de justice habilité à signifier les actes de procédure émanant de tout tribunal, à mettre à exécution les décisions de justice ayant force exécutoire et à exercer toute fonction dévolue à un huissier en vertu de la loi».

Selon la jurisprudence², il n'est donc pas nécessaire de contester ce rapport par une inscription en faux, une procédure qui n'existe pas devant la Régie du logement. Il s'agit d'un simple écrit sous seing privé, produit en l'absence de son auteur, lequel peut être contredit par toute preuve, y compris le témoignage de la partie adverse.

Suite à la page 19

Un propriétaire peut utiliser les services d'un huissier pour signifier à son locataire un avis d'augmentation de loyer.

Parfois, en l'absence du locataire à son logement, le huissier peut laisser une copie de l'avis d'augmentation sous l'huis de la porte et faire rapport qu'il a signifié l'avis en laissant une copie sous l'huis de la porte.

IMPORTANT

LA NOTE DE REVENU QUÉBEC

Fin de relevé 4 pour impôt fonciers.

Ce relevé est à remplir par tout propriétaire d'un immeuble qui était loué en totalité ou en partie à des fins d'habitation le 31 décembre de l'année.

Notez que 2010 est la dernière année pour laquelle cette déclaration de renseignements doit être produite.



NOTRE GAGNANTE DE CONCOURS:

"Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud!"

est

Mme Nathalie Guay

Le tirage fut effectué par le Président de l'Association des Propriétaires du Québec Martin A. Messier le 15 Décembre 2011.

Félicitations et bon voyage à Cuba!



LA FIXATION DE LOYER EN 2012



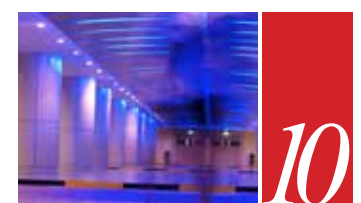
LES AMENDEMENTS À LA LOI 22



CHUTE DES PRIX AUX ÉTATS-UNIS



DÉCISIONS RÉCENTES DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

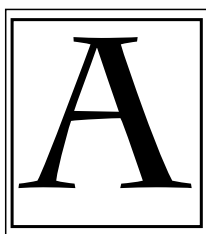


LE RÔLE DU GESTIONNAIRE EN COPROPRIÉTÉ



Me Reed

LES HAUTS ET LES BAS DE LA FIXATION DE LOYER EN 2012



avec l'augmentation générale du coût de la vie, les augmentations de taxes des différents paliers de gouvernement, la marge bénéficiaire des propriétaires se fait de moins en moins grande.

Dans ce contexte, l'augmentation de loyer est un mécanisme essentiel que le propriétaire devrait connaître sous ses moindres coutures.

Voici donc quelques conseils pratiques pour maximiser votre augmentation 2012:

1) Les postes qui permettent les augmentations de loyer les plus substantielles sont: les taxes municipales,

les taxes scolaires, les assurances et les travaux majeurs.

2) Si vous venez d'acheter votre immeuble, les dépenses de l'ancien propriétaire faites en 2011 pour l'immeuble sont valables pour l'augmentation 2012. Ça vaut la peine de le demander.

3) Cela vaut aussi pour le coût de votre assurance que vous pourrez comparer à celle de l'ancien propriétaire, si la vôtre est plus élevée, vous pourrez utiliser celle de l'ancien propriétaire pour bénéficier d'un autre point d'augmentation.

4) Si vous avez une baisse de taxe municipale, scolaire ou une baisse de votre prime d'assurance, faites le calcul en ligne pour vérifier si le résultat ne donne pas un montant NÉGATIF. Eh oui, la Régie du logement pourrait octroyer

au locataire une baisse de loyer si vos taxes ou primes baissent. Rien ne vous empêche de négocier une augmentation avec le locataire mais n'allez pas à la Régie du logement si vous ne parvenez pas à vous entendre.

5) Si vous avez conclu une entente avec votre locataire, rédigez un écrit et faites signer votre locataire, cela vous évitera bien des problèmes.

6) En fixation de loyer, les dépenses importantes de l'immeuble ne peuvent être réparties sur plusieurs années. Si vous n'appliquez pas cette dépense à l'augmentation de loyer de l'année en cours, vous ne pourrez plus l'utiliser l'année suivante. Vous ne devez pas confondre cette règle avec les règles fiscales qui sont complètement différentes.

7) Ne vous fiez vous pas aux loca-

taires concernant les délais qui entourent une demande de fixation de loyer à la Régie du logement. Ceux-ci pourraient faire miroiter la possibilité d'une entente jusqu'à ce que le délai soit écoulé et refuser de s'entendre après l'écoulement dudit délai.

8) En dévoilant le détail de vos dépenses (factures) au locataire, celui-ci pourrait être tenu de vous rembourser les frais d'ouverture du dossier à la Régie du logement en fixation de loyer. Notez qu'en aucun temps vous n'êtes obligé de le faire ou de lui remettre une copie de vos factures.

La Régie du logement devrait dévoiler les nouveaux paramètres pour la fixation de loyer vers la fin janvier 2012.

Les avocats de l'Association des Propriétaires du Québec seront disponibles pour répondre à vos questions à ce sujet. ☑

THE HIGHS AND LOWS OF RENT SETTING IN 2012

With the general increase in the cost of living, and tax increases by the various levels of government, a landlord's profit margin is slowly, but surely shrinking.

In this context, rent increases are essential process that the landlord needs to master as much as possible.

Here are thus some practical tips to maximize your increase in 2012:

1) The areas which allow the most substantial increases in rent are: municipal taxes, school taxes, insurance premiums and major works.

2) If you have just bought your building, the expenditure by the former owner made in 2011 for the building are valid for the increase of 2012. It is worth asking for proof of them.

3) The same holds true for your insurance costs which you will be able to compare with those of the former owner. If yours are higher, you will be able to refer to those of the former landlord to justify your increase.

4) If you have a decrease in municipal or school taxes or a decrease in your insurance costs, use the online calculator to verify that the result doesn't re-

sult in a NEGATIVE amount. The Rental Board could grant the tenant a decrease in rent if your taxes or premiums decrease. Nothing prevents you from negotiating an increase with the tenant but do not go to the Rental Board if you do not manage to agree upon one.

5) If you have made an agreement with your tenant, put it in writing and have your tenant sign it, that will avoid you a lot of problems.

6) In the setting of the rent, the major expenditures of the building cannot be spread out over several years. If you don't apply this expenditure to the rent increase in the current year, you will not be able to use it the following year. You should not confuse this rule with those regarding property taxes, which are

completely different.

7) Do not trust the tenant concerning the delays surrounding the deadline to submit a request for setting of the rent at the Régie du logement. The tenant may make you think that an agreement is possible until the delay is passed, only to refuse to agree once the delay is passed.

8) By revealing the details of your expenditures (invoices) to the tenant, the latter could

Continued page 19

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

Pour tous vos besoins en extermination



AXON
EXTERMINATION

Des punaises de lit?



Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.axonextermination.com

514.914.4979

L'ASSURANCE TITRES

Depuis peu, les juristes ont recours de plus en plus à ce qu'on appelle l'assurance titres, mais ce produit crée encore de la confusion. Certains juristes, notamment aux États-Unis, ont recours à cette protection périodiquement pour limiter leur responsabilité en raison de leur système de publicité foncière faible. Au Québec, son utilisation est encore faite avec parcimonie. Notre système est d'ailleurs beaucoup plus fiable: nos titres sont vérifiés et contre-vérifiés par les juristes à chaque transaction et il est de leur responsabilité professionnelle d'effectuer les correctifs nécessaires.

L'assurance titres est donc une assurance de dommages qui a pour but de garantir les titres d'une propriété à une date donnée. La souscription à ce type d'assurance peut s'avérer une alternative ou une complémentarité intéressante, surtout dans certaines situations où le juriste n'est pas en mesure de garantir totalement la qualité des titres, ou quand les solutions pour les corriger se trouvent être trop complexes ou onéreuses. Le coût de l'assurance est généralement calculé en fonction du prix d'achat de la résidence.

Qu'est-ce que ça couvre?

La couverture de l'assurance s'étend à tout ce qui pourrait éventuellement vicier le titre de propriété, qui était présent au moment de l'entrée en vigueur de la police et qui occasionne par la suite un dommage à l'assuré. Ça couvre donc les problèmes qui pourraient survenir pour toute la durée où la personne sera propriétaire, mais cela ne corrigera jamais définitivement un problème existant. Ces problèmes peuvent être autant des irrégularités au niveau du certificat de localisation (ou son absence) tel que des vues illégales, la non-conformité aux règlements municipaux, des empiètements de terrain, que des irrégularités quant au titre de propriété qui devraient être décelées par le notaire, tel que des hypothèques non radiées, des transferts de propriété non conformes, ou des servitudes qui auraient dû exister.

L'assurance protège autant l'acquéreur d'une propriété qui y a souscrit, que l'institution prêteuse. Chacun est assuré respectivement pour le montant d'achat et pour le montant de l'hypothèque détenue sur l'immeuble par l'institution financière.

Contrairement à l'impression qu'on pourrait avoir, le recours à cette assurance ne remplace en rien le travail qui doit être fait par le notaire. Le notaire tentera de consolider les maillons faibles de la chaîne de titres en procédant aux corrections ou aux autorisations nécessaires. L'assureur titres ne cherchera pas à connaître la chaîne de titres de façon approfondie, il s'agit plutôt pour lui de se préoccuper des pertes qui pourraient découler des irrégularités et de dédommager, le cas échéant les personnes assurées. Mais si le notaire ne le corrige pas, le problème va toujours demeurer.

