

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LES ENFANTS QUI JOUENT DANS UN LOGEMENT: Des bruits normaux, jusqu'à un certain point



Les enfants apportent la joie de vivre et parfois, de la turbulence. S'il arrive que certains propriétaires se posent des questions concernant la gestion de représailles des voisins en cas de bruit, il faut savoir que le bruit d'enfants qui jouent et courent, sont jusqu'à un certain point, souvent considérés comme étant des inconvénients dits normaux de la vie en location : « 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux » (1).

Il peut arriver qu'un locataire, dérangé par ces bruits, s'en plaigne au locateur. En effet, ce dernier a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à ses locataires pendant toute la durée du bail. Si le locataire ouvre un dossier à la Régie du logement, le juge doit donc évaluer chaque cas en se fondant sur des critères objectifs, puisque le seuil de tolérance varie d'une personne à l'autre.

Dans une situation ayant fait l'objet

d'un jugement récemment (2), les locataires ont décidé d'introduire une demande de diminution de loyer à la Régie du logement contre le locateur à cause des bruits en provenance du logement au-dessus du leur, qui n'auraient pas cessé après une mise en demeure envoyée au locateur. Ils demandent également des dommages, soit une partie des frais de location d'un camion pour leur déménagement.

Les locataires se plaignent entre autres des jeux bruyants de l'enfant le jour, de pas sourds constants et des chicanes de couple régulières au-dessus d'eux.

Après avoir entendu la preuve, le juge en vient à la conclusion suivante :

« 23 Il n'est nullement illégal, anormal ou déraisonnable pour un très jeune enfant de pouvoir marcher, courir un peu et de s'adonner à ses jeux préférés, comme il se peut qu'un couple ait entre eux d'échanges verbaux intenses suite à des situations précises et ponctuelles mais non récurrentes. »

Selon le juge, la preuve ne permet donc pas de conclure à des bruits excessifs, déraisonnables et anor-

*Suite à la page 2*

## À LIRE CE MOIS-CI

COMMENT LIVRER UN  
AVIS DE MODIFICATION  
AU BAIL?



4

PAS DE PRODUCTION DANS  
LES LOGEMENTS



7

RÉUNION DES DEMANDES :  
PROCÉDURE SOURNOISE



10

Poste-Publication  
convention 40020616



888-382-9670  
boutique.apq.org

DEVENIR  
MEMBRE



*Suite de la page Couverture  
Les enfants qui jouent dans un logement  
: des bruits normaux, jusqu'à un certain  
point*

maux et rejette la demande.

Dans un autre jugement (3), où plusieurs demandes sont réunies, une locataire se plaint également du plus jeune enfant de la famille qui ne cesserait de courir dans le logement : « Ainsi, il court de 6h15-6h30 à 8h00-8h30, les jours de semaine et ensuite au retour de la garderie, vers 16h00 ou 17h00 jusqu'à 21h00-22h00. Il court cinq minutes, arrête une minute, roule des objets de bois et cela recommence... La nuit, l'enfant peut pleurer pendant 90 minutes. »

La Régie du logement signale qu'elle ne peut prendre en considération la condition migraineuse particulière à la locataire, ce type de facteur variant d'une personne à l'autre.

Bien que la Régie du logement mentionne dans ce jugement, qu'il « n'est pas déraisonnable pour un jeune enfant de pouvoir marcher, jouer ou de courir un peu le matin au réveil ou en arrivant de la garderie », il en est jugé autrement pour les bruits de courses du jeune enfant en soirée, jusqu'à 21h00-22h00 le soir, de façon suffisamment répétée, constante et persistante pour justifier une diminution de loyer.

La Régie rappelle d'ailleurs qu'on ne peut aspirer à la même liberté d'action en logement que dans une maison unifamiliale. Une somme de 200\$, soit environ 3% du loyer,

est accordé à la locataire, en prenant en considération seulement les bruits du jeune enfant qui se font entendre en soirée.

En conclusion, il faut se rappeler que chacun a son bout de chemin à parcourir lorsqu'on habite en logement : on doit tolérer les inconvénients normaux de la vie en location d'un côté, et de l'autre côté, adapter ses actions au fait qu'on n'habite pas dans une maison unifamiliale et éviter de nuire à la jouissance normale des autres locataires.

(1) Art. 976, Code civil du Québec.  
(2) 309612 26 20161208 G, 2017 QCRDL 28458.  
(3) 306872 31 20161122 G, 309939 31 20161209 G, 2017 QCRDL 32443.

*Children bring the joy of living and sometimes, turbulence. While some rental property owners may be concerned about the management of some of the neighbours' retaliation in case of noise, you should be aware that the sounds of children playing and running around are, to a certain extent, often considered as being so-called normal inconvenience of rental life:*

« 976. The neighbours must accept the normal inconveniences of the neighbourhood which do not exceed the limits of the tolerance that they must, according to the nature or the situation of their fund, or according to the local customs » (1).

*It may happen that a tenant, disturbed by these noises, complains to the landlord. Indeed, the lat-*

## CHILDREN PLAYING IN A HOUSING, MAKING NORMAL NOISE, UP TO A POINT

*ter has the obligation to provide peaceful enjoyment of the premises to his tenants throughout the term of the lease. If the tenant opens a file at the Régie du logement, the judge must assess each case on the basis of objective criteria, since the threshold of tolerance varies from one person to another.*

*In a recently adjudicated situation (2), the tenants decided to request at the Régie du logement a rent reduction against the landlord because of the noise coming from the housing above theirs. The tenants there would not have stopped making noise after a formal notice sent to the landlord. They also claim damages, i.e. a portion of the cost of renting a truck for their move.*

*Tenants complain of, among other things, noisy games of the tenant's child during the day, constant deaf steps and regular bickering of the couple living above them.*

*After hearing the evidence, the judge comes to the following conclusion:*

« 23 It is not unlawful, abnormal or unreasonable at all for a very young child to be able to walk, run a little, and indulge in its favourite games, as a couple may have intense verbal exchanges between them following specific and punctual but non-recurring situations. »

*According to the judge, the evidence therefore does not support a finding of excessive, unreasonable and abnormal noise and he therefore dismisses the claim.*

*In another judgement (3), where several similar requests are made, a tenant also complains about the youngest child in the family that keeps running around in the apartment: « And so, it runs from 6:15 to 6:30*

*a.m. and from 8:00 to 8:30 a.m., on weekdays and then back from the daycare, around 4 p.m. or 5 p.m. until 9 p.m. to 10 p.m. He runs for five minutes, stops for a minute, then rolls wooden objects and it starts again ... At night, it happens that the child cries for 90 minutes. »*

*The Régie du logement reports that it cannot take into consideration the particular migraine condition of the tenant, since this type of condition varies from one person to another.*

*Although the Régie du logement mentions in this judgement that « it is not unreasonable for a young child to be able to walk, play or run a little in the morning upon waking up or arriving from the daycare at night », it judges otherwise for the noises of runs made by the young child in the evening, until 9:00 - 10:00 p.m., sufficiently repeated, constant and persistent to justify a reduction of rent.*

*The Régie also repeats that we cannot aspire to the same freedom of action in rental housing as in a one-family home. A sum of \$200, about 3% of the rent, is granted to the tenant, taking into consideration only the sounds of the young child that are heard in the evening.*

*In conclusion, we must remind that everyone has his way to adjust when living in rental housing: we must tolerate the normal inconveniences of rental life on the one side, and on the other side, adapt our actions to the fact that we do not live in a one-family house and avoid disturbing the normal enjoyment of the other tenants.*

(1) Sect. 976, Civil Code of Québec  
(2) 309612 26 20161208 G, 2017 QCRDL 28458.  
(3) 306872 31 20161122 G, 309939 31 20161209G, 2017 QCRDL 32443.

Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008.  
Spécialisée dans la vente de **duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo** dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



**Évaluation gratuite de votre propriété**

**À VENDRE**

**480 000\$**  
Duplex près de Masson, RDC libre à l'acheteur.  
5626-5628 10e Avenue, Rosemont, Mtl.

**VENDU !**

**VENDU en 33 jours !**  
Duplex avec excellent revenu et garage, occ. RDC.  
5808-5810 Av. Coolbrook, CDN, Mtl.

**Claudya Généreux 514-374-4000**

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • [www.claudya-generoux.com](http://www.claudya-generoux.com)

# PROCHAINES FORMATIONS

Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

## Hausses de loyer 2018, à quoi avez-vous droit?

**Mercredi le 21 Février 2018 à 18h00**

La facture de Peinture de Bétonnel est-elle dans entretien ou travaux majeurs?  
Assurez-vous auprès de professionnels de l'APQ que votre augmentation n'est pas négative!

