

**N'attendez pas!  
Don't wait!**

*Mot de l'éditeur, page 4*

**Transition entre le promoteur immobilier et  
le nouveau conseil d'administration**

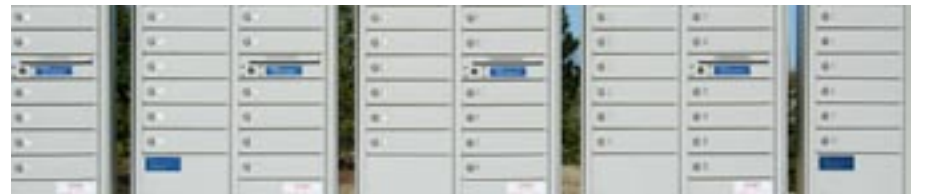
**Transition between the property developer  
and the new Board of Directors**

*Me Kevin Lebeau, pages 5-6*

**Le locateur doit demander le rejet de la demande  
de réunion de deux dossiers, l'un de recouvrement  
de loyer, l'autre en diminution de loyer**

**The landlord must ask that of the request to join  
two files, one claiming rent, the other to reduce the  
rent, be rejected**

*Me Robert Soucy, pages 18-20*



**Courrier du lecteur :**

**« Quand et quels sont les avantages de créer  
une compagnie en gestion immobilière versus le  
fait d'être propriétaire (particulier). Y-a-t-il un  
minimum de logements à avoir? »**

*page 3*

**La Régie du Logement déclare que l'avis  
transmis par la locataire en vertu de l'article  
1974 du Code civil du Québec n'est pas un avis  
de résiliation de bail**

**The Rental Board rules that the notice  
transmitted by the tenant under the terms of  
article 1974 of the Civil code of Quebec is not a  
notice of cancellation of a lease**

*Me Bill Kostopoulos, pages 7-8*

**La mise au point d'un projet  
d'établissement scolaire change toujours  
le visage d'un quartier et celui du campus  
Outremont de l'Université de Montréal  
promet de revitaliser en profondeur le  
secteur Parc-Extension.**

***Bonne nouvelle pour les propriétaires du  
quartier ? L'APQ le croit.***

*page 2*



**Recevez votre journal par courriel à chaque mois, c'est plus pratique et bon pour notre environnement !**

## La mise au point d'un projet d'établissement scolaire change toujours le visage d'un quartier et celui du campus Outremont de l'Université de Montréal promet de revitaliser en profondeur le secteur Parc-Extension

**Bonne nouvelle pour les propriétaires du quartier ? L'APQ le croit.**

Ce projet de grande envergure, plus de 140 millions divisés entre les deux paliers de gouvernement et la Ville de Montréal, inclut une présence accrue du transport en commun, des espaces verts et promet de modifier de façon significative certaines installations pour en accroître l'habitabilité.

Habituellement, un projet d'une telle dimension est aussi porteur de beaucoup de questionnements

pour les propriétaires immobiliers, quelles conséquences sur la taxation et sur la valeur de l'immeuble ? Quel type de clientèle est amené par les installations ?

Dans le cas présent, comme c'est une université qui prendra la place d'un espace industriel, on parle d'une amélioration notable de l'habitabilité et des infrastructures. Un tel changement de vocation pour le terrain de la gare de triage entraînera plusieurs conséquences : une affluence accrue dans le quartier (étudiants, professeurs, employés de l'université) et donc une augmentation des services à

proximité, que ceux-ci soient inclus dans le projet ou non. Inévitablement, plusieurs commerces viendront s'installer pour

desservir la nouvelle population occupante. La présence d'étudiants entraînera un accroissement du taux d'occupation des logements ainsi qu'une hausse de la valeur marchande des immeubles locatifs qui se trouve dans l'entourage. On parle donc d'une rentabilité accrue pour les propriétaires puisque la demande augmentera, tout comme le prix des loyers à long terme en raison d'une orientation nouvelle pour la vie de ce quartier.

Il faut aussi souligner que l'étude du projet a mis au jour que les installations sportives et les espaces verts de Parc-Extension étaient parfois insuffisants pour la population. Le projet envisage de remédier à cette situation avec la création de nouveaux parcs, parcs canins, jardins communautaires et d'espaces sportifs pour la jeunesse. Ceux-ci totaliseront 15% de la superficie totale du projet soit près de 4,8 hectares de terrain.

D'un point de vue général, la mise en place du projet Campus Outremont s'inscrit dans un cycle normal de développement urbain qui permet de palier à certaines lacunes que causaient la présence d'un terrain industriel au centre de l'île de Montréal et de mettre sur pied une vision plus écologique, centrée sur le développement institutionnel et immobilier. Une revalorisation du quartier rayonnera sur les quartiers avoisinants (Rosemont, St-Michel, Villeray, Ville Mont-Royal) et ne peut que contribuer à l'essor économique et social de Montréal.

**BEAU-FRÈRE À LOUER**  
**HOMMES À TOUT FAIRE**  
**514-435-9207**  
 TECHNICIENS QUALIFIÉS  
 FORMÉS POUR LES BESOINS D'UN IMMEUBLE À REVENUS  
 TRAVAIL GARANTI  
 Daniel Lauzon  
 Directeur de compte  
 BEAU-FREREALOUEUR.COM

**Special-T INC.**  
 Baignoire  
 En affaires depuis 1979  
 Le réemaillage  
 Une solution intéressante  
 à coût avantageux  
**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**  
 Écaillé, taché? Changer la couleur?  
 Nous avons la solution!  
 Antidérapant pour bain.  
**LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**  
 Travail garanti  
 Licence R.B.Q. : 8334-0315-56  
**(450) 928-9934**  
**(514) 928-9934**

**Les Finitions de l'Est**  
 9179-8017 Québec inc.  
 RBQ : 8346-0071-54  
 Membre de l'APCHQ

**ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ET SPÉCIALISÉ**

**LA COMPAGNIE LES FINITIONS DE L'EST EST SPÉCIALISÉE EN RÉNOVATION ET EN ADAPTATION.**

Nous installons des articles sécuritaires qui sont subventionnés par différents programmes gouvernementaux tel que de l'adaptation de logement pour les aînés et les personnes en perte d'autonomie. Ceci augmentera la valeur de vos logements et par la même occasion les sécurisera.

Il n'y a aucun investissement pour les propriétaires et les locataires.

Nous installons des produits de lère qualité avec les garanties adéquates.

Nous faisons des rénovations de tout genre, selon vos besoins. (avantage spécial pour les membres). Nos travaux sont garantis et professionnels.

Vous pouvez nous téléphoner en cas d'urgence 7 jours par semaine.

N'hésitez pas à nous contacter et il nous fera plaisir de vous rencontrer.

Nicolas Ferland, propriétaire

291 Boul. Iberville, Repentigny, Qc J6A 2A4  
 Téléphone : 450-654-3308 Cellulaire : 514-269-5540  
 Télécopieur : 450-654-4185  
 www.lesfinitionsdelest.com



Carte zoom de l'arrondissement Parc-Extension.

Source : site de la Ville de Montréal

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr\\_vill\\_fr/media/documents/carte\\_zoom.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_vill_fr/media/documents/carte_zoom.pdf)

***Bienvenue aux nouveaux partenaires d'affaires de l'APQ !***

**AssurExperts Pierre Auchu inc.**

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

Courriel : paa001@videotron.ca

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

**Gestion Immobilière DSA**

Dominic Laplante

Tél : (450) 592-6633

Sans frais : 1-877-922-6633

Courriel : Info@gestiondsa.com

www.gestiondsa.com

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

**Construction et Toiture Excel Inc**

Tél. : (450) 748-5550

Télec. : (450) 748-5551

Cell. : (514) 820-7216

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



***Courrier du lecteur***

*Quand et quels sont les avantages de créer une compagnie en gestion immobilière versus le fait d'être propriétaire (particulier). Y-a-t-il un minimum de logements à avoir?*

Cette intéressante question mérite une attention particulière en regard de la dimension fiscale et juridique. Et d'abord, quand? Il est souhaitable de considérer

l'incorporation lorsque les revenus locatifs sont largement supérieurs aux dépenses déductibles. En effet le taux d'imposition en incorporation lorsque les revenus locatifs sont largement supérieurs aux dépenses déductibles. En effet, le taux d'imposition en incorporation est de 19 % pour la première tranche de revenus nets, tandis que pour un particulier ayant d'autres sources de revenus, son imposition marginale pourrait rapidement dépasser 38 % (dès 40 750 \$ de revenu) soit 2 fois plus de taxation. La réponse paraît donc simple. Toutefois, si le propriétaire doit retirer des sommes de sa

compagnie, il paiera des impôts et selon le principe d'intégration. Le propriétaire ne retirerait alors pas d'avantage fiscal en s'incorporant si l'on ajoute les frais d'incorporation du départ et les frais comptables annuels de 1 500 \$ à 2 000 \$. Ainsi pour considérer l'incorporation, plusieurs sont d'avis d'avoir des revenus nets immobiliers d'au moins 50 000 \$ par an.

Autres points importants :  
Le nombre de bâtisses, le nombre de logements, la protection contre les créanciers, les responsabilités professionnelles sont aussi de critères importants à considérer

avec l'exonération du gain en capital de 750 000 \$ (en respectant les conditions) sur les actions d'une entreprise lors de la revente de cette entreprise.

Entre temps, lors de revente de bâtisse, dans une incorporation dédiée à l'immobilier, il faudra bien distinguer entre gain en capital et revenus d'entreprises, qui fiscalement, ne seront pas traités de la même façon que le particulier.

Louis Robert, fiscaliste  
Centre Carrefour Financier  
Tél.: (514) 396-7788

AssurExperts

**Pierre Auchu inc.**

Cabinet en assurance de dommages

**Spécialiste en assurance commerciale pour :**

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

**Specialized in commercial insurance for :**

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

**Soumissions gratuites et compétitives**

**Free and competitive quotations**

**Pierre Auchu**

**Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker**

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

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

**Cell. : (514) 996-1591**

**Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca**

**Les Insonorisations M.G. Inc**

Tél : (450) 444-7141

Télec. : (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

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

**Vitrierie Saran Inc.**

Tél. : 450-348-6191

Télec. : 450-348-1079

info@vitrieriesaran.com

www.vitrieriesaran.com

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

**Construction Patco**

Patrick Gilbert

Tél.: (514) 278-8402

Cell.: (514) 713-4555

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

**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

Mot de l'éditeur



Martin Messier

Trop souvent nos clients ont recours à notre service juridique lorsque la relation locataire/locateur s'est dégradée à un point tel que le propriétaire ne voit plus d'issue. Des nuits d'insomnie et combien d'altercations avant que certains de nos membres nous appellent! Pourtant, les conseils juridiques

**N'attendez pas !**

Too often our members use our legal services when the relationship between tenant and landlord has deteriorated to such an extent that the landlord can't envision a solution. Too many sleepless nights and disputes take place before our members call us.