Ses applications

C'est généralement l'institution financière qui demande un certificat de localisation à jour pour valider l'objet de sa garantie. Un tel certificat coûtant environ 1000\$, certaines personnes décident plutôt de payer une assurance titres, variant selon le prix de la résidence, mais étant toujours moins cher que payer l'arpenteur-géomètre pour ledit

certificat de localisation. Ça peut donc être intéressant dans le cas d'un refinancement hypothécaire, ou lorsqu'un certificat de localisation n'est pas encore approprié, par exemple, si des bâtiments sont à ajouter au terrain dans un avenir rapproché. Un certificat de localisation sera par la suite nécessaire pour obtenir la réalité exacte des lieux.

L'assurance titres a des applications avantageuses non négligeables, notamment la possibilité de procéder à la signature d'une transaction immobilière dans les délais voulus, malgré la présence de certains problèmes quant aux titres qui auraient à être réglés. Un examinateur de titres diligent conseillera généralement de procéder à la correction nécessaire suite à la transaction dans le but de régulariser la situation, surtout si la démarche peut être exécutée facilement. Il s'agit d'une solution avantageuse également lorsqu'un problème de titres important est découvert ou lorsque l'examen des titres laisse planer certaines incertitudes pour le juriste qui, bien qu'expert du droit immobilier, son opinion est basée sur l'analyse des registres et des informations recueillies par l'arpenteur-géomètre. L'assurance titre permet de couvrir, en plus, certaines choses qui ne peuvent être contrôlées par le juriste, comme par exemple: la fraude, les erreurs au niveau de l'arpentage, les actes non publiés au bureau de la publicité des droits.

L'assurance titres offre un processus de réclamation et de dédommagement plutôt rapide pour l'assuré et diminue de ce fait les poursuites en responsabilité contre les juristes. D'autre part, les titres immobiliers québécois, par opposition à ceux du reste de l'Amérique du Nord, sont bons et toujours net-

toyés par les juristes, les certificats de localisation aidant à cette tâche. Il faut d'ailleurs comprendre qu'il ne s'agit que d'une assurance et que sa présence ne rectifie pas les problèmes, elle ne représente qu'une protection supplémentaire. Ceci étant dit, il est toujours plus approprié d'avoir un titre de propriété clair et un certificat de localisation valide. Opter pour une assurance titres à chaque transaction ne fait que repousser le problème indéfiniment et pourrait finir par rendre la tâche d'autant plus ardue aux juristes et affecter d'autant la qualité de nos fondements sur la publicité foncière. ☑

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

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

ESTIMATION GRATUITE!

CAA
APC
Associations des Propriétaires 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

Special-T INC.
Baignoire
En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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

RECOMMANDÉ
CAA
CAA HABITATION

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



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

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

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

Service privilégié aux membres

IG Groupe Investors
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS
3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5
MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



Martin A. Messier

Les amendements au projet de loi 22

privé entre deux parties est déjà inadéquat. Donc, le délai de 3 mois était selon nous déjà inadéquat. Nous avons fait valoir que les propriétaires étaient des contribuables aussi, et qu'à titre de citoyen nous pouvons comprendre que l'état vienne en aide aux plus démunis. Cependant, si tel est la décision prise, cette aide doit venir de l'ensemble des contribuables. Une réduction du délai ne ferait qu'ajouter à une situation déjà inadéquate. Pourquoi est-ce que seuls les propriétaires d'immeubles sont visés? Si la personne en difficulté habite dans son condo ou sa maison, est-ce que la banque va aussi être mise à contribution, et la ville forcée à donner un rabais de taxes, et l'épicier donner un panier d'épicerie? Les propriétaires sont prêts à contribuer certes, et comme contribuables nous pouvons voir l'importance des certaines actions visant à soutenir les plus démunis.

Cependant, nous demandons au gouvernement de cesser de lancer un message aux propriétaires d'immeubles que leur contribution sera déséquilibrée relativement à l'ensemble des contribuables.

Le gouvernement n'a pas tenu compte du fait que les propriétaires et investisseurs découragés par l'ensemble des restrictions ont maintenant opté pour la construction de condo ou d'autres type d'investissement. Même

les associations représentant les locataires dénoncent le fait que peu d'immeubles locatifs ont été construits dans la dernière année.

Le gouvernement a réduit le délai en le faisant passer à 2 mois au lieu de 3. De plus, les propriétaires de résidences d'hébergement ne pourront plus demander durant cette période les frais relatifs aux soins, ménage, buanderie et autres pour toute personne résiliant son bail pour un motif de santé ou en cas de décès.

Les pouvoirs publics semblent minimiser l'importance notoire du bail de logement. C'est avant tout un contrat qui se doit d'être respecté tant par les parties concernées que par le gouvernement, et le projet de loi 22 qui vient réduire le préavis requis pour résilier le bail est tout simplement inadéquat.

Notre sentiment est que les propriétaires sont les laissés pour compte de cette loi. Le gouvernement semble oublier qu'ils ont eux aussi des obligations, notamment celles de s'acquitter de leur hypothèque, des taxes, des assurances, l'électricité... et ce durant les mois perdus, leur fardeau financier n'en finit pas de s'alourdir. Pourquoi demander uniquement aux propriétaires de logements d'absorber les difficultés vécues par les personnes âgées ou les victimes de violences conjugales? Ces problèmes de société doivent être assumés par

toute la collectivité et non seulement par les propriétaires d'immeubles et il est tout simplement inadmissible qu'ils aient à supporter ce fardeau seuls.

Nous avons besoin de vous. Faites-nous parvenir vos commentaires et les situations que vous vivez à info@apq.org afin que nous puissions continuer de transmettre le message à nos élus, et, qu'ils puissent en venir à comprendre la situation. ☑

Dans l'édition du mois d'Octobre, nous abordons le projet de loi 22 «Loi modifiant le code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement». Ce projet de loi comme nous l'avons expliqué consacrait la jurisprudence en semblable matière en prohibant la double perception du loyer et s'adressait aux personnes à qui on attribuait un logement à loyer modique, aux personnes âgées admises de façon permanente dans un centre d'hébergement de même que les victimes de violences conjugales. Ces personnes peuvent depuis plusieurs années, résilier leur bail. Le projet de loi venait inscrire dans le Code civil ce que la jurisprudence disait déjà: le propriétaire ne peut pas percevoir le double du loyer. Le délai restait le même, soit trois mois.

En commission parlementaire, on nous a cependant questionné sur la possibilité de réduire à 2 mois le préavis. Nous réponse fut claire: pour nous le fait de résilier un bail, un contrat

The amendments to bill 22

In the October edition, we analyzed Bill 22: "An Act to amend the Civil Code as regards the resiliation of a dwelling lease in certain cases". This bill, as we had explained, codified the existing case law of on the subject which prohibiting the double collection of the rent and was directed towards people to who are given access to low-rent housing, to elderly people who are admitted permanently to a care facility, as well as the victims of domestic violence. For several years now these people have been able to cancel their leases. The bill has the effect of including in the Civil code the rule previously established by the case law: the landlord cannot collect the rent twice. The delay remained the same, that is to say three months.

In Parliamentary committee we were however questioned on the possibility of reducing the notice to 2 months.

Our answer was clear: for us the fact of cancelling a lease, a private contract between two parties, is already uncalled for. Therefore, the 3-month delay was already sufficient in our view. We made the point that the landlords were taxpayers also, and that as a citizen we can understand that the State comes to the assistance of the poorest. However, if that is the decision taken, this help must come from all taxpayers. A reduction of the delay would do nothing but add to an already uncalled for situation. Why are only the owners of buildings aimed at? If the person in difficulty lives in her condo or his house, will the bank also be put at contribution, and will the

City be forced to give a tax reduction, and the grocer to give a basket of groceries? Of course the owners are ready to contribute, and as taxpayers we can see the importance of cer-

tain actions aiming at supporting the poorest.

However, we ask the Government to cease launching a message to the owners of buildings that their contribution will be unbalanced relative to the whole of the taxpayers.

The Government did not take into account the fact that owners and investors, discouraged by the whole of the restrictions, have now chosen to build condos or other types of investment. Even the associations representing the tenants denounce the fact that few rental buildings were built in the last year.

Continued page 19

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Qc) 2P2M3
Tél.: (514) 394-7848
Fax: (514) 382-9676
www.apq.org

Volume 28, numéro 1
Janvier 2012

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

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

Photographe:

François Lemay

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
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei
Carmen Ruiz
Satya D'Almeida

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Marcel Goulet

CHUTE DES PRIX *intéressant?* DES RÉSIDENCES AUX ÉTATS-UNIS

Qui n'a pas un jour rêvé de devenir propriétaire d'un condo en Floride? Le taux de change étant beaucoup plus favorable qu'il y a quelques années, le prix des maisons ayant également chuté de façon spectaculaire aux États-Unis, il semblerait qu'un canadien sur cinq aimerait acquérir une propriété dans ce pays, selon un sondage Léger Marketing pour le compte de BMO. L'économie américaine finira par reprendre ses forces et par le fait même, le capital détenu aux États-Unis aussi; il s'agit donc de prime abord d'une situation favorable aux achats à l'extérieur du Canada. Des rêves qui pourraient donc devenir réalité, semble-t-il.