## La sécurité incendie dans nos immeubles : Êtes-vous conformes aux normes?

**Mercredi le 21 Mars 2018 à 18h00**

Connaissez-vous vos obligations en vertu du schéma de couverture de risques, des lois et règlements de la Ville de Montréal? Êtes-vous certain que vos immeubles respectent tous les règlements et qu'aucune infraction ne peut être émise contre vous?

Venez à cette conférence afin de garantir la sécurité des occupants et vous prémunir d'avis d'infraction!

Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine  
150\$ pour les membres Bronze; 175\$ pour les non-membres

Accueil à 18h, début de la conférence à 18h30  
Diffusion web en simultanée

**Réservation obligatoire au 514-382-9670**  
**ou par notre boutique <http://boutique.apq.org/fr/formations-de-lapq-en-salle>**

## Votre sécurité avant tout!

Les détecteurs de fumée sont les premiers à pouvoir avertir d'un danger, ils peuvent donc sauver des vies.

Selon la réglementation, les propriétaires d'immeubles à logements doivent installer un détecteur incendie dans chaque logement, ainsi que dans les corridors et cages d'escalier. Des avertisseurs de fumée conformes à la norme doivent être installés, dépendamment parfois de l'année de construction du bâtiment.

Toutefois, il est généralement de la responsabilité du locataire de prendre les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée situés dans le

logement qu'il occupe, incluant le changement de pile au besoin. Pour assurer leur bon fonctionnement, nous vous recommandons premièrement de vérifier qu'ils sont fonctionnels lors de la prise de possession du logement. Aussi, dans le cas de détecteurs à pile, vous devez changer la batterie 2 fois dans l'année; les moments de changement d'heure peuvent être un bon moyen de s'en rappeler.

Il est important de changer les batteries, mais aussi de ne jamais débrancher un détecteur relié à l'électricité. Pour vérifier qu'il fonctionne, on peut appuyer sur le bouton d'essai pendant quelques secondes. Si la pile fonctionne comme elle se doit, un signal sonore se fera entendre.

Si votre détecteur se déclenche soudainement sans raison, c'est peut-être :  
- qu'il est sale il faut alors passer

légèrement l'aspirateur à l'extérieur du boîtier  
- qu'il est à changer car il a dépassé sa durée de vie moyenne de 10 ans  
- qu'il est mal placé

Si après ces vérifications et que le détecteur se déclenche toujours sans raison, vous devez en informer le propriétaire pour voir s'il doit être remplacé.

De plus, pour que toutes les personnes soient mises au courant du danger, il est important que l'avertisseur de fumée soit raccordé au système d'alarme de la bâtisse de façon à ce que chacun des occupants l'entende.

Dans certains immeubles, des déclencheurs d'alarme manuels seront fixés, se trouvant près des escaliers d'issue pour assurer la sécurité des personnes qui occupent l'immeuble.

Il faut se donner les moyens d'être prêt à faire face à toute éventualité.





Me Martin Messier

## Comment livrer un avis de modification au bail?

### How to deliver a notice of modification to the lease?

À chaque année, les propriétaires d'immeubles à logements sont confrontés à des problèmes relativement à la livraison des avis de modification de bail. Cette année particulièrement, puisque plusieurs propriétaires ont décidé de faire parvenir un avis de modification qui touchait non seulement le loyer mais également la restriction de consommer du cannabis par des modes qui propagent de la fumée. Il est particulièrement important de s'assurer que notre avis de modification soit valable.

D'abord il faut savoir que l'avis de modification au bail doit respecter certaines règles.

Il y a des questions de délai et de forme à respecter. Pour vous aider, nous avons développé pour vous l'application APQ mobile qui est disponible sur les plateformes Android et Apple. Une fois complété, que ce soit sur votre téléphone ou sur votre tablette, le logiciel vous enverra un avis de modification du bail après vous avoir indiqué les délais à respecter pour l'envoi de l'avis. Vous recevrez par courriel les avis en fonction des données que vous avez entrées mais dans un format que vous pourrez éditer afin de modifier les chiffres qui seront inscrits.

Par la suite, il vous faut livrer l'avis de modification au bail. La façon la plus simple et souvent privilégiée si vous voulez augmenter votre loyer de façon importante est d'aller le remettre en main propre au locataire et de lui expliquer les raisons de la hausse en entreprenant immédiatement un processus de sensibilisation des coûts requis pour maintenir un immeuble en bon état.

Vous pourrez alors demander à votre locataire de confirmer la réception de l'avis en lui faisant inscrire sur

une copie de l'avis de modification de bail la date, l'heure, son nom en lettres moulées ainsi que la signature.

La signification par courrier recommandé est sans contredit la méthode la plus souvent utilisée et la seule qui vous permet de démontrer que vous avez envoyé l'avis dans les délais requis par la loi par la date inscrite sur le cachet de la poste sur le coupon de courriel recommandé. En effet, tous les autres modes de signification ne vous permettent que de démontrer que vous avez tenté de le livrer, mais seul le courrier recommandé pourra vous permettre de prouver que vous avez respecté la date d'expédition. Pour toute les autres modes, que ce soit le huissier ou les services de messagerie ce sera la date de réception que vous pourrez prouver.

Il est cependant utile de savoir que si vous postez votre avis dans le délai requis par exemple le 31 mars pour un bail de 12 mois qui se termine le 30 juin et que votre locataire accepte l'avis plus tard ou refuse l'avis, vous l'aurez envoyé dans le délai requis par la loi si vous l'avez posté dans le délai requis par courrier recommandé.

Si votre locataire fait défaut d'aller le récupérer le courrier recommandé, vous devrez dès la réception de l'avis retourné par Postes Canada, le faire signifier par une des méthodes ci-après énoncées.

La signification par courriel demeure

possible et plusieurs modes de transmission par courriel sont possible, mais le plus facile est de vous assurer que votre locataire réponde à votre courriel pour démontrer qu'il a reçu le document. Si votre locataire refuse de répondre, il faudra lui faire suivre autrement. Souvenez cependant si vous rapprochez de la date limite que l'envoi par courrier recommandé est plus prudent.

Il est possible de faire signifier votre avis par un huissier. Attention cependant, l'huissier lorsqu'il signifie un simple avis de modification au bail, tout comme une mise en demeure, ne dispose pas du pouvoir de le laisser sous le huis de la porte ou dans la boîte aux lettres, il doit le signifier en main propre tout comme vous.

Vous pouvez signifier votre avis avec un témoin. Pour les cas de locataires plus récalcitrants qui refusent même lorsqu'on se trouve devant eux de recevoir le document, vous pouvez le signifier avec un témoin qui atteste sur une copie du document à la livraison que vous aurez probablement dû laisser tomber tout simplement devant votre locataire l'avis en question. Votre témoin devrait cependant se présenter à la Régie du logement le jour de l'audience et pouvoir témoigner sur la livraison de l'avis. Il faut donc prévenir le témoin et choisir un témoin qui sera encore disposé à venir témoigner au moment opportun.

Il y aura des situation qui vous laisserons dans le doute, à ce moment



**LE PROPRIÉTAIRE**  
10720, St-Laurent, Montréal  
(Qc) H3L 2P7  
Tél.: (514) 394-7848  
Fax: (514) 382-9676  
[www.apq.org](http://www.apq.org)

Volume 34 No 1  
Janvier 2018

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.  
**Président directeur général**  
Martin Messier

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

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

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

**Note:** le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte. Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

**Dépôt légal**  
Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316  
L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**  
Martin Messier

**Surintendant:**  
Jean Côté

**Service à la clientèle**  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Larissa Modo  
Bianca Radu  
Marie-Lyne Dufour  
Darlène Perreault

**Conseillers**  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Carmen Ruiz  
François Bonhomme  
Vianney Locas

il ne faut pas hésiter à nous joindre pour qu'un conseiller juridique puisse vous répondre.