And yet, our legal advice is free and included in all the set prices that we offer.

If the idea to settle a dispute yourself starts with good intentions, it is likely that it will work against you.

It is sad to note that certain very attentive landlords are too patient and understanding, only for them realize afterwards that they have been take advantage of by their tenant.

sont gratuits et inclus dans tous les forfaits que nous offrons.

Si l'idée de régler soi-même une mésentente part d'une bonne intention, celle-ci risque tout de même de jouer contre vous. Il est malheureux de constater que certains propriétaires très attentionnés font preuve de trop de patience et de compréhension pour ensuite réaliser qu'ils se sont fait abuser.

Votre locataire fraîchement arrivée depuis 1 mois ne cesse de vous appeler jour et nuit parce que selon elle le bruit de vos autres locataires est assourdissant? Vous réalisez qu'on a sous-loué un de vos appartements sans vous en avertir? Vous avez des question ? Appelez-nous, n'hésitez pas .

**Don't wait !**

For instance, your newly arrived tenant who moved in one month ago month won't stop calling you day and night because, according to her, the noise made by the other tenants is deafening? You find out that a tenant has sublet one of your apartments without informing you? Don't hesitate to call us if you have any questions. Sometimes an owner does something which has legal consequences that you can't foresee without having first consulted with a lawyer. Some actions could jeopardize your chances to win your case if the matter goes to court. To effectively manage your rental properties, even if it only involves a building with a small number of units, keep on top of your landlord/tenant relations. What has your tenant been asking for? Did he inform

Il arrive parfois qu'un propriétaire pose un acte qui a des conséquences au niveau légal que vous ne pouvez soupçonner sans avoir consulté un avocat. Certains gestes pourraient mettre en péril vos chances d'obtenir gain de cause advenant la judiciarisation du litige.

Pour une gestion efficace de vos immeubles locatifs, même s'il ne s'agit que d'un immeuble comprenant peu d'unités, faites un suivi serré de votre relation locataire/locateur; qu'elles ont été les requêtes de votre locataire? Vous a-t-il averti dans un délai raisonnable lorsqu'il y a eu des



you within a reasonable time when there were trespassers? Did you assess and inspect the premises during the rental process? Keep proof of the work you have done and notify the tenant when your rental agreement is not respected, usually by sending a demand letter. (eg: when the snow clearance is the tenant's responsibility and they fail to do it).

Do not forget that we are here to assist you.

bris? Avez-vous fait un constat des lieux lors de la location ? Gardez des preuves des travaux que vous avez effectués et dénoncez par écrit les situations où votre entente de location n'est pas respectée, souvent par l'envoi d'une mise en demeure.

(ex: le déneigement est à la charge du locataire qui ne le fait pas)

N'oubliez pas que nous sommes là pour vous aider.

Volume 26, numéro 11  
Novembre 2010

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**  
9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**  
Martin Messier

**Rédaction et mise en page**  
9098-6191 Québec inc.

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

**Impressions**  
Payette & Simms

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

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

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

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**  
Martin Messier

**Responsable du journal**  
Estelle Fabre

**Surintendant:**  
Jean Côté

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

**Conseillers**  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Francis Verrier

LE PROPRIETAIRE

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

www.apq.org



Me Kevin Lebeau

## Transition entre le promoteur immobilier et le nouveau conseil d'administration

Selon l'article 1104 du Code civil du Québec, dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration. En pratique, c'est le promoteur qui convoquera cette assemblée extraordinaire à titre d'administrateur unique du syndicat de copropriété.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

Selon l'article 1105 du Code civil du Québec, lors de cette assemblée extraordinaire, le promoteur, à titre d'administrateur unique sortant, rend compte de son administration de la copropriété depuis sa création. Celui-ci doit produire des états financiers accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Selon ce même article, les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40% des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée. Selon l'article 1106 du Code civil du Québec, le comptable a accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété. Il

peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.

Lors de cette même assemblée, une élection devra avoir lieu afin d'élire parmi les copropriétaires, le nombre d'administrateurs requis par la déclaration de copropriété pour former le conseil d'administration du syndicat pour l'année à venir.

### Les sujets à vérifier par le nouveau conseil d'administration

Il est important dès leur entrée en fonction, que les membres du conseil d'administration procèdent à une analyse du budget d'opération de la copropriété. Cette étape est essentielle, car il faudra déterminer s'il y a lieu d'augmenter le budget des charges

communes pour refléter les vrais besoins de la copropriété, lesquels peuvent être différents de ceux prévus par le promoteur.

Il est essentiel de comprendre que le promoteur avait le devoir de contribuer aux charges communes de la copropriété en fonction de la valeur relative de toutes les fractions dont il est le propriétaire. Le promoteur a donc le statut de copropriétaire jusqu'à temps qu'il arrive à vendre la totalité des fractions qu'il a fait construire. Donc, il est capital de bien vérifier les états financiers afin de s'assurer que le promoteur s'est acquitté de cette obligation et qu'il continue à le faire jusqu'à la vente de la dernière fraction.

Selon l'article 1108 du Code civil du Québec, le nouveau conseil d'administration peut, dans les soixante jours de l'élection, mettre fin sans pénalités au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien

# Conduire un véhicule qui consomme moins de carburant mérite d'être encouragé.



Découvrez les nouveaux privilèges que vous offre votre assureur de groupe.

Vous pourriez bénéficier de l'un des écorabais en assurant votre véhicule à La Personnelle :

**10%**

pour un véhicule à faible consommation de carburant\*

**15%**

pour un véhicule hybride\*

**Demandez une soumission**

et vérifiez si votre véhicule est admissible à l'un des écorabais :

**1 888 GROUPES**

( 1 888 476 - 8737 )

Du lundi au vendredi, de 8 h à 20 h  
Le samedi, de 8 h à 16 h

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

### Votre auto, vos privilèges

Ces privilèges s'ajoutent à ceux dont vous pouvez profiter à titre de membre de l'Association des propriétaires du Québec. À La Personnelle, nous mettons tout en œuvre pour vous offrir la meilleure valeur pour votre assurance auto.



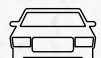
ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



**laPersonnelle**  
Assurance de groupe auto et habitation

\* Certaines conditions et exclusions peuvent s'appliquer. Le rabais pour véhicule à faible consommation de carburant est accordé selon des critères déterminés par La Personnelle, assurances générales inc. à partir des renseignements contenus dans le « Guide de consommation de carburant » publié par Ressources naturelles Canada. Les clients actuels admissibles à l'une de ces réductions en bénéficieront lors du renouvellement de leur contrat d'assurance.

MC Marque de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances.



de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.

Ce pouvoir permet au nouveau conseil d'administration de mettre fin à un contrat de service d'une durée de plus d'un an, lequel peut être désavantageux pour le syndicat à cause des coûts plus élevés que celui dans le marché courant, en plus d'avoir été conclu entre le promoteur et ses proches ou par le biais d'entreprises liées au promoteur.

### Transition between the property developer and the new Board of Directors

According to article 1104 of the Civil code of Quebec, the Board of Directors must call a special meeting of the co-owners for the election of a new Board of Directors within ninety days from the date at which the promoter of a co-ownership no longer holds the majority of the votes of the general meeting of the co-owners. In practice, it is the promoter who calls this special meeting as the sole director of the syndicate of co-ownership.

If the special meeting is not called within ninety days, any co-owner may do so.

According to article 1105 of the Civil code of Quebec, at the time of this special meeting, the promoter, as the outgoing sole director, renders an account of his administration of co-ownership since its creation. He must produce

financial statements accompanied by the comments of an accountant on the financial situation of the syndicate. In his report to the co-owners, the accountant must indicate any irregularity found.

According to this same article, the financial statements must be audited at the request of the co-owners representing a minimum of 40% of the votes of all the co-owners. This request can be made at any time, even before the special meeting. According to article 1106 of the Civil code of Quebec, the accountant has a right of access at all times to the books, accounts and vouchers concerning the co-ownership. The accountant may require the promoter or a director to provide him any information and explanations which he considers necessary for carrying out his functions.

At the special meeting an election must take place to elect from among the co-owners, the number of administrators required by the declaration of co-ownership to make up the Board of Directors of the syndicate for the coming year.

#### The points to be verified by the new Board of Directors

From the time they take office, that the members of the Board of Directors should analyze the co-

ownership's operating budget. This is an important step because it is important to determine if there is a need to increase the budget for common expenses to reflect the real needs of the co-ownership, which may differ from those foreseen by the promoter.

It is essential to understand that the promoter is obligated to contribute to the common costs of the co-ownership according to the relative value of all the fractions he owns. The promoter has status of co-owner until he sells all the fractions of the co-ownership. Therefore, it is very important to carefully examine the financial statements in order to ensure that the promoter has fulfilled obligations as a co-owner, and that he continues to do so until the last fraction is sold.

According to article 1108 of the Civil code of Quebec, the new Board of Directors may, within sixty days of its election, cancel without penalty, contract signed by the syndicate before the election of the new directors, for the maintenance of the building or for other services, when the term of the contract exceeds one year.

This power allows the Board of Directors to cancel a service contract lasting more than one year, that is disadvantageous for syndicate due to its being priced above market average, as well as when it has been signed between the promoter and someone closely related to him, or a company controlled by the promoter.