Bien que l'impôt sur le revenu et votre testament soient les dernières choses auxquelles vous pensez lorsque vous partez profiter du soleil, rappelez-vous que comme l'a dit Benjamin Franklin, «en ce monde on ne peut dire que rien est certain, excepté la mort et les impôts». Il est important de savoir que lorsque vous traversez la frontière canadienne (et même québécoise), vous entrez également dans une toute autre entité autant au niveau juridique que fiscale. Notamment, le financement pour cet achat aux États-Unis serait soumis à des règles différentes.

Entre autres choses, tout dépend de comment vous entendez utiliser cette résidence: y vivre une partie de l'année, louer l'autre partie? Si vous gagnez un revenu de location de l'autre côté de la frontière, il se pourrait bien que ce revenu, aussi intéressant soit-il, doive être déclaré autant au Canada qu'aux États-Unis. Si vous achetez un immeuble à revenus, il vous faudra une personne pour en faire la gestion, sans compter que vous n'avez pas le droit de faire vous-même les rénovations, à moins d'obtenir un visa à cet effet.

Si vous passez beaucoup de temps aux États-Unis, vous pouvez en être considéré comme résident! Notre droit permet effectivement au niveau fiscal d'être résident de deux pays. Qui veut dire résident de deux endroits, veut également dire double imposition, que vous louiez votre logement ou non. Les nouvelles règles américaines à ce sujet donnent droit à un maximum de 183 jours de séjour au cours de l'année et des deux précédentes, en comptant une partie seulement des journées des séjours de ces deux dernières années, avant d'être considéré comme étant résident. Si le total dépasse ce 183 jours, vous pourriez avoir à payer un impôt sur votre revenu au fisc américain. Il existe des conventions entre nos deux pays pour amoindrir cette double imposition, mais il reste que c'est pénalisant.

Également, le gain en capital résultant de la revente de la résidence devra encore être déclaré dans les deux pays, que vous soyez considéré ou non comme étant résident, il en résultera donc des pénalités qui amoindriront votre véritable gain.



Enfin, pensez aux impacts que des biens outre-frontières peuvent causer lors de votre décès. Le règlement de votre succession peut s'en trouver retardé et beaucoup plus coûteux pour les membres de votre famille. Si vous achetez l'immeuble à deux, les lois sont différentes dans plusieurs états des États-Unis: il existe une forme de copropriété, communément appelée le «joint tenancy» qui empêche de léguer le bien par testament comme vous le désirez. Votre part dans la résidence sera donc dévolue automatiquement au dernier vivant des copropriétaires, peu importe si vous vouliez la lui léguer ou non. Il s'agit d'une règle qui entre en contradiction avec les principes de liberté de tester du Québec et il faudrait alors, pour y déroger, un jugement au Québec qu'on devrait faire reconnaître aux États-Unis ou, dans la mesure du possible, un partage qui rectifierait les parts de chacun dans la succession en conséquence.

En étant conscient de ces problématiques, il est toujours possible de profiter d'une résidence aux États-Unis en faisant une bonne planification juridique, fiscale et testamentaire. Il demeure important de consulter un avocat ou un notaire au Québec avant de procéder à cet important investissement. ☑

Sources:
www.jecomprends.ca/maison/achat/
Financial Post: <http://www.financialpost.com>
www.taxback.com

Un leader national offrant
des solutions de buanderie
pour les multilogements

Comparez nos solutions!
250 000 Clients ont choisi PHELPS.

Plus de profits et des coûts d'opérations plus bas.
Appelez-moi aujourd'hui, vous aurez tous les détails.

Mario Edison Alvarez
438.862.8988

PHELPS
buanderie intelligente

Carte à puce ou pièces de monnaie | D'un océan à l'autre

www.phelpslaundry.ca



Me Kostopoulos

LE LOCATEUR PEUT/ dans certains cas/ demander le rejet de la réunion de demandes instruites devant la Régie du logement

In certain cases, the landlord can ask for the rejection of an application asking for the joinder of applications before the Rental Board

D

ans l'arrêt Jetté c. Jakani¹, le locateur demande le recouvrement du loyer (830\$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, la résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ainsi que l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

L'audience sur la demande du locateur est tenue le 26 janvier 2011. À la fin de cette audience, après que le tribunal ait entendu les représentations des deux parties, le locataire indique qu'il demande la réunion du dossier du locateur avec le sien. Il présente au tribunal une demande de réunion qui a été produite à la Régie deux jours avant l'audience. Cette demande porte le numéro 31 110124 030 N 110124. En date du 26 janvier 2011, elle n'apparaît toujours pas au rôle du tribunal.

La demande originaire du locataire porte le numéro 31 110124 030 G. Elle a été produite le 24 janvier 2011 soit deux jours avant l'audience. Le locataire demande des dommages moraux pour troubles et inconvénients ainsi que des dommages punitifs. Dans sa demande, le locataire indique:

«Demande reconventionnelle pour:

1. Abus de procédures
2. Dommages moraux de 1 500 \$ et punitifs pour 1 000 \$
3. Harcèlement
4. Réunion des deux demandes pour la même audience du 26 janvier 2011.»

À l'audience du 26 janvier 2011, le tribunal indique aux parties qu'il rendra une décision écrite sur la demande de réunion. Il informe les parties que si la demande de réunion est rejetée, une décision sera rendue sur la demande du locateur. Dans le cas contraire, les parties seront convoquées à nouveau sur les deux dossiers.

Le locataire soumet que sa demande et sa défense à la demande du locateur sont intimement liées. Il ajoute que le tribunal doit tenir compte des coûts et de la proportionnalité. Une demande de réunion de dossiers peut être recevable par le tribunal si elle rencontre les exigences de l'article 57 de la Loi sur la Régie du logement qui stipule:

57. Plusieurs demandes entre les mêmes parties, dans lesquelles les questions en litige sont en substance les mêmes, ou dont les matières pourraient être convenablement réunies en une seule, peuvent être jointes par ordre de la Régie, aux conditions qu'elle fixe.

La Régie peut en outre ordonner que plusieurs demandes portées devant elle, qu'elles soient mues ou non entre les mêmes parties, soient instruites en même temps et jugées sur la même preuve, ou que la preuve faite dans l'une serve dans l'autre, ou que l'une soit instruite et jugée la première, les autres étant suspendues jusque-là.

Le Tribunal conclut que la demande de réunion du locataire n'est pas recevable au sens de l'article 57 de la Loi sur la Régie du logement. La demande du locateur en est

une en recouvrement du loyer et en résiliation basée sur le retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ainsi que sur les retards fréquents. Celle du locataire en est une en dommages.

Les questions en litige ne sont pas, en substance, les mêmes. La preuve qui doit être administrée est complètement différente pour chacun des dossiers. Il ne s'agit pas de matières qui peuvent être convenablement réunies en une seule. Le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de réunir les deux demandes et qu'il n'existe aucun risque de jugement contradictoire.

La décision du tribunal se veut dans la continuité de décisions déjà rendues par d'autres juges administratifs du même tribunal. Dans une situation similaire à celle sous étude, la juge administrative Christine Bissonnette a refusé de réunir deux dossiers. On demandait la réunion d'un recours en dommages contre le locateur avec celui en recouvrement de loyer contre un locataire. Elle a constaté, comme c'est le cas en l'espèce, qu'une «analyse de ces demandes établit que les questions en litige sont différentes et il n'y a pas lieu de les réunir.»²

La juge administrative Danielle Dumont s'est prononcée dans le même sens que la juge Bissonnette dans un dossier semblable³. Elle a refusé de réunir une demande de dommages du locataire pour harcèlement avec une demande en recouvrement de loyer et en résiliation du bail par un locateur.

La juge administrative Francine Jodoin a rejeté une demande de réunion de dossiers dans la décision Maher c. Soucy⁴. Le tribunal partage l'avis de cette dernière à l'effet qu'il n'y a pas lieu de réunir des dossiers dont «...les demandes mutuelles des parties peuvent valablement être instruites et jugées séparément, sans risque de jugement contradictoire...».

La demande du locataire suivra son cours selon la mise au rôle que le maître des rôles jugera opportune. ☑

- 1) 31 100923 016 G, 31 110124 030 N 110124, 23 février 2011, Me André Monty, juge administratif
- 2) Balassanian c. Bouchoutsos, 31 070309 076 N 070312, Montréal, le 21 mai 2008.
- 3) Lagacé c. Poulin, 31 011227 113 G, Montréal
- 4) 31 020327 080 G, Montréal, le 17 mai 2002.

I

n the decision Jetté v. Jakani¹, the landlord applied for the recovery of the rent (830\$) as well as the rent due at the time of the hearing, the cancellation of the lease due

to delays of more than three weeks in the payment of the rent, as well as the provisional execution of the decision notwithstanding appeal.

The hearing on the landlord's application was held on January 26, 2011. At the end of this hearing, after the Court heard the representations of the two parties, the tenant requested that his file be joined with that of the landlord. He presents to the Court an application to join the files filed at the Régie two days before the hearing. This application bears the number 31 110124 030 NR 110124. Dated January 26, 2011, it still does not appear on the roll of the Court.

The tenant's application bears file number 31 110124 030 G. It was filed on January 24, 2011, i.e. two days before the hearing. The tenant claimed moral damages for trouble and inconvenience, as well as punitive damages. In his application, the tenant alleged:

“Counterclaim for:

1. Abuse of procedure
2. Moral damages of 1,500 \$ and punitive damage for 1,000\$
3. Harassment
4. Joining of the two applications for a joint hearing of January 26, 2011.”