*Each year, residential property owners face problems with the delivery of lease modification notices. Particularly this year, since many rental property owners decided to send a notice of change that affected not only the rent but also the restriction of using cannabis by ways that spread smoke. It is particularly important to ensure that our notice of modification is valid.*

*First you must know that the notice of modification to the lease must comply with certain rules.*

*There are questions of time deadlines and form to respect. To help you, we have developed for you the mobile APQ application that is available on Android and Apple platforms. Once completed, either on your phone or on your tablet, the software will send you a notice of modification of the lease after you have been given the deadlines to respect for submitting the notice. You will receive e-mail notifications based on the data you*

*have entered, but in a format that you can edit to change the numbers that will be entered.*

*Subsequently, you must deliver the notice of modification to the lease. The simplest and often preferred way to increase your rent significantly is to hand it over to the tenant in person and explain the reasons for the increase by immediately undertaking a cost-awareness process to maintain a reasonable price to keep the building in good condition.*

*You will then be able to ask your tenant to confirm the receipt of the notice, by writing on a copy of the notice of modification of the lease, the date, the time, his name in block letters as well as the signature.*

*Giving notice by registered mail is unquestionably the most frequently used method and the only one that allows you to show that you have sent the notice within the time required by law by the date shown on the postmark on the coupon of the registered e-mail. Indeed, all other modes of service only allow you to demonstrate that you have attempted to deliver it, but only reg-*

*istered mail will allow you to prove that you have respected the date of shipment. For all other modes, either the bailiff or courier services, it will be the date of receipt that you can prove.*

*However, it is useful to know that if you post your notice within the required period, for example March 31, for a 12-month lease ending on June 30th and your tenant accepts the notice later or refuses the notice, you will have sent it within the period required by law if you have posted it within the required time by registered mail.*

*If your tenant fails to retrieve the registered mail, you must, upon receipt of the notice returned by Canada Post, have it handed over by one of the following methods.*

*Notice giving by e-mail remains still possible, and several methods of e-mail delivery are possible, but the easiest way to make sure your tenant responds to your e-mail is to show that he has received the document. If your tenant refuses to answer, you will have to let him know otherwise. Remember, however, if you move*

*closer to the deadline that sending by registered mail is more prudent.*

*It is possible to have your notice served by a bailiff. Beware, however, that the bailiff, when he gives a simple notice of modification to the lease, like a formal notice, does not have the power to leave it under the door or in the mailbox, he must give notice in person, just like you.*

*You can forward your notice with a witness. For cases of more recalcitrant tenants who refuse even when you are in front of them to receive the document, you can deliver it with a witness who attests on a copy of the document on delivery that you may have simply dropped the notice in question before your tenant. Your witness should, however, go to the Régie du logement on the day of the hearing and be able to testify on the delivery of the notice. So, you have to alert the witness and choose a witness who shall still be willing to testify at the appropriate time.*

*There will be situations that will leave you in doubt, so do not hesitate to contact us so that a legal advisor can answer you.*



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

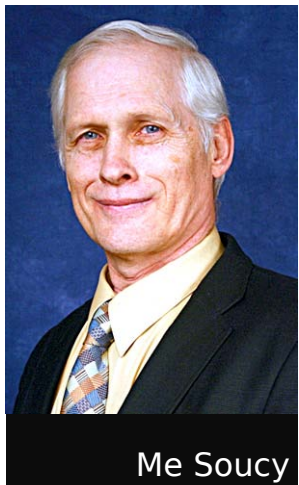
**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | [www.unionltg.com](http://www.unionltg.com)



Me Soucy

## QUELS SONT LES PRINCIPES QUI DOIVENT GUIDER LE JUGE LORS D'UNE DEMANDE DE REMISE?

un rendez-vous au bureau d'aide juridique le 1er février 2017, mais le mandat à son avocat n'aurait été confié que le 1er mars 2017.

La procureure du locateur conteste rigoureusement cette demande de remise. Selon ce qu'elle soutient, le locataire savait depuis le 24 octobre 2016 en vertu de la décision de la Cour d'appel que son statut de membre n'était pas reconnu. Elle soutient aussi que l'avocat a été négligent en acceptant un mandat sachant qu'il ne pourrait pas être présent à l'audience. Le locataire continue de verser un loyer comportant un rabais comme membre alors qu'il n'a jamais été membre de la Coopérative. Finalement, le locataire soutient que la remise n'est aucunement de sa faute.

Selon les articles 28 et 28 du règlement sur la procédure devant la Régie du Logement, la remise d'une audience, en l'absence du consentement de la partie adverse, n'est donc pas automatique. Elle doit s'appuyer sur des motifs sérieux et valables.

### REMISE REFUSÉE :

Dans l'affaire *Ali Excavation inc* (1), la Cour supérieure émet plusieurs principes pour l'appréciation d'une demande de remise :

“33 À cet égard, même si le Tribunal présume que ce n'est pas un geste dilatoire, un tel comportement fait preuve d'indifférence et d'insouciance non souhaitable pendant des années. Le principe est reconnu que des remises indues devront être évitées afin de ne pas favoriser des justiciables négligents ou non-négligents au détriment d'autres. Ces derniers n'ont pas à accommoder tel comportement.

34 En effet, le système judiciaire en soi ne devrait pas non plus supporter des remises de dernière minute sans motif très sérieux, car telles remises ont pour effet de bloquer

l'accès à la justice pour d'autres parties qui ne peuvent pas voir leur cause de longue durée fixée à la dernière minute.

35 Notre système judiciaire constitue un service public dont les ressources sont limitées. On ne devrait pas en abuser soit intentionnellement soit par l'indifférence et l'insouciance.”

Dans la décision *Parenteau*(2), la Régie du Logement rapporte les principes applicables à une demande de remise :

“8 Le droit d'accorder une remise relève entièrement du pouvoir discrétionnaire de l'adjudicateur. À cette fin, les articles 28 et 29 du Règlement sur la procédure devant la Régie du Logement énoncent ce qui suit : (...)

9 Le droit à la remise n'est pas absolu et le tribunal détient le pouvoir discrétionnaire d'apprécier si l'octroi de cette dernière est nécessaire ou abusif selon les circonstances et la nature du litige.

10 Ainsi, dans l'affaire *9045-0956 Québec inc c. Cloutier*, le juge Benoit Emery de la Cour supérieure a déterminé que la célérité des détails constitue l'une des caractéristiques les plus marquées du pro-

cessus administratif. Il a aussi décidé que la négligence d'une partie ne doit pas avoir de conséquences sur les autres parties du litige.

11 Dans une autre affaire, le juge Buffoni de la Cour supérieure a soutenu que le demandeur n'a pas pris les moyens de se faire entendre et qu'il n'a donc pas été brimé dans son droit de présenter son point de vue lors de l'audience.

12 Dans l'affaire *Guimond* rendue le 6 février 2006, la Cour d'appel du Québec rappelait que : ... il est de jurisprudence constante que la décision d'accorder ou non un ajournement relève du pouvoir discrétionnaire du tribunal de première instance, ce pouvoir ne pouvant pas être révisé en appel que s'il n'est pas exercé judicieusement : *R c. V (M)*, J.E. 2001-1867 (C.A.), *Roy c. R. F. Baril inc.*, J.E. 82-267 (C.A.).

13 Le droit d'être entendu est, dans le cadre d'un procès, un droit qui appartient aux deux parties.

14 Une partie qui désire obtenir une remise d'un procès se doit de démontrer le bien-fondé de la demande et sa diligence à poser tout geste qui permettrait à l'instance de procéder.”

### LES FAITS :

Le locateur demande la résiliation du bail, le recouvrement du loyer dû au moment de l'audience. Le locataire occupe un logement depuis plusieurs années et il revendique son adhésion comme membre de la Coopérative. Les parties sont en litige sur ce point de droit depuis 2009.

Lorsque ce dossier vient en audience en 2014, les parties sont en cour supérieure pour une deuxième fois. Le locataire conteste la décision de la Coopérative de refuser sa demande de membre. À cette audience en 2014, la Régie du Logement fait droit à la demande du locataire de suspendre l'instance jusqu'à ce que le jugement de la Cour supérieure soit passé en force de chose jugée. Le 24 octobre 2016, la Cour d'appel rejette la demande du locataire qui souhaite porter en appel la décision de la Cour supérieure qui rejette son action directe en nullité.

À l'expiration du délai pour porter la décision de la Cour d'appel en Cour supérieure, le locateur a requis la remise au rôle du dossier qui avait été suspendu depuis 2014.