**BÉTONEL**<sup>MD</sup>  
Le vrai magasin de peinture

**Offre spéciale**

**35%**  
de rabais sur toutes nos peintures de première qualité

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

**Rabais offert aux membres de l'A.P.Q.**  
Ref. #761447  
1 888 Bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

**ALPC**

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

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

Estimation Gratuite  
**514-644-1582**  
[www.alpc.ca](http://www.alpc.ca)

groupe sécurité **ROBILLARD inc.**  
Sécurité des personnes et des biens

**SERVICE 24 HEURES**  
**SALLE DE MONTRE**  
Dépositaire autorisé Abloy et Medeco

- Système de surveillance (caméras)
- Serrure haute sécurité
- Quincaillerie de portes
- Système d'accès contrôlé
- Lecteur de banque
- Système d'intercom

**ABLOY** **medeco**



Me Bill Kostopoulos

## La Régie du Logement déclare que l'avis transmis par la locataire en vertu de l'article 1974 du Code civil du Québec n'est pas un avis de résiliation de bail

Dans l'affaire Thivierge c. C.D.H.M Ltée<sup>1</sup>, la locataire demande au Tribunal de statuer sur la validité d'un avis de résiliation de bail qu'elle allègue avoir servi au locateur parce qu'elle ne pouvait plus continuer d'habiter le logement en raison de son état de santé.

Les parties étaient liées par un bail reconduit pour la période du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 607 \$. La locataire qui est âgée de 97 ans a commencé à avoir de la difficulté à monter les escaliers pour se rendre

à son logement situé au quatrième étage au mois de décembre 2009. La locataire a cherché un logement dans un immeuble muni d'un ascenseur et elle a transmis un avis de résiliation de bail au locateur, lequel a été reçu le 1er février 2010 au motif qu'elle avait été acceptée dans un foyer d'hébergement en application de l'article 1974 C.c.Q.

Qu'est-ce que prévoit l'article 1974 du Code civil du Québec ?

L'article 1974 du C.c.Q stipule que : «Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il

peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois.»

La Régie du logement a rappelé que la jurisprudence majoritaire portant sur l'interprétation de l'expression «foyer d'hébergement» de l'article 1974 C.c.Q. dans l'affaire Brodeur c. St-Pierre Baril [1] :

«Le Tribunal a analysé le sens et la portée de ces dispositions dans l'affaire Placede CE Enr. C. Gilbert Leduc. Voici ce qu'écrit le tribunal :

«Contrairement au centre d'hébergement et de soins de longue durée, l'expression «foyer d'hébergement» n'est pas définie par la loi et la jurisprudence semble divisée sur l'interprétation qu'il convient d'appliquer à ces termes.

Une tendance dite «restrictive» vise à restreindre cette appellation aux résidences qui ont pour mission de servir de lieu de refuge, de protection et qui offre assistance ou entraide, réconfort ou soutien et surveillance à une personne en perte d'autonomie, de mobilité ou d'indépendance.

Ces décisions excluent généralement de cette définition les immeubles à logements de luxe qui offrent, contre rémunération, des services de repas et de soins infirmiers.

Tandis qu'une tendance plus libérale étend cette qualification aux foyers qui offrent aux personnes âgées exclusivement des services de soutien, d'assistance et de surveillance requis en raison de l'âge ou de l'état de santé.

Sans vouloir adopter une interprétation restrictive du terme «foyer d'hébergement», le Tribunal rappelle ce qui est énoncé dans l'affaire Résidences de Longpré précitée :

Le tribunal considère qu'une résidence sera un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes auxquelles elle donne des services d'assistance, de soutien et de surveillance devenus nécessaires



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

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

#### Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

*pour en savoir plus!*

**Plancher ultra résistant**  
100% vinyle

Pose libre ou collée  
Facile d'entretien

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

Visitez notre site internet pour localiser nos points de vente!  
[www.collectioncartier.ca](http://www.collectioncartier.ca)  
Pour plus d'information contactez-nous  
1 800 463-2449 • 514 920-0019

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

COLLECTION Cartier

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

*en raison d'un état causé par le vieillissement ou une santé défaillante.»*

La régisseuse, Me Micheline Leclerc, est en accord avec cette jurisprudence majoritaire. Or, la locataire est une personne âgée mais il n'a pas été démontré qu'elle a été admise dans un foyer d'hébergement tel que défini par la jurisprudence. En effet, le bail fait état que la locataire a loué un logement de trois pièces et demie dans un immeuble où des médecins et infirmières sont présents, sans plus, alors qu'elle ne reçoit qu'une aide au ménage. Aucun service de soutien, d'assistance et de surveillance ne lui est dispensé et elle a même choisi de s'occuper de ses repas. Le Tribunal a pu constater d'ailleurs que la locataire est fort lucide et autonome.

Par conséquent, le Tribunal a conclu que l'avis transmis par la locataire ne constitue pas un avis de résiliation de bail visé par l'article 1974 C.c.Q.

In the case *Thivierge vs. C.D.H.M Ltd*<sup>1</sup>, the tenant asked the Court to rule on the validity of a notice of cancellation of a lease which she claims to have submitted to the landlord because she could not continue to live in the dwelling because of the state of her health.

The parties were bound by a lease renewed for the period of July 1st, 2009 to June 30th, 2010, at the monthly rent of \$607. The tenant who is 97 years old began to have difficulty climbing the stairs to access her dwelling located on the fourth floor, in December of 2009.

*if he is admitted permanently to a residential and long-term care centre or to a foster home, whether or not he resides in such a place at the time of his admission.*

*Unless otherwise agreed by the parties, resiliation takes effect three months after the sending of a notice to the lessor, with an attestation from the authority concerned, or one month after the notice if the lease is for an indeterminate term or a term of less than 12 months. "*

The Rental Board reminded the parties of case law concerning the

*which offers assistance or mutual aid, comfort or support, and monitoring to a person who has lost their mobility or ability to live independently.*

*These decisions generally exclude from this definition the buildings containing luxury residences which offer, for a fee, meal services and nursing care.*

*While a more liberal school of interpretation extends the meaning of this term to 'homes' which offer support services, assistance and necessary monitoring exclusively*

### The Rental Board rules that the notice transmitted by the tenant under the terms of article 1974 of the Civil code of Quebec is not a notice of cancellation of a lease

The tenant sought to rent a dwelling in a building with an elevator and she sent a notice of cancellation of the lease to the landlord, which was received on February 1st, 2010 giving the reason that she had found a place in a "foster home" as referred to in article 1974 of the C.c.Q.

What does article 1974 of the Civil code of Quebec provide for ?

Article 1974 of C.c.Q stipulates that: *"A lessee may resiliate the current lease if he is allocated a dwelling in low-rental housing or if, by reason of a decision of the court, he is relocated in an equivalent dwelling corresponding to his needs; he may also resiliate the current lease if he can no longer occupy his dwelling because of a handicap or, in the case of an elderly person,*

*interpretation of the expression "foster home" of article 1974 C.c.Q. in the case Brodeur vs. St-Pierre Baril [1]:*

*"The Court has analyzed the meaning and the scope of these provisions in the case of Place de CE Enr. vs. Gilbert Leduc. Here is what the Court writes:*

*"Contrary to a residential and long-term care center, the expression "foster home" is not defined by the law and the case law seems divided on the interpretation that is advisable to apply to these terms.*

*One school of opinion which is "restrictive" aims at restricting the meaning of the term to residences with the mission of being used as a place of refuge, or shelter and*

*to elderly people because of their age or the state of their health.*

*Without wanting to adopt a restrictive interpretation of the term "foster home", the Court referred to the reasons in the case of Résidences de Longpré:*

*"The Court considers that a residence is a foster home if it shelters only people to whom it provides assistance, support and monitoring services that are required because of a condition caused by ageing or of failing health. "*

The administrative judge, Me Micheline Leclerc, is in agreement with this majority case law. However, while the tenant is an elderly person, it was not proved that she was admitted to a foster home as defined by the case law. Indeed, the new lease states that the tenant rented a dwelling having three and a half rooms in a building where doctors and nurses are present, without further details, whereas she receives help solely with her housekeeping. No support, assistance or monitoring services are provided to her and she has even chosen to prepare her own meals. The Court notes that besides that, the tenant is extremely lucid and independent.

Consequently, the Court concluded that the notice sent by the tenant does not constitute a notice of cancellation of a lease within the meaning of article 1974 of the Civil Code of Quebec.

<sup>1</sup> Cécile Thivierge c. C.D.H.M. Ltée, 18 100305 041G, 1er juin 2010 (2010 QCRDL 21585)

**MD** Clinique médicale  
**MD-Plus**  
Bilan de santé, urgences mineures, prises de sang, santé-voyage, dermatologie  
**Clinique privée hors-RAMQ**  
**Forfait de disponibilité 240\$ par an\***  
**Forfait MD-Plus 935\$ par an\*\***  
\* RV urgences mineures en moins de 24 heures  
\*\*10% de réduction sur banque de services aux membres de l'APQ  
INDIQUEZ QUE VOUS ÊTES MEMBRE DE L'APQ  
Tél. : 514 738-4445 • info@md-plus.ca • www.md-plus.ca

Depuis 1955  
**TECHNOBRIQUE**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL EN MAÇONNERIE  
Avez-vous fait le tour de votre propriété dernièrement?  
Restauration - Réparation Briques  
Pierres - Joints - Murs complet - Isolation  
Respect du patrimoine architectural  
**ESTIMATION GRATUITE** **BENOÎT TURENNE**  
514 977-8920  
RBQ:# 2625-4300-31

**ECO-TOIT**  
SPECIALISTE EN TOIT PLAT  
MARC DUPLESSIS DIRECTEUR DE PROJET  
ECO-TOIT@LIVE.CA  
WWW.ECOTOITPLAT.CA  
TEL 514-865-0724  
CEL 514-690-5910

Quelle que soit la pancarte devant la propriété qui vous intéresse, achetez-la avec moi et vous bénéficierez de:  
PROTECTION hypothécaire PROTECTION domiciliaire  
Marise St-Laurent  
Agente immobilière agréée  
Cell.:514.572.8368  
Mon objectif principal est le respect de la clientèle.  
La Capitale Distinction inc./Courtier immobilier agréé  
Franchisé autonome et indépendant de Réseau immobilier La Capitale, franchiseur  
Tél.:450.471.3181 poste 283. 2295, chemin Gascon, Terrebonne, Qc J6X 4H3





Me Jean-Olivier Reed

## Le manque de place en résidence et en CHSLD cause des maux de tête aux propriétaires d'immeubles locatifs

Le problème est criant au Québec et se fait sentir tout particulièrement chez les propriétaires d'immeubles à revenus. En effet, l'engorgement des CHSLD et les longues listes d'attente des résidences pour personnes âgées empêchent plusieurs aînés de bénéficier de l'aide, du support et des soins dont dispensent ces organismes et dont ils auraient absolument besoin. C'est pour cela que plusieurs aînés, qui sont actuellement locataires et en perte d'autonomie et qui ont un urgent besoin d'être transférés dans ces centres ne le sont pas.