At the hearing of January 26, 2011, the Court indicates to the parties that it will render a written decision on the application to join the files. It informs the parties that if the application for joining is dismissed, a decision will be rendered on the landlord's application. If it is not, the parties will be summoned again on the two files.

Continued next page

S.T. MAÇONNERIE
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Vente de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis

RBO: 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

La Capitale Banlieue Est COOP
Agence Immobilière • Franchisé autonome et
indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, Franchisé

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

Continued from previous page

The tenant argued that his application and his defense to the landlords application are closely related.

He adds that the Court must consider the costs and the proportionality. An application for joining of files can be admissible by the Court if it meets the requirements of article 57 of the Act respecting the Régie du logement which stipulates:

57. Several applications between the same parties, in which the questions at issue are substantially the same, or for matters which might properly be combined in one application, may be joined by order of the board on such conditions as it may fix.

The board may also order that several applications made before it, whether or not between the same parties, be heard at the same time and decided on the same evidence, or that the evidence in one be used in another, or that one application be heard and decided first, and the others meanwhile stayed.

The Court concludes that the request for joining of the tenant is not admissible within the meaning of article 57 of the Act respecting the Régie du logement. The landlord's application is for recovery of the rent and one for cancellation based on a delay of more than three weeks of payment of the rent, as well as other frequent delays in doing so. The tenant's application is for damages.

The questions in litigation are not, substantially the same. The proof which must be made is completely different for each file. It is not a question of matters which can be suitably joined together in one hearing. The Court considers that it is un-necessary to join the two applications, and that there is no risk of a contradictory judgement.

The decision of the Court is consistent with decisions already rendered by other administrative judges of the same Court. In a situation similar to this one, administrative judge Christine Bissonnette refused to join two files together. One asked for the joinder of a claim for damages against the landlord with one for recovery of rent against a tenant. She noted, as it is the case here, that an "analysis of these applications establishes that the questions in litigation are different and that it is un-nec-



BÉTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%
de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.
Ref. #7007 ou 761447
1 888 Bétonel
www.betonel.com

essary to join them together."²

Administrative judge Danielle Dumont ruled in the same manner as did judge Bissonnette in a similar file³. She refused to join together an application for damages by the tenant for harassment with an application by the landlord for recovery of rent and to cancel the lease.

Administrative judge Francine Jodoin refused an application to join files in the decision Maher v. Soucy⁴. The Court shares the opinion of the latter to the effect that it is un-necessary to join files where

"... the respective applications of the parties can validly be heard and separately judged, without risk of contradictory judgement...".

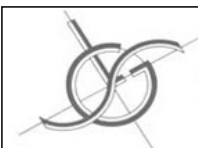
The tenant's application will follow its course according to the roll which the Master of the roll will consider convenient.☑

131 100923 016 G, 31 110124 030 NR 110124, February 23, 2011, Me Andre Monty, administra-

tive judge

2 Balassanian v. Bouchoutsos, 31 070309 076 NR 070312, Montreal, on May 21, 2008.

3 Lagacé v. Poulin, 31 011227 113 G, Montreal 4 31 020327 080 G, Montreal, on May 17, 2002.



LE GROUPE SOLROC

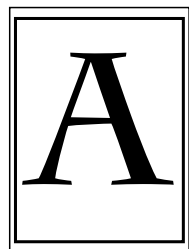
4000 Griffith, Montréal (QC), H4T 1A8
www.solroc.com - (514) 737 6541

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)



Me Soucy

SENDING A NOTICE OF A RENT INCREASE BY A BAILIFF CAN BE RISKY!!



A landlord can use the services of a bailiff to deliver a rent increase notice to his tenant.

In certain cases, such as when the tenant is absent from the dwelling, the bailiff can leave a copy of the notice under the door and submit a report that notice was given by leaving a copy under the door of the dwelling.

The applicable law

According to well-established jurisprudence¹, the bailiff's report is not an authentic act under the circumstances, and it does not benefit from the presumption of authenticity or veracity. The landlord cannot simply file the bailiff's report at the hearing. The bailiff must be present at the hearing, to testify under oath before the Court and answer the landlord's as well as the tenant's questions.

The bailiff's report filed in evidence by the landlord is inadmissible because it contravenes the best evidence rule and it cannot be filed without the presence of its author, that is to say, the bailiff.

When the bailiff serves a letter, a rent increase notice, or a notice of repossession of the dwelling, if he does not act according to the Bailiffs Act (L.R.Q., CH. H-4), he is then regarded as an ordinary witness or as a simple deliveryman. The rent increase notice is not a procedural document emanating from a Court.

The Bailiffs Act defines a bailiff as follows:

"bailiff: a law officer trained to give notice of the procedural documents emanating from any court, to put to execution the decisions of a court having executive force and to exert any function reserved for a bailiff under the terms of the law".

According to jurisprudence², it is not required to contest this report as a false writing, which is a procedure that does not exist before the Rental Board. It is a simple private writing, filed in the ab-

sence of its author, and which can be disputed by any proof, including the testimony of the opposing party. The higher courts have many times ruled that when the landlord is required to send rent increase notice to the tenant, it implies that the tenant must receive the notice in question and that it is up to the landlord to prove it:

"It should be remembered that the landlord has the obligation to send the notice to the tenant and that the burden is on him to prove it. It is thus up to him to take the necessary measures, in particular to prove that it was received."³

The tenant's argument

At the hearing, the landlord sought to file the bailiff's report which stated that he had left a copy of the rent increase notice under the door of the dwelling. The tenant can then verbally contest the contents of the bailiff's report before the commissioner, and attest that he never received the lease modification notice.

If the director finds the tenant's version credible, he could rule that the notice was neither delivered to, nor received by the tenant. The Court of Quebec has previously judged as follows:

"In this respect, the tenant does not need to contest the bailiff's minutes which simply attest to the fact that the notice was left under the door of the dwelling or in its letter-box. What the tenant testified before the commissioner, is that he did not receive the aforementioned notice. The notification by bailiff although legal, was not made personally. At best, it constitutes a pre-



sumption of the fact that the tenant received the notice and this presumption can be rebutted. Indeed, the commissioner weighed the tenant's testimony who testified that he never received the notice."⁴

Conclusion

If the owner uses the services of a bailiff to deliver a rent increase notice, the bailiff must remit the notice to a reasonable person in charge of the residence, or to the party in person. If the bailiff submits a report in which he mentions that he left the notice under the door of the dwelling, it is possible for the tenant to deny that they received the aforementioned notice, which would then result in the dismissal of the rent increase notice..

However, in the interest of equity,

the Court can restore the parties to the same state and make it possible for the landlord to deposit a new request for setting of the rent, within one month following the date of the decision dismissing the aforementioned notice. The landlord does not lose his right to the rent increase, but he will be obliged to remake a request to set the rent, which involves other costs and a useless waste of time.⁵ ☑

1). *530 MacDonald Inc. v. Krupp*. R.L. 35 910306 128V- 920729; July 6, 1992;

2). *F.D.L. Co Limited v. Tremblay* R.L. 35 900226 038G, April 11, 1991.

3). *Bon Apparte v. Brousseau*. C.Q. 500 80 000114 026, on October 28, 2003. Judge Pauzé.

4). *Bon Apparte v. Rivera*. (2003) J.L.C.Q.

5). *Capital B.L.F. v. E. Gavrina*. 2010 QCRDL 36807.

Sutton AGENCE IMMOBILIÈRE
GROUPE SUTTON SYNERGIE

SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES

6401, Jean-Talon Est, Montréal QC H1S 3E7

Joseph Mazzotta
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: 514.255.0666
Cell.: 514.886.2824
jmazzotta@sutton.com

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

Quelques décisions de la Régie du logement sur la transformation de logement en condominium

Some recent Québec Rental Board decisions regarding the conversion of residences into divided co-ownership

Décision du 04 avril 2011
(Construction Bernard Inc. et Laflamme)

Décision du 05 juillet 2011
(Bois et Ville de Québec)

Dans ces deux décisions, les demandeurs requièrent l'autorisation de convertir en copropriété divise leurs immeubles comprenant respectivement 2 et 3 logements en vertu des dispositions des articles 51 et suivants de la Loi sur la Régie du logement.

Le Tribunal a accueilli ces demandes et autorisé la conversion en copropriété divise du fait que les demandeurs ont satisfait aux dispositions légales régissant la conversion.

- En expédiant à chacun des locataires l'avis d'intention prévue à l'article 52 de la Loi sur la Régie du logement, même si en ce qui concerne la deuxième décision cet avis ne fut pas envoyé aux

locataires puisque tous les logements étaient vacants.

- En obtenant au préalable un certificat d'autorisation de la ville de Québec qui a donné son accord à la conversion.

- En démontrant que les immeubles concernés n'ont pas fait l'objet de travaux en vue de les préparer à la conversion et d'évincer les locataires, et qu'aucun logement n'a fait l'objet d'une reprise de possession illégale.

- Et finalement en affichant sur l'immeuble l'avis prévu à l'article 70 de la Loi précitée.

Décision du 13 juillet 2011
(Policar c. Mitrofanov)

En l'espèce, le demandeur-locataire remplissait toutes les conditions requises précitées dans les deux autres décisions pour la conversion. Toutefois il manquait à sa demande la dérogation de la ville de Montréal. En effet, à

Montréal la conversion est interdite sur le territoire de la ville à moins qu'une dérogation n'ait été accordée par résolution du Conseil de l'arrondissement où se situe le logement à convertir.