### DEMANDE DE REMISE :

Lors de l'audience, le locataire demande la remise du dossier. Il dépose un document de son avocat transmis à la partie adverse quelques jours avant l'audience et indiquant que le mandat de représentation lui a été confié ce jour et il n'a pas eu l'opportunité de consulter le dossier au complet. L'avocat allègue ne pas être disponible, car il est retenu devant la Cour du Québec, sans plus de détails.

Le locataire soutient avoir obtenu



## DÉCISION RÉCENTE DE LA RÉGIE :

Dans notre cas, la Régie du Logement a rendu une décision qui rejetait une demande de remise à la lumière de tous les principes énoncés précédemment. Le tribunal estime que la demande est tardive et démontre une insouciance ou une négligence du locataire dans la défense de ses droits (3). Si la représentation par avocat lui apparaissait nécessaire, il appartenait au locataire de s'assurer de faire les démarches en ce sens en temps utile.

Toujours selon la même décision, la représentation par avocat n'est pas un droit absolu et une partie doit faire preuve de diligence pour assurer sa représentation de façon à ne pas retarder inutilement les audiences. Le tribunal souligne qu'il ignore le motif de la vacation de l'avocat devant la Cour du Québec et n'a aucune pièce justificative lui permettant d'apprécier l'incapacité

ou l'impossibilité de se présenter de ce dernier.

Le tribunal estime qu'il doit veiller à une gestion attentive de l'audience et à la bonne marche des débats judiciaires.

Le tribunal rejette donc la demande de remise présentée par le locataire.

1. *Ali Excavation inc. c. Construction de Castel inc.*, 2016 QCCS 2343.

2. *Parenteau c. Lamothe*, 2013 QCRDL 482.

3. *Coop. d'habitation Chung Hua c. Tcheng*, 2017 QCRDL 9968.

## PAS DE PRODUCTION DANS LES LOGEMENTS : Québec dit être prêt à aller devant les tribunaux!



Le 7 février, le Gouvernement fédéral annonçait que certaines mesures prises par les Provinces allaient à l'encontre du projet de loi C-45 et que les Provinces ne pourraient le faire.

Le même jour, la Ministre déléguée à la santé, Lucie Charlebois, affirmait que le Gouvernement ne reviendrait pas sur son annonce:

« Si vous avez un bloc appartements où il y a 12 logements (et qu'on multiplie) par quatre, ça fait 48 plants dans la cour. On n'est pas bien loin d'une plantation commerciale, on crée un autre marché illicite », assure la ministre Charlebois.

« Pour l'instant, nous allons dire non, zéro plant. On reverra dans trois ans s'il y a lieu de modifier ça », précise-t-elle.

L'APQ constate que ses revendications émises à de nombreuses reprises lors des forums d'experts, des consultations publiques et des audiences particulières du Projet de loi ont été entendues.

Selon l'APQ, le Fédéral ne se rend pas compte des dommages de la production (humidité, transformation électrique,..) que subiront les immeubles à logements si tous les

locataires avaient ce droit.

Et la Ministre a été appuyée par son Gouvernement et M. Jean-Marc Fournier qui a déclaré "que l'arrêt Rothmans Benson & Hedges c. la Saskatchewan rendu par la Cour suprême du Canada en 2005 prouve que le gouvernement Couillard agit dans le respect des pouvoirs que lui confère la Constitution".

Ce jugement stipule que « le pouvoir de légiférer en droit criminel (du gouvernement fédéral) peut être exercé et interprété uniquement pour interdire des actes, et non pour autoriser des actes ».

Selon M. Fournier, "Si Ottawa peut interdire de faire pousser plus de quatre plants de cannabis au même moment dans son domicile, comme le prévoit le projet de loi, Québec peut donc décider d'en autoriser moins."

L'APQ va suivre et supporter le Gouvernement dans cette voie.

Gestion immobilière  
**GES-MAR**  
Property Management inc.

Choisir la qualité d'une gestion  
**EFFICACE ET RENTABLE!**

- Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

### SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au  
☎ (514) 866-1587 | ou par courriel à ✉ [contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net)

### THE FACTS

The landlord requests the cancellation of the lease, the recovery of the rent due at the time of the hearing. The tenant has occupied a dwelling for several years and he claims his adherence as a member of the Cooperative. The parties have been in dispute on this point of law since 2009.

When this case comes to a Court hearing in 2014, the parties are in Superior Court for a second time. The tenant challenges the decision of the Cooperative to refuse his application for membership. At this hearing in 2014, the Régie du logement granted the tenant's request to suspend the proceedings until the judgement of the Superior Court became *res judicata*. On October 24, 2016, the Court of Appeal dismissed the claim of the tenant who wished to appeal the decision of the Superior Court which dismisses his direct action in nullity. At the expiry of the deadline to bring the decision of the Court of Appeal to the Superior Court, the landlord requested that the file be re-introduced on the role which had been suspended since 2014.

### REQUEST FOR POSTPONEMENT

At the hearing, the tenant requests the re-introduction of the file. He filed a document from his lawyer sent to the opposing party a few days before the hearing and indicating that the representation mandate was entrusted to him on that day and he did not have the opportunity to consult the file in full. The lawyer alleges that he is not available because he is being held before the Court of Québec, without further details.

The tenant claims that he has obtained an appointment at the legal aid office on February 1, 2017, but the mandate to his lawyer would not have been entrusted until March 1, 2017.

The landlord's attorney strictly challenges this request for remission. According to her submis-

sion, the tenant knew since October 24, 2016 under the decision of the Court of Appeal that his membership status was not recognized. She also submits that the lawyer was negligent in accepting a warrant knowing that he could not be present at the hearing. The tenant continues to pay rent with a postponement as a member while she has never been a member of the Cooperative. Finally, the tenant argues that the postponement is not her fault.

According to sections 28 and 29 of the regulations concerning the procedure before the Régie du logement, the postponement of a hearing, without the consent of the other party, is therefore not automatic. It must be based on serious and valid reasons.

### POSTPONEMENT REFUSED

In the case of *Ali Excavation Inc (1)*, the Superior Court issued several principles for the assessment of a postponement request:

"33 In this regard, even though the Court assumes that it is not a delaying act here, such behaviour gives evidence of unwanted indifference and negligence for many years. In principle it is recognized that undue postponements should be avoided so as not to favour negligent or non-negligent litigants to the detriment of others. They do not have to accommodate such behaviour.

34 Indeed, the judicial system itself should not be subject to last-minute postponements without a very serious reason, because such delays have the effect of blocking access to justice for other parties who cannot see their long-term case settled at the last minute.

35 Our judicial system is a public service with limited resources. It should not be abused either intentionally or by indifference and carelessness."

In the *Parenteau* decision (2),

## WHAT PRINCIPLES SHOULD GUIDE THE JUDGE IN A REPOSSESSION REQUEST?

the Régie du logement reports the principles applicable to a request for postponement:

"8 The right to grant postponement is entirely within the discretion of the adjudicator. To that end sections 28 and 29 of the Regulation respecting the procedure before the Régie du logement state the following: (...)

9 The right to postponement is not absolute and the Court has the discretion to decide whether the granting of the latter is necessary or abusive according to the circumstances and the nature of the dispute.

10 Thus, in the 9045-0956 Québec inc. v. Cloutier case, Justice Ben-

oit Emery of the Superior Court determined that the speed of detail is one of the most marked features of the administrative process. He also decided that the negligence of one party must not affect the other parts of the dispute.

11 In another case, Judge Buffoni of the Superior Court held that the plaintiff did not attempt to be heard and that he was therefore not denied his right to present his point of view at the time of the hearing.

12 In the *Guimond* case, rendered on February 6, 2006, the Québec Court of Appeal recalled that: ... it is settled case-law that the de-

*Suite à la page 17*



# LK TOITURES

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN  
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

450 437-4118 | LKTOITURES.COM



## TOUJOURS TROP DE CONSTRUCTIONS D'HLM, l'habitation a besoin d'engagements fermes!

À quelles semaines du prochain budget au Québec, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'inquiète des récentes annonces du Gouvernement envers la construction de logements abordables.

En effet, le 24 janvier 2018, la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, et le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, M. François Blais ont annoncé

un budget supplémentaire pour la construction de logements sociaux.

Pourtant, dans les budgets précédents, le gouvernement avait réduit la construction de logements abordables et donné plus de suppléments au loyer pour les personnes à revenus faibles ou modestes.