Ainsi, faute de place, ils continuent de demeurer dans leur logement en sachant qu'ils ne sont plus en mesure de s'en occuper. Sans aucune aide, certains, sans famille, sont livrés à eux-mêmes, effrayés de ce qu'il leur arrive.

On assiste alors à des situations cauchemardesques d'insalubrité, de début d'incendie ou des chutes avec blessures créant ainsi un risque pour la sécurité de l'immeuble et des autres occupants. Mais aussi, une situation désolante et triste pour les locataires.

Face à cette situation les propriétaires sont le plus souvent emphatiques et tentent d'alerter les autorités compétentes (CLSC,



famille, ville, police) pour que l'on puisse trouver une place où le locataire pourrait retrouver sécurité et dignité. Malheureusement, les ressources sont limitées et bien souvent débordées. Et lorsque la ressource est disponible, il arrive, plus souvent que l'on pourrait le penser, que le locataire refuse l'aide. Une simple réaction de frustration face à sa situation. À ce moment-là, la situation peut dégénérer et devenir insoutenable pour les propriétaires.

locataires voisins sera, entre autre, un moyen d'obtenir la résiliation du bail. Mais pour la plupart des propriétaires, c'est une solution qu'ils auraient préféré éviter.

Dans tous les cas, comme pour un problème de bruit ou de mauvais usage du logement de tous les autres locataires, vous devez agir pour vous protéger et protéger les autres locataires, même si c'est contre nature.

Si la situation ne semble pas aussi claire qu'elle est présentée ici, vous pouvez vous informer auprès de l'un des conseillers juridiques de l'association des propriétaires du Québec.

Ayant tout essayé, les propriétaires pris n'ont d'autres choix, que de requérir à l'ultime solution : un recours en résiliation de bail à la Régie du logement. Cette solution peut fonctionner, comme le démontre un récent jugement de la Régie du logement.<sup>1</sup> La preuve d'un préjudice sérieux causé au propriétaire et/ou aux

<sup>1</sup> Marie-Claude Nicole c. I...C... 31 100506 069G

**LA BOURSE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

- Courtier à escompte
- Plus de 20 ans d'expérience
- Des rendements projetés de 15, 20, 30% et plus
- Plus de 150 millions \$ et croissent en immobilier à revenu
- Nous travaillons sur plus de 750 dossiers de 1 à 500 logements
- Un réseau d'agents immobiliers performants et rigoureux

**BlocDirect**  
IMMEUBLES À REVENUS  
Agence immobilière

**Pour acheter ou vendre, contactez-nous !**

Montréal: 514.956.8788 Québec: 418.871.0088 Sans frais: 1.877.591.0088

**Sylvain Ross et son équipe**  
DES GENS DE RIGUEUR ET D'EXPERTISE RECONNUE  
FAITES AFFAIRE AVEC DES GAGNANTS !

Depuis plus de 20 ans, nous nous consacrons **UNIQUEMENT** au marché des immeubles à revenus

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

**SANY**  
Naturellement...  
1-800-363-2776

**Bioe**

**VOTRE MAGASIN DE PRODUITS MÉNAGERS ÉCOLOGIQUES**  
[www.sanyinc.com](http://www.sanyinc.com)

**PRIX D'ENTRÉPÔT**

Succursale Montréal  
8253 Boul. Métropolitain Est  
Arr. Anjou, Montréal (Québec)  
Tél.: (514) 352-6699  
(Pour les adresses des autres succursales, consultez notre site internet)

**Pierre Lalande, Représentant**  
Cellulaire : (514) 617-9718

**ASCENSEURS LUMAR ELEVATORS INC.**

**SPÉCIALITÉS:**

- entretien
- réparation
- installation

3401, rang Ste-Anne, St-Norbert, Qc J0K 3C0  
Téléphone: 450 889-2505 Télécopieur: 450 889-2206  
[www.ascenseurslumar.ca](http://www.ascenseurslumar.ca)

**SINISTRE MONTRÉAL**  
NETTOYAGE APRÈS SINISTRE

**Nos services**

- Nettoyage après sinistre (Eau, feu, fumée, odeur, décès...)
- Séchage et déshumidification
- Nettoyage de tapis et meubles
- Grand ménage
- Entreposage de contenu
- Nettoyage au jet de bicarbonate (suie et moisissure)

Téléphone : 514 645-2566  
Sans frais : 1 866 243-6911  
info@sinistremontreal.qc.ca

[www.sinistremontreal.qc.ca](http://www.sinistremontreal.qc.ca)

Franchisé **GUS** LE PLUS GRAND RÉSEAU DE PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE

## Santé Canada sonde pour mieux vous appuyer

Santé Canada est en tournée pour rencontrer les associations de propriétaires de logements locatifs dans le but de discuter des problèmes liés à la gestion parasitaire. De fait, Santé Canada a un rôle à jouer quant à l'utilisation des pesticides pour contrôler les parasites. Le ministère voit à ce que ceux-ci soient utilisés adéquatement.

### Apport des propriétaires

De par leur pouvoir décisionnel en ce qui a trait à la résolution des problèmes d'infestation courants, les propriétaires ont un grand rôle



Source de la photo : site de Santé Canada

à jouer pour prévenir ou du moins diminuer les risques d'exposition aux pesticides des citoyens.

La participation active des associations de propriétaires est importante afin que Santé Canada puisse comprendre les difficultés rencontrées par l'industrie, améliorer les communications et fournir un soutien adéquat dans le but de prévenir les mauvais usages de pesticides.

### Description du programme d'action préventive visant l'industrie du logement locatif

Les rencontres de l'été 2010 constituaient la première des trois étapes de ce programme qui sont:

- 1) la collecte de renseignements de base,
- 2) la diffusion de l'information
- 3) la rétroaction.

### Étape 1 : Collecte de renseignements de base (Été 2010)

Un court questionnaire administré aux représentants des divers organismes et associations participants a permis de recueillir des renseignements qui aideront Santé Canada à développer du matériel et des stratégies de promotion de la conformité des pesticides.

Les questions posées aux associations et organismes avaient pour but de déterminer :

- les connaissances de base de la réglementation régissant l'utilisation des pesticides et des méthodes de lutte antiparasitaire dans et autour des immeubles;
- les tendances des problèmes rencontrés liés aux organismes nuisibles et aux méthodes de lutte antiparasitaire;

- le niveau de participation des associations à la résolution des problèmes de lutte antiparasitaire des membres;
- les décisions et les tendances quant au choix de l'applicateur (professionnel versus non-professionnel) et des produits utilisés;
- le degré de communication avec les membres, soit le type, la fréquence, le contenu et les champs d'intérêts;

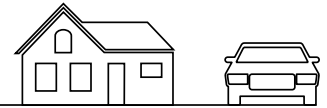
Santé Canada en est présentement à l'analyse des réponses recueillies.

### Étape 2 : Diffusion de l'information

La deuxième étape consistera à préparer et diffuser, selon les moyens favorisés par les associations, des communications qui seront fondées sur les renseignements et sur les



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



POUR VOS ASSURANCES AUTO ET HABITATION, PROFITEZ DE TARIFS PRÉFÉRENTIELS ET D'UNE VALEUR SÛRE À TOUS POINTS DE VUE

Découvrez dès aujourd'hui pourquoi l'**Association des propriétaires du Québec** a choisi La Personnelle, le 1<sup>er</sup> assureur de groupe auto et habitation au Québec et l'un des leaders au pays. Ce partenariat vous avantage de plusieurs façons, de même que votre conjoint et les personnes à votre charge.

- Des **tarifs et privilèges de groupe** dont ne peut se prévaloir le grand public.
- Des **protections personnalisées** que vous pouvez choisir selon vos besoins réels.
- Un **service de première classe**.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!  
Demandez une soumission :

**1 888 GROUPES**  
( 1 888 476 - 8737 )

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



MD Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.

lacunes relevés à l'étape 1. Ce sera le moment de fournir de l'information aux associations pour les renseigner sur la législation régissant l'utilisation des pesticides, sur le bon usage des produits homologués, sur l'importance de suivre les directives inscrites aux étiquettes des produits, sur la déclaration d'incidents relatifs à l'utilisation de pesticides et autre sujets.

### Étape 3 : Rétroaction

La troisième étape consistera à contacter à nouveau les associations participantes afin de vérifier et quantifier l'impact de la démarche de Santé Canada et les changements que l'industrie a apporté à la suite des communications de l'étape 2. Les associations pourront à cette occasion nous faire part de leur appréciation générale du programme sur le choix des sujets abordés, la méthode utilisée et les bénéfices retirés par les membres.

En somme, Santé Canada espère ainsi rejoindre les propriétaires afin que ceux-ci contribuent à diminuer les risques à la santé associés à l'utilisation de pesticides.

### Loi fédérale vs loi provinciale vs règlement municipal

Au Canada, les gouvernements fédéral et provinciaux et les administrations municipales occupent différentes sphères de réglementation des pesticides dans le but ultime d'aider à protéger les citoyens contre tout risque que pourraient présenter les pesticides et faire en sorte que les produits antiparasitaires soient utilisés à bon escient, c'est-à-dire tel qu'indiqué sur l'étiquette.

Les pesticides importés, vendus ou utilisés au Canada sont réglementés à l'échelle nationale par la Loi sur les produits antiparasitaires (LPA) et son Règlement. Santé Canada est responsable d'administrer cette

loi, d'homologuer les produits antiparasitaires et de réévaluer des produits 15 ans après leur homologation.

Seuls les pesticides qui ont été homologués conformément à la Loi sur les produits antiparasitaires peuvent être importés, vendus et utilisés au Canada. Les provinces et les territoires peuvent réglementer chez eux la vente, l'utilisation, l'entreposage, le transport et l'élimination des pesticides homologués, pourvu que les mesures qu'ils adoptent soient conformes à toute condition, directive ou limite imposées par la Loi sur les produits antiparasitaires ou toute autre loi fédérale.

Les autorités provinciales et territoriales peuvent permettre aux municipalités (villes, communautés urbaines, agglomérations, etc.) d'adopter des règlements qui spécifient des conditions supplémentaires pour l'utilisation des pesticides;

par exemple, où et quand utiliser certains types de pesticides (il s'agit généralement de produits pour le gazon et le jardin).