Ainsi à la première audience tenue le 14 février 2011 le Tribunal a reporté sa décision suite à l'absence de cette dérogation, il en a été de même à la deuxième audience tenue le 18 juin 2011 où le demandeur a produit un formulaire type de demande de dérogation non daté. Le Tribunal a dès lors décidé que la dérogation de la ville constitue un élément, une condition de fond nécessaire à la demande de conversion en copropriété divise, sans cette dérogation le principe demeure qu'il y a interdiction de conversion dans l'agglomération de Montréal et la demande doit être rejetée par la Régie.

Par la suite une dérogation en bonne et due forme a été obtenue ce qui a conduit le Tribunal à finalement accueillir la demande en conversion. ☑

Decision of April 4, 2011
(Construction Bernard Inc. and Laflamme).

Decision of July 5, 2011
(Bois et Ville de Québec).

In these two decisions, the applicants requested the authorization to convert into divided co-ownership their buildings which comprised 2 and 3 residences respectively under the terms of article 51 and following of the Act respecting the Régie du logement.

The Court granted these requests and authorized conversion into divided co-ownership owing to the fact that the applicants satisfied the legal provisions governing conversion.

- Sending to each tenant the Notice of Intention required by article 52 of the Act respecting the Régie du logement,*

Continued page 16

Assur**E**xperts Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

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

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



Me Lebeau

COMPRENDRE LE RÔLE DU gestionnaire en copropriété

La question suivante nous est posée de manière régulière par les membres des conseils d'administration des copropriétés, et par les copropriétaires: "Il n'y a personne qui voudrait siéger sur le conseil d'administration, alors pouvons-nous tout simplement confier le tout à un gestionnaire et le laisser s'en occuper?" Notre réponse est négative.

Une copropriété peut être formée d'aussi peu que deux unités d'habitation, mais peu importe la taille de la copropriété. La loi prévoit que la gestion courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi ses copropriétaires. Ce gérant qui agit à titre d'administrateur du bien d'autrui sera chargé de la simple administration¹. Dans la majorité des cas, la déclaration

de copropriété accorde le pouvoir au conseil d'administration de retenir les services d'un gestionnaire et de fixer le montant de ses honoraires².

Par contre, le gestionnaire ne peut pas prendre la place du conseil d'administration, même s'il n'y a personne qui accepte de siéger sur le conseil. Le conseil d'administration est l'un des organes décisionnels, l'autre étant l'assemblée des copropriétaires, et le statut de personne morale du syndicat oblige que ses affaires soient gérées par un conseil d'administration³. C'est donc le conseil d'administration qui doit prendre les décisions qui ne sont pas autrement du ressort de l'assemblée des copropriétaires⁴, et voir à la bonne administration des affaires du syndicat dans le respect de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec. Il faut donc comprendre que l'ultime pouvoir décisionnel dans le cadre des pouvoirs et obligations du conseil d'administration doit être exercé par ce dernier, et non par le gestionnaire de l'immeuble qui lui relève directement

du conseil d'administration.

Le conseil d'administration déterminera les tâches à confier au gestionnaire: la gestion complète des opérations du syndicat (comptabilité, gestion physique des lieux, recherche de fournisseurs de biens et services, etc.), ou simplement des tâches sélectionnées. Peu importe l'étendue des tâches confiées, le conseil d'administration demeure responsable de la surveillance du travail du gestionnaire et doit continuer d'exercer son pouvoir décisionnel. Il doit y avoir une collaboration étroite entre les membres du conseil et le gestionnaire, qui, nous l'espérons apportera des effets bénéfiques de part son expérience en la matière. Le gestionnaire se doit de mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration dans la mesure où celles-ci ne soient pas contraires à la déclaration de copropriété ou aux dispositions impératives de la loi.

Il faut qu'il existe une relation de confiance entre les membres du conseil d'administration et le gestionnaire:

votre gestionnaire devrait être une personne d'expérience, ayant des habiletés dans la gestion des fournisseurs, la négociation, la gestion des employés s'il y a lieu, alors le conseil se doit d'éviter de faire de la micro-gestion. Il demeure important pour le conseil d'être informé de l'évolution des différentes tâches confiées au gestionnaire, mais en faire plus aura pour effet de rendre le gestionnaire inutile si le conseil préfère dicter chaque détail.

N'hésitez pas à nous consulter pour vous faire conseiller par un avocat œuvrant dans le domaine de la copropriété afin de mieux comprendre le rôle de votre gestionnaire et ce qui constitue des saines pratiques en ce domaine. ☑

1. Article 1085 Code civil du Québec

2. Certaines déclarations datant avant le 1er janvier 1994 accordent ce pouvoir au conseil, mais accordent également un pouvoir à l'assemblée des copropriétaires en ce qui concerne la rémunération du gestionnaire.

3. Article 335 Code civil du Québec

4. Articles 1096, 1097 et 1098 Code civil du Québec



Avantages Condo

vivre ensemble gérer au bénéfice de tous

1 877 731 8647

www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



Toutes les solutions en matière de chauffe-eau.



HydroSolution, le plus important fournisseur de chauffe-eau au Québec, est le seul à vous offrir le choix entre la location et l'achat à un prix hautement concurrentiel. Dans les deux cas, vous bénéficiez d'un chauffe-eau Ultra Cascade de qualité supérieure et de notre service ultra-rapide d'installation et de réparation.

Les membres de l'APQ obtiennent une remise de **25\$** à l'achat ou à la location d'un chauffe-eau de 40 ou de 60 gallons*

Communiquez avec nous sans tarder.
514 353-0077 • 1 877 353-0077 • hydrosolution.com

* Cette offre ne s'applique qu'aux nouvelles ventes et/ou locations de chauffe-eau (excluant les remplacements de chauffe-eau HydroSolution déjà en location) et est valable dans les territoires desservis par HydroSolution. Elle ne peut être jumelée à aucune autre offre ou promotion.
** Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. Un seul coupon par client. Ne peut être jumelé à aucune autre offre promotionnelle. Le contrat doit être signé avant le 31 décembre 2011.

Le chauffage aussi, c'est notre élément.

Passez un hiver sans tracas grâce aux produits de chauffage d'HydroSolution. Assurez-vous d'un maximum de confort tout au long de la saison froide grâce à nos appareils de chauffage de marques fiables et reconnues, telles que Coleman et Hydra.

Air chaud • Eau chaude • Bi-énergie



150\$ de rabais**

à l'achat d'un générateur d'air chaud ou d'une thermopompe centrale ou murale avant le 31 décembre 2011.

HydroSolution
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage



CONSEILS

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

514 382 9670

1 888 382 9670

Rabais de 25% sur OWS-602S et OWS-603

OVE

Nous profitons de l'occasion pour vous souhaiter une Bonne Année!

Présentez votre carte APQ ou mentionnez le code JANVIER pour profiter de cette offre exclusive

(Voie de service de la 13 entre Dagenais et la 440)
2800 Etienne-Lenoir, Laval, Qc Tél: 1-866-839-2888 www.ovedecors.com

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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



Confort chez-soi.
JOSEPH ÉLIE



Division de : Groupe Énergie BDL inc.

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

CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Buanderie
11. Chauffage Climatisation
12. Courtiers immobiliers
13. Couvreurs
14. Décontamination
15. Démolition & Nettoyage
16. Détection de gaz
17. Détective privé
18. Électricité
19. Évaluateurs
20. Exterminateur
21. Fissures de béton
22. Génératrice (entretien)
23. Gestion Immobilière
24. Huissiers de justice
25. Impôts fiscalité
26. Informatique
27. Insonorisation
28. Inspecteurs Bâtiments
29. Lignes de stationnement
30. Maçonnerie
31. Nettoyage et entretien
32. Peinture
33. Plâtrier et peintre
34. Plomberie et Chauffage
35. Portes et fenêtres
36. Prêt hypothécaire
37. Rénovation
38. Sécurité
39. Serrurier
40. Traitement des eaux

1 ACRYLIQUE

Acrylique M.L. inc
Président Michel Lagacé
Tél.: (514) 716 - 3769
Fax: (450) 326 - 3102
www.dispro.com
lagace-m@videotron.ca

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

2 ANNONCES DE LOCATION

Wifi Studio Media Inc
Marcel Dupont Tél.:514-963-9999
www.logisquebec.com www.aubaine.ca

- Acheter, vendre, louer en toute simplicité.
- Forfait spéciale pour les gestionnaires immeubles.
- Fabrication de site web, seo, imprimerie.
- Consultant marketing et Ligne tracking
www.tel-stat.com

- Le plus gros site de location du Québec
www.logisquebec.com
Rabais au membre APQ.

3 APPAREILS MÉNAGERS

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

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

4 ARMOIRES DE CUISINE

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

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

5 ASSURANCES

**Assurances Courtiers
Multi Plus Inc.**
514-376-0313 514-376-0957
cmp@courtiersmultiplus.com

- Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:
Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud; Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal; Benoit Després, Rive-Sud & Montréal
- Assurances immeubles à revenus et pour Syndicats de condos (TOUS)
 - Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
 - *Avantages pour les membres APQ

AssurExperts Pierre Auchu inc.

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

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

6 AVOCATS

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

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

7 BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Tél.: 450-347-7687
Sans frais: 800-463-7687
www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante.