Aussi, l'APQ était encouragée par les annonces du gouvernement fédéral qui prévoyait dans sa stratégie nationale pour le logement, plus

inces, l'APQ est en droit de se demander si le Québec va emboîter le pas et aider le locatif privé québécois.

Selon le Rapport annuel de gestion 2016-2017 - Société d'habitation du Québec (1), les allocations-logement (PAL) ont diminué et les suppléments au loyer (PSL) ont légèrement augmenté.

Mais le nombre d'immeubles HLM et AccèsLogis ont augmenté. Toutes ces aides qui sont à la pierre et non à la personne!

L'APQ revendique depuis plusieurs années l'aide à la personne et appuie ses arguments par les coûts de maintenance et de rénovation exorbitants qui doivent être investis dans des immeubles, sans compter les nouvelles constructions chaque année dans des marchés locatifs dont les taux d'inoccupation dépassent les 5%.

Toujours selon le rapport de gestion, "la Société a atteint son objectif d'améliorer l'état des logements avec des investissements de plus de 1,9 milliard de dollars dans le parc de HLM et plus de 28 000 logements rénovés dans le parc privé."

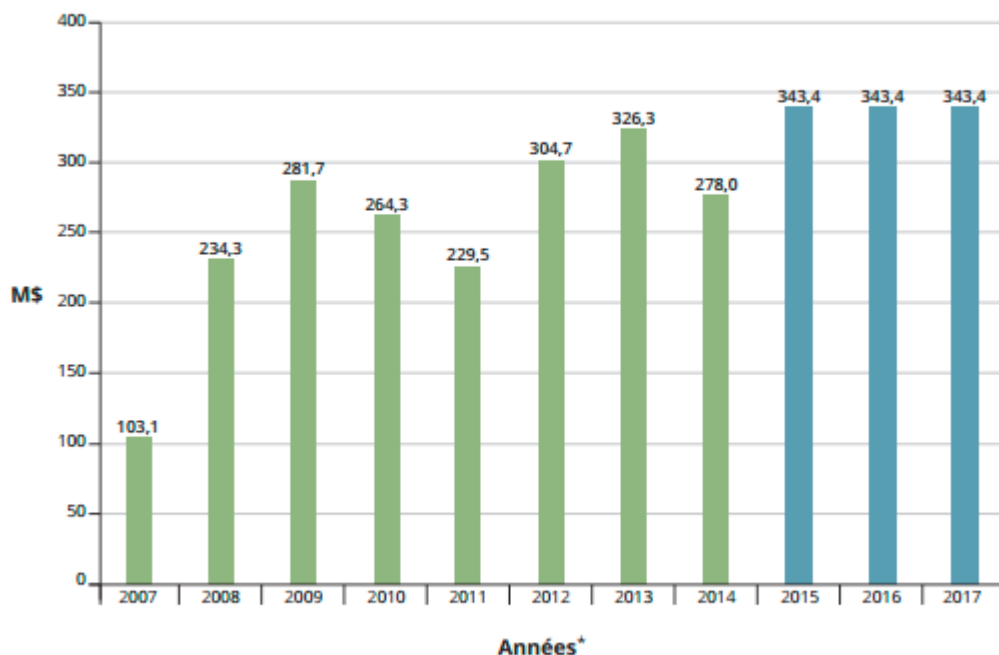
Plusieurs médias(2) ont relaté les problèmes de vieillissement du parc locatif public. La réalité que vivent les propriétaires de logements avec les taux négligeables de 2.4% pour les travaux majeurs à la Régie du logement sont aussi la réalité des administrations publiques. Il faut rénover sans augmenter le loyer et taxer les contribuables québécois. Car n'oublions pas que ces constructions et rénovations sont payées par les taxes des propriétaires de logements qui voient leurs propres immeubles dépérir et leurs locataires partir dans des programmes Accès-logis.

L'APQ suivra le budget 2017-2018. En plus d'espérer voir réduire les investissements en HLM, voir augmenter les suppléments au loyer, l'APQ souhaite que des incitatifs comme des crédits d'impôts soient accordés aux propriétaires de logements locatifs de toute taille pour rénovation.

(1) Rapport annuel de gestion 2016-2017 - Société d'habitation du Québec [www.habitation.gouv.qc.ca/publications/0000024432.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/0000024432.pdf)

(2) <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1038631/hlm-etat-batiments-immeuble-shq-vetuste-travaux-renovation-carte-week-end>

INVESTISSEMENTS POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT, D'AMÉLIORATION ET DE MODERNISATION (RAM) DES HLM



\* Les données des années 2007 à 2014 inclusivement sont sur une base d'états financiers. Les données des années 2015 à 2017 s'appuient sur les budgets alloués.

Interventions	2016-2017	2015-2016
AccèsLogis Québec (ACL)	30475	28733
Nombre d'immeubles d'habitation à loyer modique	7618	7552

Interventions	2016-2017	2015-2016
Allocation-logement (PAL)	101933	104339
Supplément au loyer (PSL)	29264	27092

Source SHQ

de suppléments au loyer et la mise en place de taux d'intérêts plus faibles pour les travaux.

Comme les engagements fédéraux doivent être supportés à 50% par les prov-

nettoyage haute pression

# Lessard

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com    www.lessardnettoyagehautepression.com

### Communiqué de presse Société d'habitation du Québec

Pour améliorer les conditions de logement des personnes à faible revenu: enveloppe augmentée à 283 millions de dollars

La ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, et le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, M. François Blais, ont précisé les investissements en matière d'habitation découlant du Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017-2023, dévoilé en décembre dernier par le ministre Blais.

Les annonces d'aujourd'hui se détaillent ainsi :

Une somme additionnelle de 38,8 millions de dollars est allouée pour terminer la construction des 7 000 logements abordables déjà planifiés. Cela s'ajoute aux 226,4 millions de dollars annoncés, lors du dernier budget gouvernemental, pour la création de 3 000 logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.

Un nouvel engagement financier de 2,3 millions de dollars sur quatre ans pour la concrétisation de projets favorisant l'autonomie et la participation sociale de personnes vivant dans un HLM.

Grâce à ces investissements supplémentaires, des milliers de ménages à revenu faible et modeste pourront bénéficier, à court terme, d'un logement abordable de qualité.

De plus, 16,3 millions de dollars ont été annoncés lors du dernier budget pour la poursuite du programme Rénovation Québec. Ce dernier offre un soutien financier à des municipalités de toutes tailles pour rénover des logements dans des secteurs résidentiels dégradés.



Me Jean-Olivier Reed

Lorsque le propriétaire et le locataire se poursuivent mutuellement à la Régie du logement concernant des faits semblables, la Régie du logement a le pouvoir de réunir les deux demandes ensemble pour qu'elles soient entendues lors d'une même audience.

Tant le propriétaire que le locataire peuvent faire une demande écrite en ce sens séparément de sa demande originale. Si c'est le cas, c'est la première chose que le juge doit décider. Ce n'est pas systématiquement accordé à chaque fois qu'on le demande.

Cette procédure a donc ses avantages et ses inconvénients.

En effet, elle a l'avantage d'éviter 2 procès différents sur les mêmes faits, éviter de déplacer vos témoins pour deux causes et permet une vue plus globale de la situation pour le juge administratif. Théoriquement, cette réunion pourrait permettre de rendre une décision plus éclairée et surtout éviter des décisions contradictoires.

La réunion des dossier a aussi un avantage financier évident pour vous lorsque vous engagez un avocat. Une seule audience pour le dossier complet permet virtuellement d'éviter de doubler les frais.

Par contre, utilisée à mauvais escient, cette procédure pourrait vous donner des maux de tête si elle n'est pas contestée adéquatement au moment opportun.

Si elle est utilisée dans le cadre d'une demande de non-paiement de loyer et résiliation de bail, les locataires utilisent la demande de réunion peut-être dans le seul et unique but de faire courir au maximum le délai avant d'être forcé de quitter.

Février 2018, Volume 34 No 2

La réunion des demandes pendant une demande de non-paiement de loyer

## Une procédure sournoise à ne pas négliger

Ainsi, vous ouvrez un dossier de non-paiement de loyer après 3 semaines de retard dans le but de

recouvrer les montants et résilier le bail.