Pour plus de renseignements sur cette initiative de Santé Canada, vous pouvez communiquer avec Monsieur Bruno Sauvé du Programme de la conformité des pesticides au Québec au numéro suivant : 514-496-5499 ou par courriel à l'adresse suivante : [bruno.sauve@hc-sc.gc.ca](mailto:bruno.sauve@hc-sc.gc.ca)

## Faites partie de la famille!

**Joseph Élie** aimerait vous avoir comme client pour la saison de chauffage **2010-2011** et pour plusieurs autres 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**

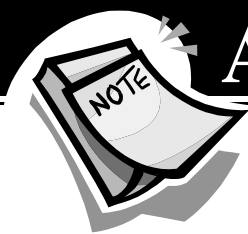
Division de : Groupe Énergie BDL inc.



7400, boul. Les Galeries-d'Anjou, bureau 300, Montréal, Qc H1M 3M2

Tél.: 514 493-2900 • Téléc.: 514 493-2957

Courriel: [info@josephelie.com](mailto:info@josephelie.com) • [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)



*Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause !*

## Catégories de l'annuaire

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

## 1. Agents immobiliers

### BlocDirect Inc.

Agence immobilière  
 Téléphone : (514) 956-8788  
 Sans frais : 877-591-0088  
 info@blocdirect.com  
 Plus de 150 millions de dollars vendus!

### Claudya Généreux

Agent immobilier affilié  
 La Capitale du Mont-Royal  
 Plateau Mont-Royal, Montréal  
 Bur: (514) 597-2121  
 claudya.generoux@gmail.com  
 www.claudyaGENEROUX.com  
 - Évaluation gratuite de votre propriété  
 - Propriété à revenus et résidentielles  
 - Publicité internet national, international  
 - Disponible 7 jours sur 7  
 - Vidéo gratuit pour les membre sur:  
 www.zonedevsite.com (valeur de 700\$)  
 - Honoraires avantageux membres APQ

### Michel Falduto

**Michel Tremblay**  
 Agents immobiliers affiliés  
 La Capitale  
 Anjou (Québec)  
 Bur. : (514) 353-9942  
 - Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord  
 - Honoraires avantageux membres APQ

### Mikael Kurkdjian

Agent immobilier agréé  
 Immobilier Baron  
 Courtier immobilier agréé  
 mkurkdjian@baronrealty.ca  
 www.immobiliervbaron.ca  
 Bur : (514) 932-9000  
 Cell : (514) 945-7881  
 - Propriétés à revenus 10 logements et plus  
 - Secteur : Montréal

### Pierre Méthot

Agent immobilier agréé  
 Groupe Sutton Avantage  
 Courtier immobilier agréé  
 Cell : 450-278-8880  
 Bur : 450-250-2500  
 - Investisseur immobilier depuis 1986  
 - Agent immobilier depuis 1997  
 - Propriétés à revenus, résidentiel, commercial, industriel, ferme, hypothèque

## 2. Appareils ménagers

### Debsel Inc.

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

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

## 3. Armoires de cuisine

### Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau  
 Montréal, Qc  
 Tél.: (514) 522-5562  
 www.armoiresasuperprix  
 - Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans  
 - Financement disponible  
 - Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix  
 - Licence RBQ: 8248-2225-41

## 4. Assurances

### Assurances Georges Ouellette

**Courtiers Ass. de Dommages**  
 Représentant Autonome  
 assuranceouellette@bell.net  
 Partenaire Courtiers MULTI PLUS inc.  
 Tél.: (514) 923-7480  
 Téléc.: (450) 473-4519  
 - Assurances Immeubles à revenus (TOUS)  
 - Aussi marchés spécialisés si difficulté à vous assurer  
 - Avantages pour les membres APQ

### La Personnelle

Assurances générales  
 Tél.: (514) 281-8121  
 Sans frais: 1-800-363-6344  
 - Assurance habitation, autos  
 - Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus  
 - Réduction pour les membres de l'APQ

## 5. Avocats

### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569  
 - Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

## 6. Baignoires

### Bain Magique St-Jean

Tél. : 450-347-7687  
 Sans frais : 800-463-7687  
 www.bainmagique.com  
 - Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou

de la plomberie existante

### Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737  
 www.bainmiracle.ca  
 - Revêtement de murs et baignoires en acrylique  
 - Économique et durable  
 - Résidentiel et commercial  
 - Escompte aux membres de l'APQ

### Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934  
 Tél.: (450) 928-9934  
 Sans frais: 1-877-928-9934  
 - Ecaillée, tachée ou changée de couleur  
 - Le réemaillage... une solution intéressante et à coût avantageux  
 - Notre travail est garanti

## 7. Balcon (rampes et escaliers)

### Fibrobalcon Inc.

En affaire depuis 1963  
 Tél.: (514) 365-9630  
 Téléc.: (450) 635-9889  
 info@fibrobalcon.com  
 www.fibrobalcon.com  
 - Résidentiel et commercial  
 - Projets clé en main  
 - Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, fascia et soffite  
 - Membre APCHQ, et du Bureau d'Éthique commercial  
 - Estimation gratuite  
 - Licence RBQ: 8271-5921-48

### Imperial Kool-Ray Inc.

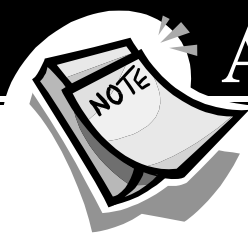
Acheter directement du fabricant!  
 Tel: 514-354-1150 Ext.2504  
 Fax: 514-354-1122  
 Cell: 514-686-8654  
 delano.henderson@imperialgroup.ca  
 www.imperialgroup.ca  
 - Résidentiel / commercial  
 - Rampes en aluminium/ Verre trempé  
 - Colonnes d'aluminium  
 - Produits de qualité testés et conformes au Code du bâtiment  
 - Spécialités : Installation en hauteur  
 - Estimation gratuite  
 - Escompte spécial pour les membres APQ

### Construction Caloann

Téléphone : (514) 591-0212  
 - Résidentiel et commercial  
 - Balcon et marches en fibre de verre  
 - Escalier, tourelle, rampe en aluminium  
 - Auvent en aluminium et polycarbonate  
 - Produits faits sur mesure  
 - Entrepreneur spécialisé  
 - Clé en main  
 RBQ : 8288-1715-18

### Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184  
 julesgagnemetal@qc.aira.com  
 - Résidentiel, commercial, industriel



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

## 8 . Béton

### Béton et Acrylique

Lucien Fortin  
Tél. : (450) 359-6000  
Télécopieur : (450) 359-6667

- Plancher Béton Royal
- Finition Béton-Epoxy
- Spécialiste en technique de béton
- Membrane et réparation
- Estimation et expertise
- RBQ 5586-2114-01

### Fissures-Rénove-inc

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

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

## 9. Chauffe-eau

### HydroSolution

Chauffe-eau électrique : Vente-Location – Réparation  
Tél.: (514) 212-6940  
Sans frais : 1-877-353-0077  
www.hydrosolution.com

- Vente et location de chauffe-eau électrique
- Service 24heures et 7 jours sur 7
- Remise exclusive aux membres APQ

## 10. Chauffage Climatisation

### Entreprise de Réfrigération & Climatisation

#### Claude Bédard 1995 Inc

Téléphone : (450) 753-9426  
Sans frais : 800-953-0153  
www.cbédard.com

- Ventilation
- Thermopompe
- Systèmes de chauffage
- Géothermie
- Climatisation
- Réfrigération
- Vente -Réparation – Entretien
- Résidentiel et commercial
- RBQ 2163-6048-78

### Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL  
Tél.: (514) 493-2900  
1-888-335-0335  
www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués « Energy Star »
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

### Purif-Air Inc

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

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

### Skippy Climatisation

Tél. : 514-707-3283

- Chauffage et climatisation
- Installation de thermopompe murale et centrale, fournaise électrique
- Service 24hrs pour toutes les marques
- Professionnel diplômé depuis 12 ans

## 11. Couvresseurs

### Couvertures Lachenaie inc.

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

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

### Excellente Toiture

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

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

### Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602  
Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvresseur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

### René Perron Ltée

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

- Depuis 1924
- Membre de maître couvresseur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

### Toitures et Rénovations Cossette

Tél.: (819) 777-7177  
Télec.: (819) 332-0640

- Résidentiel et Commercial
- Avantages aux membres APQ
- Permis RBQ 8316-1570-01
- Contactez-nous!
- Service Rapide et courtois

### Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

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

### Toitures PME Inc

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

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

## 12. Décontamination

### Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur  
Tél. : (514) 322-6844  
Autre tél. : (514) 482-7999  
info@pavco.ca  
www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amiante
- Excavation des sols contaminés
- Enlèvement de Pyrite

## 13. Dessin et évaluation

### Nikad inc

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

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

## 14. Détection de gaz

### RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490  
Sans frais: 1 (888) 466-0787  
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

## 15. 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

## 16. 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

### 3 E Électricque Inc.

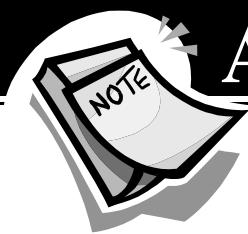
Tél. : 819-779-7850  
Cellulaire: 819-775-6720  
Télec.: 819-281-2210

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec (CMEQ)
- Jeune, professionnelle et dynamique
- Tous vos besoins en électricité générale (commerciale, résidentielle, industrielle, institutionnelle)
- Réaménagement ou nouvelle installation
- Service de dépannage et d'urgence
- Pour l'entretien sécuritaire de vos produits électriques
- RBQ: 8340-8658

### Koveko Électricque

Tél.: (450) 589-4664

- Résidentiel, commercial, industriel
- Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
- Changement d'entrée électrique
- Travaux divers en électricité



## 17. 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

## 18. Exterminateur

### ABC Gestion Parasitaire

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

### Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc  
Tél.: (514) 909-1177  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Avantages aux membres de l'APQ

## 19. Fissure de béton

### Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon  
Tél. : (514) 843-7466  
fissuredebetonalliance.com  
- Réparation de fissure de béton par injection (intérieure et extérieure)  
- Installation et réparation de drain français  
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)  
- Rabais aux membres APQ  
RBQ 8361-2424-01

## 20. 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

## 21. Gestion immobilière

### Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin, Adm. A. Gestionnaire immobilier  
Tél. : (514) 591-5028  
Télec. : (438) 380-1997  
info@barazin.ca

www.barazin.ca  
Gestion immobilière et service comptable

### Gestion immobilière Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624  
Autre : (514) 384-0624  
gia.qc@bell.net  
- Gestion immobilière résidentielle  
- Immeuble de 1 logement et plus  
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc...