Bain Miracle
Tél.: (514) 522-3737
www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable
- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

GS BOLDUC
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
duclob51@hotmail.com

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

Spécial-T Baignoires
Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934
Sans frais: 1-877-928-9934

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

8 BALCON (rampes et escaliers)

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

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

9 BÉTON

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

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

10 BUANDERIE

Phelps Buanderie Intelligente
Tél.: (514) 766-4666
Mario Edison Alvarez
mario@phelps.ca
www.phelpslaundry.ca

- Solutions de Buanderie pour les multilogements.

11 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

12 COURTIER 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.immobilierbaron.ca
Bureau: (514) 932-9000
Cell.: (514) 945-7881

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

Joseph Mazzotta
courtier immobilier agréé
Cell.: (514) 886-2824
Bur.: (514)255-0666
jmazzotta@sutton.com

- Groupe Sutton Synergie - agence immobilière
- Spécialité: propriétés à revenus

Mounir Abdelaziz
Excel immobilier Inc
www.abmounir.ca
Tél.: (514) 975-5588
Fax: (514) 221-4597
abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

13 COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.
 Marc Quenneville, représentant
 Tél.: (450) 966-6166
 Sans frais: 1-800-341-1443
 info@couvertureslachenaie.com

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie
 Tél.: (450) 445-6209
 (514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4
 Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
 perroncouvreurs@qc.aira.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreurs Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

14 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

15 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

16 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

17 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

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969
 Sans frais: 1-888-345-2887
 www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
- 10% rabais aux membres APQ

18 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

RJR Électricque Inc

Tél.: (514) 717-5658

- Membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec
- RBQ# 8353-7175-49
- Service professionnel résidentiel et commercial
- Remplacement / conversion de panneaux / inspection / entretien
- Entrée électrique
- Projets clés en main / Rénovation
- N'hésitez pas à nous contacter pour qu'on puisse vous aider à réaliser vos projets!

19 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

Évaluation Groupe Batimmo

Farid Hajji, É.A ou Dardy
 Jean-Jacques, Technicien
 (514) 508-0585 (514) 909-9136
 batimmo@batimmo.ca
 www.batimmo.ca

- Évaluateurs agréés
- Valeur assurable
- Résidentiel, industriel, commercial

20 EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire

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

- Commercial et résidentiel

Extermination Platiniium

1561, Harricana, Repentigny, Qc
 Tél.: (514) 909-1177

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

Extermination Gagné Inc.

9434, boul.pie IX, Montréal
 Tél.: (514) 322-8988

- Sensibilisation, rponsabilisation et implication des locataires
- On ne peut pas empêcher la vermine de s'introduire dans le logement mais, on peut l'empêcher de s'installer, de se reproduire et de se propager dans votre immeuble
- C'est notre spécialité!*

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

21 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

22 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

23 GESTION IMMOBILIÈRE**Barazin****Gestion immobilière**

Tél: 514-328-4795 poste 260

Fax: 888-854-5124

info@barazin.ca www.barazin.ca

Partez en vacances et reposez-vous! On s'occupe de vos immeubles pendant vos vacances.

- Collection et dépôt des loyers.
- Ligne d'urgence 24/24 pour les locataires.
- Service de réparation d'urgence.

Communiquez avec nous dès aujourd'hui!

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 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 Associés

Geoffrey Darwent Tél.: (514) 233-1300

gd.darwent@gmail.com

www.condocare-services.com

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

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.

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,...)

24 HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé****Huissiers de justice s.e.n.c.**

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil, J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveaumuissiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés**Huissiers de justice**

T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

25 IMPÔT FISCALITÉ**Centre financier Carrefour****Planificateur financier****Louis Robert**

Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond**Planificateur financier, Pl. fin****Groupe Investors**

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

26 INFORMATIQUE**Hopem inc.**

1080, Côte du Beaver Hall,

bureau 1740, Montréal

Montréal: (514) 493-9288

Québec: (418) 658-0759

Sans frais: 1-800-363-9049

info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

27 INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141 F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial

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

28 INSPECTEURS BÂTIMENT**Action Inspection**

(514) 990-6329 1-866-990-6329

www.actioninspection.com

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

Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

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

La Prairie (Québec)

René Vincent

Tél.: (450) 444-5254

Sans frais : 1-888-844-5254

www.cieqb.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 - Lanaudière

29 LIGNES DE STATIONNEMENT**Lignes de stationnement****Bruno Charest**

Tél.: (450) 922-0413

Cell.: (514) 984-9024

bruno-charest@videotron.ca

- Lignes de stationnement.
- Nettoyage de stationnement.
- Intérieure/extérieure.
- Résidentiel/commerciale

30 MAÇONNERIE**Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras

Téléphone: (514) 963-2435

b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

Métho-Brique Inc.

Tél.: (450) 963-9145

methobrique@hotmail.ca

- Réparation de crépi, rejointement + allège, linteaux.
- Nettoyage + hydrofuge scellant.
- Scellant de fenêtres.
- RBQ 8317-6677-12

31 NETTOYAGE ET ENTRETIEN**A 1 Ventilation Enr.**

Gilles Lesage

Bureau: (450) 431-3501

Cell.: (514) 823-4237

maintenancedonn-air@live.ca

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

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 sècheuses
- * Escompte aux membres APQ

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angedardien19@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, condo
- Lavage de vitre, tapis, bureau
- Cirage, décapage

32 PEINTURE

Bétonel

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

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

33 PLÂTRIER ET PEINTRE

Finition Intérieure Syltre

Sylvain Tremblay, propriétaire
 T.: (514) 321-3634 F.: (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

34 PLOMBERIE ET CHAUFFAGE

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
 alain.chayer@plomberiechayer.com
 www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois
 maître tuyauteur
 (514) 716-8771
 info@plomberielapetitepatrie.com
 www.plombierdefamille.ca

- Système de récupération de chaleur
- Système de recyclage d'eau grise
- Réparations générales
- Service personnalisé

35 PORTES ET FENÊTRES

Astra Fenestration Inc.

Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615
 info@astrafenestration.com
 www.astrafenestration.com
 1100 Pacifique Lachine
 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC,
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

D.V. Aluminium

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

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

Thermos Sans Buée Inc.

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

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

Vitrerie Saran Inc.

Tél. : 450-348-6191
 Téléc. : 450-348-1079
 info@vitrieresaran.com
 www.vitrieresaran.com

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

36 PRÊT HYPOTHÉCAIRE

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 à long terme: incluant le financement intérimaire
- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

37 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

RPG RÉNOVATION

résidentielle - commercial - industrielle
 514 - 618 - 9925
 rpgrenovation@gmail.com

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

38 SÉCURITÉ

Agence de sécurité

Sécurité Investigations Quali-T
 Tel : (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887
 www.filaturequali-t.com

- Surveillance, chantier de construction
- Conflit de travail, événements spéciaux
- Garde du corps
- Milieu industriel/résidentiel
- Sécurité VIP
- Tarifs pour membres APQ

Les Services Techniques

ALPC Inc.

Alain Lizotte, Président
 Tél.: (514) 644-1582
 Téléc.: (514) 644-9570
 alain.lizotte@alpc.ca
 www.alpc.ca

- Caméra
- Alarme
- Gigleur
- Accès
- Incendie

39 SERRURIER

Serrunik

Sebastien Beausoleil
 2636, rue Bélanger, Montréal
 514-776-8645

- Serrurerie générale
- Intercom
- Porte et cadre acier
- Serrure haute sécurité
- Vente et installation
- Service 24h

40 TRAITEMENT DES EAUX

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

Baignoires Majestic enr.

Robert Nadon -
 technicien-propriétaire
 Tél.: 514-386-3824

www.baignoiresmajestic.com

- Depuis 1989 plus de 8 000 baignoires émaillées
- Émaillage à domicile
- Estimation gratuite par téléphone
- Travail garanti
- 10% d'escompte pour membres APQ

Gestion Immobilière M.L. inc.

Martin Lachance
 Tél.: 514-439-9818
 Cell.: 514-567-5005
 Fax: 514-325-8034

immobilierml@live.ca

- Service complet de location: la publicité, les téléphones, les visites, l'évaluation des locataires potentiels, les papiers, la réception du 1^{er} mois de loyer.
- Une banque de locataires pré-qualifiés.

JJ Refinition

Tél.: 514-651-2877
 jjrefinishing@gmail.com
 www.jjrefinition.ca

- JJ refinition peut ré-émailler votre baignoire, céramiques, lavabos, comptoirs en quelques heures et peut être utilisé 24h plus tard. Tous nos travaux sont garantis pour 5 ans. Nous sommes le 1^{er} choix des hôtels et compagnies immobilières.
- Références disponibles.

Landreville Électrique inc.

Tél.: 514-376-4058
 Fax: 514-376-7861
 patrick@landreville.ca
 www.landreville.ca

- Résidentiel et commercial
- Thermographie infrarouge
- Service 24 heures

Nous desservons le grand Montréal

Continued from page 9

Some recent Québec Rental Board decisions regarding the conversion of residences into divided co-ownership

even if with regard to the second decision, this notice was not sent to the tenants since all the residences were vacant.

- By first obtaining a certificate of authorization from the City of Québec which gave its agreement to the conversion.

- By showing that the buildings in question were not the subject of works to prepare them for the conversion and to evict the tenants, and that no dwelling was the subject of an illegal attempt to repossess.

- And finally, by posting on the building the notice required by article 70 of the above-mentioned Act.