Le locataire ouvre lui aussi un dos-

sier à son tour en diminution de loyer et dommages, disons qu'il prétend à la présence de moisissures bien que ce soit complète-



# Offre spéciale

**CODE  
RABAIS  
30758755**

Pour les membres de  
*L'Association des Propriétaires du  
Québec*

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

# 35%

**Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité\*.**

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



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

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

ment faux.

S'il veut gagner du temps, il pourrait demander de joindre son dossier au vôtre.

Les conséquences de cette réunion de dossiers sont énormes en terme de coût financier et de délai.

Souvent, c'est lors de la première audience de votre dossier de non-paiement de loyer que cette demande sera formulée. Il est fréquent que le juge administratif n'ait pas le dossier du locataire mais simplement la demande de réunir le dossier.

Il y a plusieurs arguments à faire valoir afin de s'objecter à cette demande.

Ici, généralement dans ce cas, le niveau d'urgence entre les causes n'est définitivement pas le même. Le non-paiement de loyer avoisine les causes urgentes soit de 6 à 8 semaines de délai. Celle du locataire en diminution de loyer (Selon la gravité du problème) sont de nature générale et peuvent aller de 6 mois à 17 mois.

Il faut bien faire savoir au juge administratif que le niveau d'urgence n'est pas le même entre les causes, ainsi que d'insister sur toutes les différences entre les deux causes afin de faire rejeter cette demande de réunion.

La décision de joindre les deux dossiers n'est pas appellable ou ne peut être rétractée. Elle pourrait affecter grandement vos finances si elle est accordée puisqu'à ce moment, les 2 dossiers seront remis à une date ultérieure qui pourrait prendre beaucoup plus de temps. Si pendant ce temps, le locataire ne paie pas, les dommages s'aggravent.

Certaines demandes de réunion de dossiers sont accordées lorsque des travaux urgents n'ont pas été faits ou qu'une infestation n'ait pas été résolue. Alors nous vous suggérons d'y voir avant l'audience.

Si vous vivez ce type de situation, nous pouvons vous assister à mieux comprendre les enjeux et explorer avec vous les alternatives qui s'offrent à vous.

## The combining of requests during a claim for non-payment of rent: A sneaky procedure not to neglect

*When the landlord and the tenant mutually sue each other at the Régie du logement concerning similar facts, the Régie du logement has the power to combine the two requests so that they can be listened to at the same hearing.*

*Both the landlord and the tenant may make a written request to this effect separately from the original demand. If that's the case, it's the first thing the judge has to decide. This is not always granted each time it is requested.*

*This procedure has its advantages and disadvantages.*

*Indeed, it has the advantage of avoiding 2 different trials on the same facts, it avoids moving your witnesses for two cases and it allows a more global view of the situation to the administrative judge. Theoretically, this combining could make a decision more informed and especially avoid contradictory decisions.*

*The combining of files also has a clear financial benefit for you when you hire a lawyer. A single hearing for the complete file virtually avoids doubling fees.*

*However, if used improperly, this procedure could give you headaches if not properly challenged at the appropriate time.*

*If used as part of a request for non-payment of rent and termination of the lease, the tenants may use the combined request for the sole purpose of maximizing the time before being forced to leave.*

*Thus, you open a file of non-payment of rent after 3 weeks of delay in order to recover the amounts and to cancel the lease.*

*The tenant himself also opens a file in turn for reduction of rent and damages, supposing that he claims the presence of mould although it is completely false.*

*If he wants to save time, he could ask to join his file to yours.*

*The consequences of this combining of files are enormous in terms of financial cost and delay.*

*Often, it is during the first hearing of your file of non-payment of rent that this request will be formulated. It is common that the administrative judge does not have the file of the tenant but simply the request to combine the file.*

*There are several arguments to make in order to object to this request.*

*Here, usually in this case, the level of urgency between cases is definitely not the same. Non-payment of rent is close to urgent cases, i.e. 6 to 8 weeks of delay. The tenants' rent reductions (depending on the severity of the problem) are of a general nature and can range from 6 months to 17 months.*

*It must be made clear to the administrative judge that the level of urgency is not the same between the cases. One must also insist on all the differences between the two cases in order to reject this request for combining them.*

*The decision to join the two files is not appellable or cannot be*

*retracted. It could greatly affect your finances if it is granted since at this time, the 2 files will be postponed to a later date that could take much longer. If during this time, the tenant does not pay, the damage gets worse.*

*Some requests for combining files are granted when urgent work has not been done or an infestation has not been resolved. So we suggest you see to it before the hearing.*

*Should you experience such type of situation we can help you better understand what is at stake and explore with you the alternatives available to you.*



## CATÉGORIES

1. Agriculture urbaine
2. Annonces de location
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffe-eau
11. Chauffage Climatisation Gaz
12. Construction Rénovation
13. Courtiers immobiliers
14. Couvreurs
15. Drainage
16. Électricité
17. Évaluateurs
18. Exterminateur
19. Formation en immobilier
20. Gestion d'appels
21. Gestion Immobilière
22. Huissiers de justice
23. Hypothèque
24. Impôts fiscalité
25. Insonorisation
26. Inspection Bâtiments
27. Maçonnerie
28. Nettoyage de conduits
29. Paysagement
30. Peinture
31. Plancher
32. Plomberie
33. Portes et fenêtres
34. Recouvrement
35. Réparation
36. Serrurier
37. Sinistres
38. Téléphones mobiles
- 39.

## 1. AGRICULTURE URBAINE

## Agriculture urbaine

## MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896

info@microhabitatmtl.com

MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

MicroHabitat c'est un service clé en main d'installation, d'entretien et de récolte de potager urbain. Grâce à notre expertise en production agricole sur toit et au sol, chaque client profite d'une production écologique et personnalisée de légumes, fines herbes, fruits et fleurs comestibles. Dégustez des produits frais, cultivé sans produits chimiques à la maison ou au bureau, sans avoir à lever le petit doigt!

Pour le résidentiel, les entreprises et les écoles.

## 2. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:

- Système de recherche efficace

- Pour les annonceurs: vous pouvez diffu-

ser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.

En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

Une seule place et votre visibilité est augmentée!

## 3. APPAREILS MÉNAGERS

## Debsel Inc.

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél.: (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

## 4. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 5. ASSURANCES

## 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

## Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991

info@assurancesml.com

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

## 6. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:

- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

## 7. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010

- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique

- Installation en une seule journée

Nous offrons la meilleure garantie d'industrie

Faite affaire avec une équipe d'experts

Escomptes aux membres de l'APQ

## Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches

- Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés

- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

## 8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium
- Plancher et marches en fibre de verre
- Escaliers en aluminium
- Rampes en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 9. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation

Imperméabilisation

Réparation de fissures

Drains français

Reprise en sous-oeuvre

Élimination de la pyrite

RBQ 5592-5911-01

## 10. CHAUFFE-EAU

## HydroSolution

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

-Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans

-Vente / Location / Réparation

-Service 24/7

-Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

## 11. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

## Joseph Elie Ltée

## Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement extérieur
- Toiture
- Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

## Construction Seni inc.

## Entrepreneur général

514-863-5722

450-759-0263

- Constructions Neuves
- Rénovation Résidentiel et commercial
- Balcons en fibre de verre et en planche
- Rénovation après sinistre
- Cuisine et salle de bain
- RBQ 2744-8901-85

## 13. COURTIER IMMOBILIERS

## Claudia Généreux

## REMAX Alliance

514-374-4000

claudiagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex. Besoin urgent d'immeubles à revenus dans secteurs suivants : Rosemont, Villeray, Hochelaga, Ville-Marie, Verdun, LaSalle, Ville-Émard.

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315

Autre : (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

Avec plus de 12 ans d'expérience à votre portée, je connais le marché immobilier. L'achat ou la vente de multi-logements requiert de bonnes connaissances et aptitudes que je suis en mesure de vous fournir. Achat-Vente-Location. Je suis aussi habileté à vous fournir les services de gestion immobilière. N'hésitez pas à communiquer avec moi des que possible pour profiter du très bon marché actuel. Visitez-moi au www.patsygobeil.com

## 14. COUVREURS

### Excellente Toiture

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

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

### Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546  
info@serveko.ca  
www.serveko.ca

#### RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture, notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.