### Gestion Multico Enr

Dolorès Robichaud  
Tél. : (450) 252-3535  
gestionmultico@hotmail.com  
- Entretien / Réparation  
- Entretien ménager  
- Location / Perception  
- Production Relevé 4 / Sommaire  
- Conciergerie

### Gestion Maythé Management

Yves Mayer  
Cellulaire : (514) 816-5266  
Courriel : marco@maythe.ca  
- Spécialiste dans l'entretien et la rénovation d'appartements  
- Services de gestion de vos immeubles  
- Plus de 15 ans d'expériences dans l'entretien et la rénovation  
- Plus de 12 ans dans la gestion immobilière  
- Évaluation gratuite de vos immeubles locatifs  
Laisser Notre Expérience Travailler Pour Vous!!

### Julien Forest

Tél. : 514-794-8399  
julienforest78@hotmail.com  
- Gestion immobilière résidentielle  
- Immeuble de 1 logement et plus

### Services Prologements

Tél. : (514) 425-1646  
Télec. : (514) 425-2351  
Cell. : (514) 824-1525  
Courriel : robert.durocher@hotmail.com

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

## 22. Hommes à tout faire

### Beau-Frère à louer Inc.

Tél. (514) 435-9207  
- Nos hommes à tout faire qualifiés se déplacent avec un camion, leurs outils et les fournitures afin de passer à travers votre liste «À FAIRE» dès qu'ils franchissent la porte de votre immeuble.  
- Aucune demande n'est trop petite.

### Brico L'Heure

André St-Amant  
Tél.: (514) 654-7759  
- Restauration cuisine et salle de bain  
- Service d'entretien

- Réparation intérieure et extérieur  
- Travail garantie, service à l'heure ou contrat

## 23. Huissiers de justice

### Philippe & Associés

Huissiers de justice  
Tél.: (450) 491-7575  
Fax: (450) 491-3418  
philippe@huissiersdejustice.ca  
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province  
- Service 24 heures, 7 jours par semaine  
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

## 24. Impôt fiscalité

### Centre financier Carrefour

Planificateur financier  
Louis Robert  
Tél.: (514) 396-7788  
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans  
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ  
- Règlement de succession  
- Fiducie familiale  
- Analyse de placements

### Noël Hémond

Conseiller en financière et Courtier en assurance de personne  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com  
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?  
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

## 25. Informatique

### Hopem inc.

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

## 26. Inspecteurs bâtiment

### Action Inspection

Anjou (Québec)  
Tél.: (514) 990-6329  
Sans frais: 1-866-990-6329  
- Inspection pré-achat/prévente  
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel  
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)

- Rapport complet et détaillé, français ou anglais  
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)  
René Vincent  
Tél.: (450) 444-5254  
Sans frais : 1-888-844-5254  
www.cieqbq.com  
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel  
- Témoin expert à la Cour

### Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny  
Tél. : (514) 515-3880  
Tél. : (514) 652-2157  
daniel.pepper075@sympatico.ca  
- Inspection en bâtiment (pré-achat)  
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

### Martin Dion L'Inspecteur

Martin Dion, inspecteur en bâtiments  
Tél. : (514) 288-2602  
Cell. : (514) 743-0229  
- Inspection en bâtiment, pré-achat et pré-vente  
- Commercial, résidentiel et multi-logements  
- Rapport détaillé complet, avec photos  
- Service courtois et professionnel  
- Plus de 20 ans d'expérience

## 27. Location d'outils

### Location Turbo

4300, Hogan, Montréal  
Tél. : (514) 598-8888  
www.locationturbo.com  
- Location d'outils et d'équipements  
- Une entreprise familiale  
- Montréal et environs

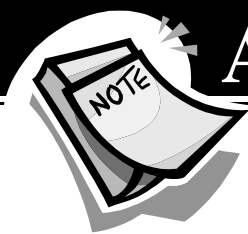
## 28. Maçonnerie

### Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras  
Téléphone : (514) 963-2435  
b.c.masonry@live.ca  
- Travaux de brique, bloc, pierre  
- Rejointement  
- Réparation des cheminées  
- Membre APCHQ  
- Français, anglais, espagnol  
RBQ 5586-5950-01

### S.T. Maçonnerie inc.

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



## Maçonnerie St-Arnaud 2008 Inc (Secteur Trois-Rivières)

Tél. : 819-609-2933  
- Résidentiel et commercial  
- Bâtiments neufs et usagés  
- Pose : pierres, briques et blocs  
- Aussi briques et pierres collées  
- Crépis  
- Rénovation, construction  
RBQ 5586-5653-01

## 29. Matelas

### Manufacture de matelas Sélection inc.

5450, rue De Bordeaux, suite 102  
Montréal (QC) H2H 2A8  
Tél. : 514-524-2644  
www.matelasselection.com

Jusqu'à 50% d'économie sur votre matelas  
Rabais additionnel pour de grandes quantités  
Plus de 70 modèles de matelas (ressorts, ressorts ensachés, mousse, latex, mousse mémoire...)

Plus de 85 années d'expérience  
Lits de métal, lit ajustables, lit pliants, base de métal, etc.  
Accessoires de protection contre les infestations disponibles  
Le meilleur prix pour une qualité supérieure!

## 30. Nettoyage de conduit d'air

### A 1 Ventilation

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

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

## 31. Peintre

### 514-Peintre Inc.

Entrepreneur peintre  
Tél. : 514-PEINTRE (514-734-6873)  
info@514-peintre.com

- Résidentiel, commercial, industriel (intérieur et extérieur)  
- Gypse, plâtre, etc...  
- RBQ : 8358-7998-01

### Dimension Peintre

Frédéric Caron  
Téléphone : (450) 672-9564  
Cellulaire : (514) 949-8136

Territoires desservis : Rive-Sud, St-Jean-Richelieu et Montréal  
- Résidentiel, Commercial, Industriel  
- Intérieur, Extérieur  
- Deux ans de garantie  
- Tirage de joint et réparation de plâtre

### Entretien R J

Cell. : 450-518-0633  
entretienrj@hotmail.com

- Résidentiel, commercial, institutionnel  
- Joint et peinture

### Les Peintres J. Bernier

Jacques Bernier, propriétaire  
Tél.: (450) 278-0636  
Télec. : (450) 799-4519

- Résidentiel, commercial  
- Joint et peinture  
- Pose de vinyle  
- Région couverte : Rive-Sud, incluant St-Jean sur Richelieu

### Peinture Daniel Pena Inc

M. Daniel Pena Alvarez, Président  
Tél.: 514-MON-EXPERT  
Autre tél. : 514-910-8323  
peinturedanielpena@hotmail.com  
www.peintureDanielPena.com

Peinture, faux-fini, moulures décoratives, décoration

## 32. Peinture

### Bétonel

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

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

## 33. Planchers (couvre-planchers)

### Tapis du manufacturier en gros

333, ave Marien,  
Montréal-Est (Qc)  
Tél.: (514) 645-5344  
Télec. : (514) 645-3128  
tmg@bellnet.com  
www.tmgengligne.com

- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois franc, céramiques  
- Installation garantie, service 24 heures  
- Estimation gratuite à domicile  
- Compagnie établie depuis 1983  
- Membre de la FQRS, licence RBQ

## 34. Plomberie et chauffage

### Plomberie Chauffage Normand Inc

Tél. : (514) 488-6577

- Plomberie résidentielle et commerciale  
- Chauffage au gaz naturel, vapeur  
- Service 24 heures

### Plomberie Chayer

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

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

## 35. Portes et fenêtres

### A. Roberge Inc

3695 Blv Taschereau,  
Saint-Hubert (Qc) J4T 2G3  
Sans frais : 866-344-3695  
Télec. : (450) 445-2221  
www.roberge1917.com

Contactez Denis Doyon

- **Manufacturier de portes et fenêtres depuis 1917**

### Aluminium J. Clément Inc.

1535 Rte 117, Mont-Tremblant  
Tél. : (800) 571-7122  
www.aluminiumjclement.com

Secteur Rive-Nord  
Résidentiel et commercial

- Revêtements extérieurs  
- Toiture en acier  
- Portes et fenêtres  
- Rampes et balcons

À votre service depuis plus de 35 ans !  
**Escompte 10% aux membres APQ**

### D.V. Aluminium

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

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

### Fenêtres Magistral Inc

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

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

### GIT Portes & Fenêtres Ltée

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

Aussi : Boul. Brien, Repentigny

Boul. Des sources, DDO

Principale, Châteauguay

- Fenêtres en aluminium

- Porte Patio en aluminium

- Portes d'acier

Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

### 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

## 36. Prêt hypothécaire

### CMLS

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

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

## 37. Produits d'hygiène et de salu- brité

### Laboratoires Choisy ltée

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

www.choisy.com www.vertchoisy.com  
7 succursales au Québec

- Fabricant de plus de 300 produits d'hygiène (nettoyage et désinfection)  
- Secteurs commercial, industriel et institutionnel  
- Produits biotechnologiques disponibles  
- Approche environnementale responsable  
- Plusieurs produits certifiés ÉcoLogo

## 38. Rénovation

### Construction Ducan

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

- Rénovation, résidentiel, commercial  
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition  
- Finition d'intérieur  
- Tout sinistre avec assurance

### Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne  
Tél. : (514) 717-7004  
Télec. : (450) 575-0963  
sdufresne@entreprisecolorteck.com  
www.entreprisecolorteck.com

- Résidentiel, condominium, multi locatif  
- Service de réparation en tout genre  
- Service de rénovation et construction  
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements  
- Service urgence après sinistre  
- RBQ : 8352-3977-50

### Les Entreprises Cam Construction Inc.

Tél. : 450.928.2329  
www.entreprisescam.com

En affaire depuis plus de 20 ans !  
- Entrepreneur général en rénovation  
- Démolition de hangars  
- Enveloppe extérieure de bâtiment  
- Maçonnerie  
- Menuiserie