Decision of July 13, 2011 (Policar vs. Mitrofanov)

In this case, the applicant-landlord

met all the above-mentioned conditions required in the two other conversion decisions. However, the request lacked the exemption from the City of Montreal. Indeed, in Montreal conversion's are prohibited on the territory of the City unless an exemption is granted by a Borough Council resolution where the dwelling to be converted is located.

Thus, at the first hearing held on February 14, 2011, the Court deferred its decision given the lack of exemption, and did so again at second hearing held on June 18, 2011 when the applicant produced a standard exemption request form that was not dated. Consequently, the court ruled that the exemption by the City constitutes a fundamental element, and a basic requirement of the request to convert into divided co-ownership. Without this exemption, the principle remains that conversions are prohibited in the agglomeration of Montreal and the request must be denied by the Régie.

Thereafter, an exemption in due form was obtained which led the Court to finally grant the conversion request. ☑

DÉCISIONS DE LA RÉGIE DU LOGEMENT sur le cautionnement

Décision du 08 juin 2011 9021-0386 Québec Inc. c. Dubé et Isabelle (caution)

Lors de la conclusion du bail entre les parties (du 01 juillet au 30 juin 2009, reconduit jusqu'au 30 juin 2010), la caution signe un engagement de cautionnement valable pour toute la durée du bail et tout renouvellement, mais lorsque le litige survient elle prétend avoir révoqué son cautionnement et ceci en temps utile.

Toutefois, l'article 2362 du Code civil du Québec indique «le cautionnement consenti en vue de couvrir des dettes futures ou indéterminées, ou encore pour une période indéterminée comporte après trois ans et tant que la

dette n'est pas exigible, la faculté pour la caution d'y mettre fin en donnant un préavis suffisant au débiteur, au créancier et aux autres cautions. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un cautionnement judiciaire».

Les faits en litige, en l'occurrence un loyer en souffrance et des dommages causés au logement se déroulent en 2009, donc à l'intérieur de la période de trois ans prévue par l'article 2362 du Code civil, aussi le tribunal relève que la caution ne peut prétendre à une révocation un an seulement après la prise de son engagement, par ailleurs les représentants du locateur réfutent toute réception et toute connaissance d'un document de révocation du cautionnement en temps utile. La solidarité de la condamnation est somme toute justifiée pour le tribunal. ☑

Décision du 23 septembre 2011 Gestion Immobilière Mayer Vlachos SNC. c. Smith, Leble, Langevin

Après la signature d'un bail qui prévoit la solidarité entre les trois locataires, le locateur se rétracte et refuse l'accès du logement aux locataires au motif que ceux-ci n'ont pas obtenu les cautions nécessaires.

Selon le locateur, les cautions demeurent insuffisantes car le père d'un seul des locataires a signé l'engagement de caution alors qu'il souhaitait également une responsabilité solidaire des cautions. De plus le locateur affirme

que l'engagement de caution n'est pas notarié.

À ces allégations, le tribunal indique que les actes de caution sont des actes sous-seing privés et ne sont soumis à aucune autre formalité. L'article 2826 du C.C.Q dispose «L'acte sous seing privé est celui qui constate un acte juridique et qui porte la signature des parties; il n'est soumis à aucune autre formalité ». Par ailleurs il souligne que « Les locataires étant déjà solidairement responsables, il devenait alors superflu d'exiger un engagement solidaire de la part des cautions. Au surplus, l'entrée en vigueur du bail n'était pas conditionnelle à la signature des cautions». Le tribunal déboute le locateur et déclare donc le bail valide. ☑

Décision du 21 juillet 2011 Blouin c. Chaabane et Melliti (caution)

En l'espèce, le bail signé entre les trois parties ne prévoyait pas une responsabilité solidaire du locataire et de la caution envers le locateur, il est également démontré que le document portant la mention «conjointement et solidaire-

ment responsables» n'a pas été signé par la caution, aussi le tribunal n'a pas conclu à un engagement solidaire de la caution envers le locateur.

De ce constat, le tribunal a juste prononcé la condamnation du locataire à payer au locateur les loyers en souffrance, s'en tenant à une condamnation à défaut de la caution. ☑





Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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

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

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

Some recent Québec Rental Board decisions regarding the suretyship

Decision of June 8, 2011 9021-0386 Quebec Inc. vs Dubé and Isabelle (guarantor)

At the time of the signing of the lease between the parties (from July 1 to June 30, 2009, which was renewed until June 30, 2010), the guarantor signs a commitment of guarantee valid for the whole duration of the lease and any renewal, but when the litigation occurs she claims to have revoked her guarantee and this within the legal delays.

However, article 2362 of the Civil code of Quebec indicates: "Where the suretyship is contracted with a view to covering future or indeterminate debts, or for an indeterminate period, the surety may terminate it after three years, so long as the debt has not be-

come exigible, by giving prior and sufficient notice to the debtor, the creditor and the other sureties. This rule does not apply in the case of a judicial suretyship."

The facts in litigation, in this case being unpaid rent and damage caused to the dwelling, occur in 2009, therefore within the three-year period foreseen by article 2362 of the Civil Code. Moreover, the Court pointed out that the guarantor cannot claim a revocation only one year after making her commitment. In addition, the landlord's representatives deny having received nor any knowledge of a document revoking the suretyship within this time period. The judgement that the tenant and the guarantor are solidarily liable is albeit justified for the Court. ☑

Decision of September 23, 2011 Gestion Immobilière Mayer Vlachos SNC. vs Smith, Leble, Langevin

After the signing of a lease which established solidarity between the three tenants, the landlord backs out and refuses to allow the tenants access to the dwelling citing that they did not obtain the necessary guarantees.

According to the landlord, the guarantees remain insufficient because the father of only one of the tenants signed the commitment of guarantee whereas he also wished a joint responsibility of all the guarantors. Moreover, the landlord argues that the commitment of guarantee is not authenticated by a notary.

In response to these allegations, the Court indicates that the acts of suretyship are private acts contained in a private agreement and are subject to no other formality. Article 2826 of the C.C.Q states that: "A private writing is a writing setting forth a juridical act and bearing the signature of the parties; it is not subject to any other formality." In addition, it stresses that "the tenants being already jointly responsible, it became superfluous then to require a joint commitment on behalf of the guarantors. Furthermore, the coming into effect of the lease was not conditional upon the signature of the guarantors". The Court disagrees with the landlord and thus declares the lease valid. ☑

Decision of July 21, 2011 Blouin vs Chaabane and Melliti (guarantor)

In this particular case, the lease signed between the three parties did not foresee a joint responsibility of the tenant and guarantor towards the landlord, and it is also shown that the document being marked "jointly and severally liable" was not signed by the guarantor. Also, based on this the Court did not see a joint commitment of the guarantor towards the landlord.

Therefore, the Court ordered the tenant to pay the landlord the rent due, but limited itself to a default judgement against the guarantor. ☑

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

Immeubles à logements



suite primmo[®] RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
- renouvellement de bail et indexation du loyer,
- impôts fonciers et avis aux locataires,
- meubles et services inclus, etc.
- 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

N'oubliez pas

de vérifier vos candidats-locataires!

Service d'évaluation au
(514) 382 9670

ou sans frais au
1-888-382-9670

Guérin & Marandola

NOTAIRES

Marco S. Marandola
notaire

5064, AVENUE DU PARC
MONTREAL (QUEBEC) H2V 4G1

TÉLÉPHONE: (514) 271-4704
TÉLÉCOPIEUR: (514) 271-4708
marco.marandola@notarius.net

UNDERSTANDING THE ROLE of the property manager in co-ownership

Kevin J. Lebeau

We are often asked the following question by the members of the Boards of Directors of co-ownerships, and by the co-owners: "If there is nobody who wants to sit on the Board of Directors, can't we then just hand everything over to a manager and leave it up to him to take care of it?" Our answer is always, No.

A co-ownership can be made up of as few as two housing units, but regardless of the size of the co-ownership, the law provides that the day-to-day management of the syndicate can be entrusted to a manager, chosen or not, from among its co-owners. This manager acts as an administrator of the property of others charged with the simple administration of it.¹ In the majority of the cases, the declaration of co-ownership grants to the Board of Directors the



power to retain the services of a manager and to agree on his or her fees.²

However, the manager cannot take the place of the Board of Directors, even if there is nobody who agrees to sit on the Board: the Board of Directors is one of the syndicate's decision-making bodies, the other being the general meeting of the co-owners, and the syn-

dicate's status as a legal entity requires that its affairs be managed by a Board of Directors.³ Thus, it is the Board of Directors that must make the decisions that are not otherwise to be taken by the assembly of the co-owners⁴, and see to the proper administration of the syndicate's affairs in conformity with the declaration of co-ownership and

the Civil Code of Quebec. Thus, it needs to be understood that the ultimate decisional power which is exercised within the framework of the powers and duties of the Board of Directors must be exerted by the latter, and not by the building manager who answers to the Board of Directors.

The Board of Directors will determine the tasks to entrust to the manager: the complete management of the operations of the syndicate (accountancy, physical management of the premises, relations with suppliers of goods and services, etc), or only selected tasks. No matter the extent of the tasks assigned, the Board of Directors remains responsible for the monitoring of the manager's work and must continue to exert its decisional power. There must be a close cooperation between the members of the Board and the manager, whose experience in this field, we hope, will benefit the Board.

Continued next page



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

Suite de la page couverture.

SIGNIFIER UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER PAR UN HUISSIER PEUT ÊTRE RISQUÉ?