Réparations de toitures

Ventilation de toitures

Pontage de bois et isolation de la toiture

Infiltration d'eau

Nettoyage des algues sur le bardeau

#### GOUTTIÈRES

Installation et remplacement des gouttières

Nettoyage des gouttières

Installation de protège-gouttières Alu-Rex

#### SERVICES AUX ENTREPRENEURS

Service de couvreur pour les contacteurs.

Notre équipe est à votre service pour vos projets de construction. Nos prix sont en fonction du type d'ouvrage à réaliser.

Vous pouvez nous envoyer vos plans et devis par courriel pour une estimation rapide et précise.

### LK Toitures

Tél.: 450-437-4118

Urgences : 514-792-7345

info@lktoitures.com

www.lktoitures.com

- Toiture verte et terrasse
- Toiture blanche «LEED»
- Réparation et entretien préventif
- Ferblanterie
- Évaluation et inspection
- Service d'urgence 24h/7
- Étanchéité et isolation
- Déneigement

### René Perron Ltée

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

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel

- Prix compétitif et remise de garantie
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

### Toitures Wally

Luc Deschênes  
Tél. (450) 806-0541

Autre : (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !  
Réfection de toitures de tous genres  
Inspection/Prévention  
Projections/Réparations  
Imperméabilisation de fondations

## 15. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Inspection télévisée par mini-caméra couleur avec localisation

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

Gel et dégel de tuyau

Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Inspection Caméra autotractée

Déglacage par eau chaude / vapeur

Tous type de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)

Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

### Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupepanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Débouchage de conduites / Drains/Test de fumée

Gel et dégel de tuyau

Inspection Caméra autotractée

Inspection télévisée par mini-caméra

couleur avec localisation

Déglacage par eau chaude / vapeur

Tous types de pompage (liquide, solide, matières dangereuses)

Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

## 16. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837

(514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ

- RBQ: 5700-7395-01

- Service 24h, estimation gratuite

- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel

Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

### Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique

Entrée électrique

Panneau électrique

Spécialisé en résidentiel

Petits et gros travaux en rénovation

Service 24h

RBQ 5720-5866-01

## Les installations électriques

### Norca Inc

Tél.: 514-708-6362

info@norca.ca

www.norca.ca

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée. Ainsi, pour tous besoins de rénovations et de réparations électriques à Laval et à Montréal, l'entreprise Les Installations Électriques Norca est une entreprise à choisir. Vous pourrez avoir l'esprit tranquille en sachant que votre maison est entre les mains de professionnels qui ont à cœur votre confort et votre sécurité. Nous offrons également un service de rénovation d'urgence. N'hésitez surtout pas à nous contacter en cas de besoin!

## 17. ÉVALUATEURS

### Groupe VMMP

Michel Montmarquet

Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com

www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière (acquisition et disposition)
- Litige
- Conciliation
- Assurances (coût de remplacement d'un bâtiment)
- Étude de valeur locative
- Relocalisation (transfert)
- Fiscalité
- Partage de patrimoine (succession et séparation)
- Expropriation
- Inspection d'avancement de travaux de construction

## 18. EXTERMINATEUR

### Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès  
Souris, rats, chauves-souris, pigeons, ratons-laveurs et bien plus!

Arrosage extérieur avec des produits écologiques approuvés par Santé Canada  
Équipe de techniciens établis un peu partout au Québec

### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;
- Traitement à la chaleur avec notre «hot house»;
- Service de sècheuse au propane pour désinsectiser les vêtements;
- Détenteur des permis du ministère du développement durable et environnement;
- Service rapide et personnalisé, prise en charge complète;
- Estimation gratuite sur place.

## 19. FORMATION EN IMMOBILIER

### Immofacile.ca

1-877-398-5071

Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier

- Soirées conférences mensuelles à Montréal,

Québec, Gatineau et Trois-Rivières.

- Programme de mentorat (coaching)

Formation divers en immobilier

- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)

- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres

- Formation en vidéo, analyse de projets

## 20. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères
- Contrôler la qualité de service en écoutant des appels de vos employés.
- Connaître les sources de placement média les plus efficaces pour vos annonces.
- Augmenter vos ventes et la rentabilité de vos placements publicitaires

## 21. GESTION IMMOBILIÈRE

### Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques
- Préparation et l'inscription d'hypothèque légale
- Banque de jugements pertinents, cours de formation

### Ges-Mar Inc.

#### Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- Des expertises en matière de gestion immobilière, que ce soit un immeuble en copropriété, en logements locatifs, en logements multiples ou en espaces commerciaux
- Prendre un soin délicat de vos communications avec tous les gens concernés

**22. 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 Joliette Beauharnois
  - Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
  - Service 24 heures, 7 jours sur 7
  - Signification, saisie, vente et constat
  - En matière de la Régie du logement
- Notre mission, votre satisfaction!*

**Quintin & Associés SENC  
Huissiers de justice**

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200  
Montréal, QC, H1N 3R5  
Tél. : (514) 257-9087  
Fax : (514) 543-5330

- quintin.associe@videotron.ca  
www.facebook.com/quintin.associehuissiers
- Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !  
Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).  
Le recouvrement à l'amiable de créance.

**23. HYPOTHÈQUE****Caterina Ballaro  
Courtier Hypothécaire**

Tél.: (514) 799-9461  
cballaro@dominionlending.ca

- Que ce soit votre première maison ou que vous soyez un acheteur expérimenté avec un excellent crédit, les centres hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada. Appelez-nous... vous serez surpris!

**24. IMPÔTS FISCALITÉ****Centre financier Carrefour  
Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier  
Tél.: (514) 396-7788  
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com  
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

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

Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

T.: (450) 444-7141  
F.: (450) 984-1741  
Cell: (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

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

**26. INSPECTION BÂTIMENT****ANIEB  
Association Nationale des  
Inspecteurs et Experts en  
Bâtiments**

Gérald Smith, Président  
Tél.: (514) 206-0973  
info@anieb.com  
www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre
- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

**Centre d'expertises légales  
en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881  
celb@videotron.ca  
www.vicocache.ca

- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.
- Production de rapports d'expertise, établissement des causes des dommages qui affectent votre immeuble ainsi qu'à la rédaction de devis des travaux correctifs le tout pour des fins de réclamation potentielle.
- Région métropolitaine de Montréal, la rive nord, la rive sud, et ce de Valleyfield à Joliette ainsi que de St-Hyacinthe à Mont-Laurier.
- Tout immeuble jusqu'à concurrence de 20 logements.
- Expertise : affaissements de sol, fondations, structure, toitures, problèmes liés à la condensation d'eau, les moisissures, les infiltrations d'eau, l'enveloppe verticale du bâtiment ainsi que les problèmes reliés à la présence de pestes et d'insectes.

**Inspection Lambert**

Patrick Lambert  
Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com  
patrick@inspectionlambert.com

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan pré-ventif
- inspecteur qui est aussi propriétaire de plex
- Expérience plus de 10 ans dans les multiples
- Membre AIBQ
- Assuré et Diplômé

**27. MAÇONNERIE****AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras  
Tél.: (514) 963 2435  
aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

**Maçonnerie Gratton**

Tommy Bouillon, Président  
Tél.: (514) 367-1631  
Autre : (514) 576-1441

- tommybouillon@maconneriegratton.com  
www.maconneriegratton.com
- Maçonnerie
  - Brique
  - Cheminée
  - Joint Briques
  - Infiltration d'eau

**28. NETTOYAGE DE CONDUITS****Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501  
Cellulaire 514-823-4237  
info@maintenancebonnair.com  
www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.
- 20 ans d'expérience dans le domaine, nous offrons des solutions professionnelles vous permettant de respirer un air pur et sain à la maison et en milieu de travail.
- Des conduits d'aération mal entretenus peuvent causer des allergies, de l'asthme ainsi que d'autres problèmes pulmonaires.
- Nous offrons des services de nettoyage spécialisés prévenant l'accumulation de bactéries, de pollen et de moisissures.