**Riofix Inc.**

Tél. : (819) 962-5131  
 reno@riofix.com  
 www.riofix.com

- Entrepreneur en rénovation et entretien
- Résidentiel et commercial
- Pose de moulure, plinthe et ogée
- Pose de tout type de plancher
- Peinture intérieure
- Rénovation extérieure (patio, clôture)
- Réparations après sinistres, assurances
- RBQ 8345-7366-18

**39. Réparation****Maintenance Canada**

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

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

**40. Restauration après sinistre****Sinistre Montréal - GUS**

11475, 61e avenue, Montréal  
 Urgence 24/7: 514 645-2566  
 1 866 243-6911

Nicolas Madore, Président

Cellulaire : 514 269-5499

info@sinistremontreal.qc.ca

www.sinistremontreal.qc.ca

- Dégât d'eau, feu, suie, fumée, huile, etc.
- Vandalisme, décès (suicide)
- Neutralisation d'odeurs
- Désinfection

- Décontamination de moisissures
- Nettoyage de tapis et de meubles
- Nettoyage au jet de bicarbonate de soude
- Transport et entreposage de mobilier

**41. Sécurité****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 - Gigneur - Accès - Incendie

**42. Site d'annonces****Apparto.ca**

Frédéric Brault, propriétaire  
 Tél.: (418) 838-9982  
 Courriel: info@apparto.ca  
 www.apparto.ca

- Site gratuit pour afficher vos appartements à louer
- Dédié exclusivement à la location d'appartements
- Louez rapidement et facilement vos appartements en ligne!
- Visitez le site pour visionner des vidéos de démonstration

**Logements toutMontreal**

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

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée

- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

**43. 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 glycolle
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycolle



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'esthétique 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



Par Me Jean-Olivier Reed

## Shortage of space in residences and in CHSLDs (Long term care facilities) causes headaches for landlords

It's a glaring problem in Quebec that is particularly felt by rental property landlords. Indeed, the overcrowding of the CHSLDs and the long waiting lists for spaces in residences for elderly people prevent many seniors from benefiting from the assistance, the support and the care offered by these facilities which they need. For this reason many seniors who currently rent apartments and who are losing the ability to live

independently urgently need to be transferred to these facilities are not able to do so.

Thus, due to a shortage of spaces, they continue to remain at home with the awareness that they are unable to remain at home. Without help, some who have no family support are left to themselves, frightened by what is happening to them.

Thereafter, we are witness to nightmarish situations of uncleanness, fire hazards or injuries from falls, thus putting the building and the other tenants at risk. This is an unfortunate and unhappy situation for the tenants.

Face with this situation, landlords are most often empathic and try to notify the proper authorities (CLSC, family, city, police) in an effort to help the tenant find safety and dignity.

Unfortunately, resources are limited and very often overstretched. When a resource is available, more often than one thinks, the tenant refuses the assistance. This results from their frustration vis-à-vis his/her situation. At such times, the situation can deteriorate and become unbearable for the landlord.

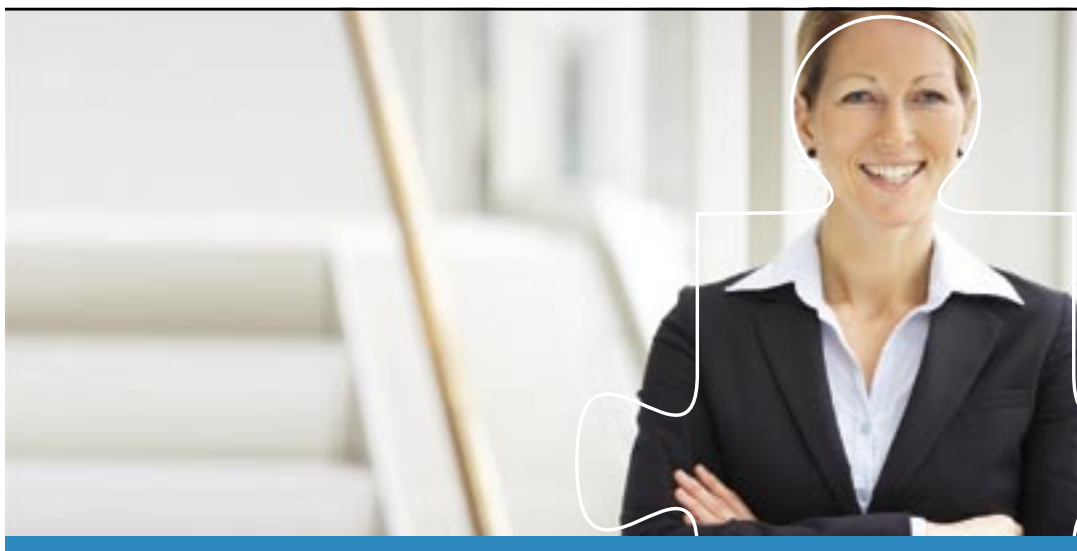
Having tried everything, the owners concerned have no other choice than to employ a solution of last

resort: legal proceedings before the Rental Board to cancel the lease. This solution can work, as a recent judgement of the Rental Board shows.<sup>1</sup> Proving that serious harm is being suffered by the landlord and/or the other tenants is amongst other things, a means to obtain the cancellation of the lease. But for the majority of landlords, it's a solution which they would have preferred to avoid.

In situations of excessive noise or improper use of the dwelling affecting the other tenants, you must act to protect yourself and the other tenants, even if it goes against your nature.

If your particular situation isn't as clear cut as the one presented here, please feel free to contact a member of the Quebec Landlords Association's legal team.

<sup>1</sup> *Marie-Claude Nicole vs. I... C...31 100506 069G*



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



POUR VOTRE ENTREPRISE,  
PROFITEZ DES PRIVILÈGES QUE VOUS OFFRE UN ASSUREUR D'EXCEPTION

Découvrez dès aujourd'hui combien vous pourriez économiser grâce à l'entente entre l'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle. L'assurance de La Personnelle pour propriétaire d'un immeuble d'habitation vous procure un rabais de groupe exclusif et une gamme de produits adaptés à vos besoins et vous protégeant contre :

- le feu, le vol et le vandalisme ;
- les frais occasionnés par des blessures subies par des visiteurs ;
- les dommages aux arbres, aux arbustes et aux plantes extérieures ;
- la contrefaçon de mandats ou de billets de banque ;
- la perte des revenus locatifs (ou de location) à la suite d'un sinistre.

Offrez-vous le privilège de comparer dès aujourd'hui!  
Demandez une soumission par téléphone :

**1 888 GROUPES**  
( 1 888 476-8737 )

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



Certaines conditions s'appliquent. <sup>MD</sup> Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.



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

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

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

**Service privilégié aux membres**



**DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE<sup>TM</sup>**  
LES SERVICES INVESTISSEURS LIMITÉE  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



Me Robert Soucy

### Demande de réunion

En pratique les locataires demandent souvent la réunion de la demande de recouvrement de loyer du locateur avec leur demande de diminution du loyer et de dommages-intérêts. Il est reconnu qu'une demande de non-paiement du loyer et de résiliation de bail, parce que le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer, est considérée urgente par la Régie du logement (RDL). Une audience est fixée 4 à 6 semaines après la date du dépôt de la demande par le locateur.

Toutefois, une demande de diminution du loyer et de dommages-intérêts n'est pas considérée urgente et est entendue plusieurs mois après son dépôt.

Le locataire qui fait défaut de payer son loyer a un avantage à demander la réunion de sa demande de diminution de loyer avec la demande de non-paiement. Premièrement, cette demande de réunion entraîne la

## Le locateur doit demander le rejet de la demande de réunion de deux dossiers, l'un de recouvrement de loyer, l'autre en diminution de loyer

remise de la demande de non-paiement du loyer et cause un préjudice grave au locateur. Si la réunion est accordée, un nouveau délai de deux mois minimum sera requis avant d'entendre à nouveau la demande de recouvrement de loyer et de résiliation du bail. Pendant ce temps, le locataire ne paie pas son loyer.

### Le Droit

La Régie du logement a déjà refusé à quelques reprises des demandes de réunions faites par des locataires. La décision précisait qu'il ne s'agissait pas de matières pouvant être convenablement réunies en une seule :

«Le locataire demande une diminution de loyer et des dommages, la locatrice veut obtenir un recouvrement du loyer et une résiliation de bail. 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 (...)

Il est vraisemblable que la demande

de la locatrice soit entendue plus rapidement que celle du locataire en raison du caractère d'urgence appliqué à ce type de demande. Le tribunal tient à souligner que le locataire ne peut se faire justice lui-même et qu'il ne se trouve pas dans une situation où il peut opérer compensation. »<sup>(1)</sup>

La Régie a rejeté la demande du locataire et décidé que chaque dossier suivrait son cours selon la mise au rôle et la date que le maître des rôles jugera opportune.

### Jurisprudence suivie par la Cour supérieure :

Récemment, la Régie du logement a rejeté la demande de réunion des dossiers en ces termes:

« Le tribunal a donc requis que le locataire acquitte les trois mois de loyer dus au locateur dans les 48 heures de la date de l'audience et la requête du locataire a donc été prise en délibéré par le tribunal et la demande du locateur a été suspendue dans l'attente de ce paiement. Or, le locataire n'a pas rempli les conditions fixées par le tribunal, en raison de quoi chaque demande suivrait donc son cours. Par la présente, le tribunal décide que la requête pour réunion de demande n'est pas accordée, puisque la connexité des demandes

produites par les parties n'exige pas la réunion formelle au sens de l'article 57 L.R.L., les questions en litiges ne sont pas en substance les mêmes et les matières en jeu n'ont pas besoin d'être réunies.<sup>(2)</sup>»

Le locataire a présenté une requête en révision judiciaire contre la décision de la RDL en prétextant que la décision de la Régie était manifestement déraisonnable et qu'elle devait être annulée par la Cour supérieure, qui est chargée du pouvoir de surveillance des tribunaux inférieurs, comme la Régie du logement.

La Cour supérieure rendit jugement en juin 2010 de la façon suivante: « le demandeur exigeait que soient réunies des demandes de diminution de loyer et de dommages et intérêts. On peut facilement constater que ces demandes ne sont pas de même nature et qu'elles soulèvent d'ailleurs des questions de droit différente, force est de constater que sa décision est pertinente selon l'enseignement de la Cour suprême dans *Muir c. Nouveau-Brunswick*/ R.C.S. 190<sup>(3)</sup>»

La Cour supérieure confirme le courant jurisprudentiel de la Régie du logement qui rejetait les demandes de réunion d'un dossier de non-paiement avec un autre dossier de diminution et dommages-intérêts.