Les tribunaux supérieurs ont maintes fois statué que lorsque le locateur doit donner un avis d'augmentation au locataire, cela implique que le locataire doit avoir reçu l'avis en question et qu'il appartient au locateur d'en faire la preuve:

«Il faut se rappeler que le locateur a l'obligation de faire parvenir l'avis au locataire et que c'est à lui qu'incombe le fardeau d'en faire la preuve. C'est donc à lui de prendre les dispositions nécessaires, surtout en vue de prouver la réception.»³

Contestation du locataire

À l'audience, le propriétaire veut déposer le rapport du huissier mentionnant qu'il a laissé une copie de l'avis d'augmentation sous l'huis de la porte. Le locataire peut alors contester oralement en présence du régisseur le contenu du rapport du huissier et affirmer qu'il n'a jamais reçu l'avis de modification du bail.

Si le régisseur trouve la version du locataire crédible, il pourrait déclarer que l'avis n'a pas été donné ni reçu par le locataire. La Cour du Québec en a jugé ainsi:

«À cet égard, le locataire n'a pas besoin de contester le procès verbal qui atteste simplement du fait que l'avis a été laissé sous l'huis de la porte ou dans sa boîte aux lettres. Ce que le locataire a affirmé devant le régisseur, c'est qu'il n'a pas reçu ledit avis. La signification de l'huissier bien que légale, n'a pas été

faite personnellement. Au mieux, elle constitue une présomption de fait que le locataire a reçu l'avis et cette présomption peut être repoussée. En effet, le régisseur a apprécié le témoignage du locataire qui a affirmé n'avoir jamais eu connaissance de l'avis envoyé.»⁴

Conclusion

Si le propriétaire utilise les services d'un huissier pour donner un avis d'augmentation de loyer, le huissier devra livrer l'avis à une personne raisonnable en charge du domicile ou à la partie en personne. Si le huissier dépose un rapport où il mentionne qu'il a laissé l'avis sous l'huis de la porte, il est possible que le locataire nie avoir trouvé ledit avis, ce qui entraîne le rejet de l'avis d'augmentation.

Toutefois, dans un souci d'équité, le tribunal peut replacer les parties dans le même état et permettre au propriétaire de déposer une nouvelle demande de fixation de loyer, dans un délai d'un mois suivant la date de la décision rejetant ledit avis.

Le propriétaire ne perd pas son droit à l'augmentation de loyer mais il sera obligé de refaire une demande de fixation de loyer, ce qui entraîne d'autres coûts et une perte de temps inutile.⁵

1. 530 MacDonald Inc. c. Krupp. R.L. 35

910306128V- 920729; 6 juillet 1992.

2. F.D.L. Cie Itee c. Tremblay R.L. 35 90022638G, 11 avril 1991.

3. Bon Apparte c. Brousseau. C.Q. 500 80 000114 026, le 28 octobre 2003. Juge Pauzé.

4. Bon Apparte c. Rivera. (2003) J.L.C.Q.

5. Capital B.L.F. c. E. Gavrina. 2010 QCRDL 36807.

Continued from previous page

The manager must implement the resolutions of the Board of Directors insofar as they are not contrary to the declaration of co-ownership or the imperative provisions of the law.

There must exist a relation of confidence between the members of the Board of Directors and the manager: your manager should be a person of experience, skilled in the management of suppliers, negotiation, employee management if necessary, so the Board must avoid engaging in micro-management. It remains important for the Board to be informed of the progress of the various tasks entrusted to the manager, but trying to do more and to dictate every detail will only serve to render it pointless to have a manager.

Do not hesitate to consult our legal team in the field of co-ownership in order to better understand the role of your manager and to learn more about what constitute sound management practices in this field.

1. Article 1085 Civil code of Quebec

2. Certain declarations dating from before January 1, 1994 grant this capacity to the Board, but grant a capacity to the assembly of the co-owners to approve his remuneration.

3. Article 335 Civil code of Quebec

4. Articles 1096, 1097 and 1098 Civil code of Quebec

Continued from page 2

THE HIGHS AND LOWS OF RENT SETTING IN 2012

be ordered to refund to you the cost of opening a file at the Régie du logement to set the rent.

Note that you are never obliged to do so, or to give a copy of your invoices to the tenant.

The Rental Board should publish the new guidelines for the setting of the rent towards the end of January 2012.

The Quebec Landlords Association attorneys will be available to answer your questions on this subject.

Me Jean-Olivier Reed

Continued from page 4

The amendments to bill 22

The Government reduced the delay by bringing it down to 2 months instead of 3. Moreover, the owners of residences of lodging will not be able to ask any more, during this period, for the expenses relating to the care, the upkeep, the laundry-room and others for any person cancelling his/her lease for reason of health or in the event of death.

The authorities seem to minimize the notorious importance of the lease of a housing. It is before anything else a contract which must be respected as well by the parties concerned as by the Government, and bill 22 which comes to reduce the notice necessary to cancel the lease is quite simply inadequate.

Our feeling is that the owners are left on their own by this law. The Government seems to forget that they do also have obligations, in particular those to pay their mortgage, taxes, insurances, electricity... and this during the last months, their financial burden does not stop getting heavier ever more. Why ask only to the owners of residences to absorb the difficulties experienced by elderly people or the victims of marital violence? These societal problems must be taken care of by the entire community and not only by the owners of buildings and it is quite simply inadmissible that they have to support this burden alone.

We need you. Forward your comments to us and the situations which you live at info@apq.org

So that we can continue to transmit the message to our elected officials so that they may eventually come to understand the situation.

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

Date: Lundi le 23 janvier 2012 à partir de 19h

Lieu: Montréal Communiquez au 888-382-9670 pour tous les détails

Il s'agit d'une rencontre d'information qui se tient annuellement, avec un conférencier, analyste de marché de la SCHL, qui permet de connaître le bilan de santé de l'immobilier résidentiel au cours de l'année 2011, en plus des prévisions pour l'année 2012. Il sera question du taux d'inoccupation et du loyer moyen dans les différents quartiers ou arrondissements, tout en prenant connaissance des meilleurs secteurs pour investir.

Gratuit pour les membres

Pour réservation: 514-382-9670 poste 219
ou sans frais: 1-888-382-9670
ou par courriel: reservation@apq.org



www.apq.org



VOYAGES
LES AILES D'Or INC.

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

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

aillesdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.com

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

AU BUREAU suivre mes appels .com

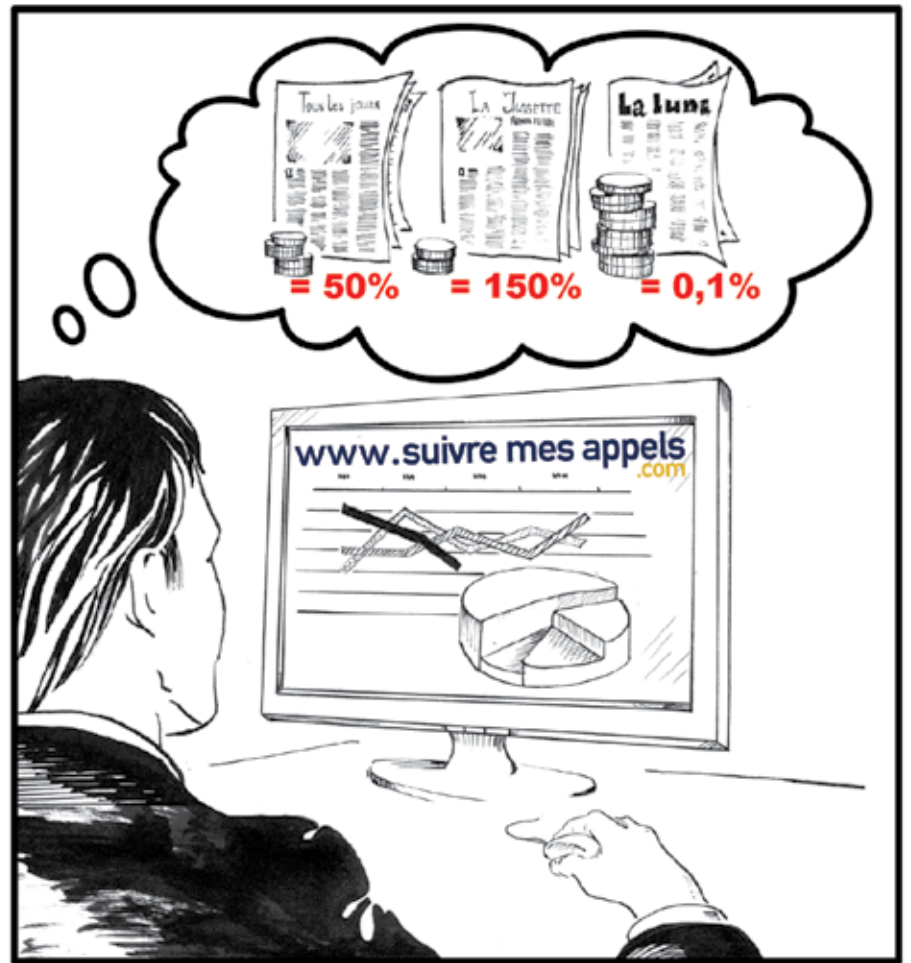



Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

J'utilise un numéro différent pour chaque publicité...



...ce qui me permet de savoir combien d'argent chaque publicité me rapporte



Grâce à  j'ai réussi à augmenter mes revenus en ciblant ma publicité. En faisant l'écoute de mes appels, j'ai pu améliorer l'efficacité de mon équipe et perfectionner mon suivi.

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels

www.suivremesappels.com

1 866 559 5169