<sup>1</sup>. *Robert Mariere. Bayside Lakeshore. Régie du logement, no 31080527033*

<sup>2</sup>. *Nouredine P. Fakhri c. Lorenzo Prosperis. Régie du logement, no 31100107118N100107*

<sup>3</sup>. *Nouredine P. Fakhri c. Régie du Logement. Cour supérieure, no 500-17-056093-100*

**ROGER Chayer PLOMBERIE**  
 SERVICE 24 HRS  
 • RÉSIDENTIEL  
 • COMMERCIAL  
 • CHAUFFAGE  
 • GAZ NATUREL

Alain Chayer  
 alain.chayer@plombierchayer.com  
 5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3  
 Tél.: (514) 590-0666  
 www.plombierchayer.com

**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!

GAO, ANQ, Association des Propriétaires du Québec

**M FENÊTRES MAGISTRAL**  
 Patrick Duchesne  
 450 433-8733 • 1 888 993-8733  
 Salle de montre: 585, boul. Labelle, Blainville  
 Bureaux et usine: 705, boul. Industriel, Blainville  
 www.fenetresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55

**ÉLECTROVISION BENOIT ENGR.**  
 RBQ : 1736-4845-36

Mario Benoit  
 479, 15<sup>e</sup> Avenue  
 St-Jean sur Richelieu (Québec) J2X 1B1  
 T 450-346-1550 C 514-862-8785  
 electrovision@videotron.ca

• Système d'alarme : feu, vol  
 • Inspection incendie U.L.C  
 • Résidentiel, commerciale, industriel  
 • Centrale d'alarme U.L.C. 24H/24H  
 • Carte d'accès  
 • Caméra surveillance  
 • Intercom  
 • Musique d'ambiance  
 • Téléphone d'ascenseur

APPROUVÉ PAR SOUS-REVENDEUR, R.B.Q., BELL CA38A, MEMBRE

**Lundi le 22 novembre 2010  
à partir de 19h  
(Montréal)**

«Comment bien gérer une infestation parasitaire»

Lors de cette formation, plusieurs aspects seront abordés : Tout d'abord, vous connaîtrez les causes et les solutions à apporter. Il sera question du Radon, des moisissures et des punaises de lit.

**Le radon: cette imperceptible menace**

On ne le voit pas. On ne le sent pas. Il s'est pourtant invité chez vous à votre insu! Le radon, deuxième cause de cancer du poumon, est un gaz radioactif qui s'infiltre par le sous-sol ou le rez-de-chaussée et peut s'accumuler dans les bâtiments à des concentrations nocives pour la santé. Informez-vous sur ce gaz naturel, les techniques pour le détecter et surtout... les moyens de le mettre dehors!

**Les moisissures**

La présentation sur les moisissures portera sur la prévention et les corrections à effectuer face à la moisissure et quels sont les rôles du propriétaire et du locataire. Il faut identifier les correctifs qui sont du ressort du locataire et du propriétaire. On verra comment élaborer un plan d'entretien afin d'éviter la formation de moisissures et sa prolifération. On verra d'où provient la moisissure et ses causes et évaluer le niveau d'intervention. Plusieurs publications gratuites et payantes sur la moisissure et la qualité de l'air sont disponibles sur le site web de la SCHL. Vous n'avez qu'à consulter le [www.schl.ca](http://www.schl.ca).

**Ensuite, un de nos avocats vous entretiendra sur comment préparer votre défense.**

Les punaises de lit qui sont de plus en plus présentes au Québec nous serviront de sujet de départ pour discuter et informer les propriétaires de la meilleure façon de gérer un des

problèmes d'infestation les plus tenaces, et de la responsabilité immédiate du propriétaire dans ce genre de problème.

Que faire ? Comment diminuer les risques de contamination ? Comment préparer votre dossier afin de rendre votre défense à une poursuite plus efficace?

Ainsi, le conférencier s'attardera à explorer les étapes à suivre lorsqu'il y a une plainte d'un locataire dénonçant la présence d'un parasite dans son logement ainsi que d'expliquer le rôle important de l'exterminateur.

Notre discussion principale s'articulera autour de toute la question de la responsabilité du propriétaire et du locataire ainsi que des procédures légales dans ce genre de dossier. Par exemple: le refus d'accès du locataire, la demande de diminution de loyer, les dommages-intérêts.

Nous discuterons bien sûr de quelques cas pratiques de jurisprudence et prendrons le temps de répondre à vos questions.

**Réservation au (514) 382-9670 poste 218 ou par courriel à [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)**

**Inscrivez-vous sur la liste d'attente pour les formations suivantes (Toutes les régions). La formation sera donnée dès que le minimum requis est atteint. Les membres seront alors contactés pour leur donner la date, l'heure et le lieu de la formation :**

**« Reprise de possession d'un logement »**

**« La Signature du bail et ses implications »**



**Les Entreprises  
Cam Construction inc.**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
20 ANS D'EXPÉRIENCE!

- » Enveloppe extérieure (briques, pierres, restauration et autres)
- » Menuiserie extérieure (balcons, fenêtres, descente de sous-sol et autres)
- » Démolition de hangars

**450.928.2329**  
**WWW.ENTREPRISESCAM.COM**

**Région de  
l'Outaouais**

**Rénovation**

**Système Paul Davis**

Rock Gauthier  
1-877-702-4040  
[info@spdoutaouais.ca](mailto:info@spdoutaouais.ca)

- Rénovation
- Construction
- Restauration après sinistre
- Nettoyage service 24hrs

**Portes et  
fenêtres**

**A. Roberge Inc**  
573 Blv. Maloney est,  
Gatineau (Qc) J8P 1E9  
Sans frais : 866-663-9011  
Télec. : (819) 663-2178

9-850 Ave. Industriel,  
Ottawa (Ont) K1G 4K2  
Tél. : (613) 736-7463  
Télec. : (613) 736-8813

Contactez Denis Doyon  
[www.roberge1917.com](http://www.roberge1917.com)  
**- Manufacturier de portes et  
fenêtres depuis 1917**

**Immeubles à logements**

**suite primmo. RÉSIDENTIEL**

**Un puissant outil de gestion immobilière**

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

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

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

**HOPPEM**  
[www.hopem.com](http://www.hopem.com)

**The request to join the files**

In practice, a tenant will often request that the landlord's claim for un-paid rent be joined with their claim for reduction of rent, damages and interest. It is well established that a claim for un-paid rent and cancellation of the lease (because the tenant is more than 3 weeks late in the payment of the rent) is considered urgent by the Rental Board (RB). A hearing is usually set 4 to 6 weeks after the date the landlord files his or her claim.

tenant usually doesn't pay his rent.

**The Law**

In several instances the Rental Board has refused a tenant's request to join the files. Past decisions have specified that they were not matters which could be suitably joined together in one:

"The tenant is claiming a reduction of rent, plus damages, while the landlady seeks to recover un-paid rent and have the lease cancelled.

The Rental Board rejected tenant's request and ruled that each file would follow its course according to the setting of the court roll and the date which the Master of the Rolls will consider appropriate.

**The case law followed by the Court**

Recently, the Rental Board refused a request to join files in these terms:

"The Court has thus required that the tenant pay the three months

The tenant has presented a request for judicial review of the decision of the Rental Board under the pretence that the Board's decision was manifestly unreasonable and that it should be annulled by the Superior Court, which is empowered to monitor lower Courts, such as the Rental Board.

The Superior Court rendered its judgement in June 2010 as :

"The applicant requested that the files for non-payment of rent, reduction in rent, damages and interest be joined. One can easily see that these claims are not of a similar nature and besides that, they raise different points of law, one must thus note that its decision is well-founded according to what was ruled by the Supreme Court in *Muir vs. New Brunswick/ R.C.S. 190* <sup>3</sup>"

The Supreme Court confirmed the predominant case law Rental Board which rejects requests to join claims for non-payment of rent with another file claiming a reduction of rent, plus damages and interest. "

**The landlord must ask that of the request to join two files, one claiming rent, the other to reduce the rent, be rejected**

However, a claim for reduction in the rent, damages and interest is not considered urgent and is usually heard several months after it is filed.

A tenant who fails to pay his rent has an advantage when he files a request to join his claim for reduction of rent with the landlord's claim for un-paid rent in one file. Firstly, this request to join the files involves a delay in hearing the claim for non-payment of the rent, which causes serious harm to the lessor. If the joining is granted, a new delay of a minimum of two months will be required before hearing the landlord's claim for un-paid rent and cancellation of the lease. During that time, the

The questions in law are not, in substance, the same. The evidence which must be brought forward is completely different for each file. It is not a question of matters which can be suitably joined together in one. The Court considers that it is unnecessary to join the two claims, and that there is no risk of a contradictory judgement (...)

It is probable that the landlady's claim will be heard more quickly than that of the tenant because of the urgent nature of this type of request. The Court wishes to stress that the tenant cannot take the law into his own hands, and that he is not in a situation where he can operate compensation. <sup>1</sup>

of rent due to the lessor within 48 hours from the date of the hearing, and the tenant's request was thus taken under deliberation by the Court and the lessor's claim was suspended in anticipation of this payment. However, the tenant did not meet the conditions set by the Court, following which each request would thus follow its course. By this ruling, the Court decides that the request to join the files is not granted, since the connexity of the claims filed by the parties does not require formal joining within the meaning of article 57 L.R.L. The questions at law are not in substance the same, and the issues concerned do not require that they be joined. <sup>2</sup>"

<sup>1</sup> Robert Marier vs. Bayside Lakeshore. Rental Board, No 31080527033  
<sup>2</sup> Nouredine P. Fakhri vs. Lorenzo Prosperis. Rental Board, No 31100107118N100107  
<sup>3</sup> Nouredine P. Fakhri vs. Rental Board. Superior Court, No 500-17-056093-100

**REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ**  
 QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET  
 EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

**TÉLÉPHONIE IP** PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES  
**\$9.95\*** /MOIS +TX

**ColbaNet**

**SPÉCIAL INTERNET**  
 ULTRA RAPIDE  
 SANS RALENTISSEMENT  
 SANS LIMITE

**ADSL2+ JUSQU'À 24 MBPS!**  
 à partir de: **\$17.95\*** /MOIS +TX

**www.colba.net**  
**514 868-2134**

\*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.  
 Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

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