**29. PAYSAGEMENT****Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)  
gaby@gopelouse.com  
www.gopelouse.com

- Résidentiel / Commercial
- Ouverture / Fermeture\*
  - Déchaumage / Aération\*
  - Tonte de Pelouse\*
  - Entretien de Rocailles\*
  - Traitement de pelouse\*
- Spécialités
- Taille de haies
  - Plantation de cèdres, d'arbres et d'arbustes
  - Abattage / Émondage
  - Pose de tourbes
  - Terre et semences
  - Service de Mini-Excavation
  - Location de container
  - Installation de clôture (bois, frost et aluminium)
  - Conception de trottoir, patio et muret de pavé-uni

- Soumission Gratuite  
Service Professionnel Depuis Plus de 10 ans!  
Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

**30. PEINTURE****Bétonel**

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

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

**CODE RABAIS 30758755****31. PLANCHER****Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655  
Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com  
www.plancher640.com

- Vinyle
- Flottant
- Latte brute
- Pré-verniss
- Parqueterie

**32. PLOMBERIE****Plomberie de la Montagne**

Tél.: (450) 922-2606  
Cell.: (514) 808-7604

daniel@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz
- Débouchage de tuyauterie
- Remplacement de tuyauterie
- Construction neuve et rénovation
- Travaux de plomberie, chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

**Mecanitech Ltée**

Benoit Lapointe, Estimateur  
Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Entreprise familiale, 25 ans de service
- Urgence 24 heures

**33. PORTES ET FENÊTRES****D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal  
Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com  
www.dvaluminium.com

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

**34. RECOUVREMENT****CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939  
Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

255 B, Curé Labelle, Suite 03,  
Sainte-Rose

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et

commerciales.

- Dépistage, localisation, antécédents judiciaires (civil, criminel, ...), ...

10% de rabais aux membres APQ

### Locnest

Tél.: (514) 447-6880

Locnest.com

Vous demandez à votre locataire de se faire endosser par nous. Lorsque sa demande est approuvée, nous vous remettons un certificat de cautionnement qui vous garantira un dédommagement en cas de pépins.

Vous avez tout à gagner :

- La tranquillité d'esprit quand vous choisissez un nouveau locataire. Parce que sans boule de cristal, impossible de prédire ce que l'avenir nous réserve.
- Une protection en cas de défaut de paiement ou de dommages. C'est la protection idéale pour les propriétaires du Québec et de l'Ontario, qui n'ont pas le droit d'exiger de dépôt de garantie.
- Un renouvellement facile. Le contrat est reconduit chaque année. Votre locataire n'a qu'à payer une prime minime une fois l'an.

## 35. RÉPARATIONS

### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration

- Cuisine
- Salle de bain Réparation Service
- Plomberie
- Électricité
- Menuiserie
- Plâtre, peinture
- Céramique

## 36. SERRURIER

### Serrurier sirois inc

3950, Ontario Est

Montréal (Québec) H1W 1S9

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres
- Réparation et installation de serrure (régulière et haute sécurité)
- Réparation de système intercom, caméra et contrôle d'accès

## 37. SINISTRES

### Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
- Prise en charge et négociation du dossier assurance
- Reconstruction de pertes totales, construction neuve avec garantie GCR
- Rénovations majeures et Gestion de projets
- Décontamination
- RBQ 5670 7276 01

## PROJET DE LOI N°166, LOI PORTANT RÉFORME DU SYSTÈME DE TAXATION SCOLAIRE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a déposé des recommandations à la Commission de la Culture et de l'Éducation concernant le projet de loi n°166, Loi portant réforme du système de taxation scolaire.

Actuellement, les propriétaires d'immeubles doivent payer la taxe scolaire à la commission scolaire qui dessert le territoire où se situe leur immeuble, basé sur l'évaluation foncière qui en est faite. Le Projet de loi no 166, Loi portant réforme du système de taxation scolaire, veut uniformiser le taux de taxation, tout en exemptant de la taxation les premiers 25 000\$ de valeur des immeubles imposables. On y introduit également une subvention afin de compléter les revenus des commissions scolaires.

Dans le contexte d'une réforme concernant la taxation scolaire, l'APQ souhaitait porter l'attention de la Commission sur un autre irritant qui a trait au système de taxation et la réglementation actuelle : soit la pluralité des modes de taxation et l'utilisation de la valeur foncière pour se faire, sans égard aux individus qui habitent l'immeuble.

L'APQ en a également profité pour sensibiliser à la situation des propriétaires de logements et à la désuétude des règles actuelles en matière de droit locatif.

L'APQ se demande s'il est réelle-

ment nécessaire de maintenir un tel système de taxation pour récolter cette taxe: c'est l'ensemble des contribuables qui fournissent les fonds au gouvernement provincial, et paient l'autre partie directement à la commission scolaire qui dessert le territoire où se trouve leur immeuble. Pour l'APQ, il s'agit d'une multiplication des démarches, une double taxation, pour des fonds qui proviennent de toute façon des poches des contribuables.

L'APQ est en faveur d'un système de taxation direct aux individus plus semblable à l'impôt provincial. L'APQ a recommandé en conséquence d'évaluer la possibilité de regrouper la taxation de façon à éviter la lourdeur de différents paliers de taxation.

Le Règlement sur les critères de fixation de loyer adopté en vertu de la Loi sur la Régie du logement, prévoit que les augmentations de taxe d'un immeuble, autant scolaires que municipales, font partie du calcul d'augmentation de loyer: "3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants:

1° la variation entre les taxes foncières municipales et de services exigibles au cours de la période

de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période; ... (3)"

Bien qu'en soit, l'idée de faire assumer l'augmentation d'une taxe directement à l'occupant (locataire) est ce qui doit prévaloir, il n'en reste pas moins que c'est le propriétaire, chaque année, qui a l'odieux de transmettre l'augmentation de taxes à ses locataires, par le biais d'une augmentation de loyer. De plus, on établit la taxe scolaire sur la valeur de l'immeuble du propriétaire, en ne prenant aucunement en considération le nombre d'individus qui y habitent, et sans égard à leur condition sociale. Une imposition directe à la personne permettrait d'aller chercher les revenus de façon plus équitable entre les individus selon l'APQ.

L'APQ espère que le projet de loi 166 sera modifié avec les recommandations émises et que les propriétaires de logements locatifs n'aient plus l'odieuse tâche de percevoir pour d'autres les hausses de taxes qui sont toujours plus élevées chaque année!

## 38. TÉLÉPHONES MOBILES

### Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349
- Abonnez-vous en ligne www.rogersdirect.ca
- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...



## Planification financière pour la famille moderne

**Noël Hémond, Pl. Fin.**  
**Services Financiers Groupe Investors Inc.**

Il n'y a pas si longtemps, les conjoints prenaient leur retraite à peu près au même moment. Les couples faisaient alors de longs voyages ou pouvaient au moins passer plus de temps ensemble. La concomitance de leur retraite avait aussi pour effet de simplifier la planification financière – pour le conseiller financier, l'équation se limitait à deux prestations de retraite et la planification fiscale se faisait autour de la liqui-

dation de quelques REER.

Mais aujourd'hui plusieurs personnes épousent des conjoints beaucoup plus jeunes qu'eux. Il arrive qu'un des conjoints approche de la retraite alors que l'autre a encore deux décennies devant lui sur le marché du travail. « Une telle réalité peut compliquer la situation financière du couple, affirme Jane Olszewski, directrice des programmes de planification financière

au Groupe Investors : De nombreux autres facteurs devront alors être pris en compte. Par exemple, ils auront besoin d'aide pour calculer combien ils devront économiser en vue de leur retraite respective. S'ils choisissent de quitter le marché du travail au même moment, ils devront accumuler des sommes importantes pour être en mesure de financer la retraite du conjoint le plus jeune. Par contre, si l'un des conjoints continue de travailler, il se peut que celui qui prend sa retraite n'ait pas à puiser autant dans son REER ou son FERR ».

Selon Madame Olszewski, les enfants issus de mariages antérieurs peuvent aussi compliquer la donne. Si vous souhaitez laisser un héritage à vos enfants, une planification successorale plus poussée pourrait être nécessaire pour éviter qu'ils soient lésés parce que vous avez légué vos biens à votre conjoint plus jeune.

Ce ne sont là que quelques-uns des dilemmes de planification auxquels sont confrontés les couples présentant des écarts d'âge importants, mais ce ne sont pas les seuls. Rachel Johnson, 45 ans, et James Matias, 66 ans, ont six enfants – trois issus du premier mariage de James et trois de leur propre mariage. Ils doivent aussi s'occuper des parents de James, et les parents

de Rachel pourraient avoir besoin d'aide dans l'avenir.

De plus, comme James est beaucoup plus âgé que Rachel, cette dernière pourrait devoir fournir des soins et de l'aide à son mari vieillissant.

Outre les questions d'ordre financier, les couples d'âges variés doivent prendre des décisions concernant leur vie future. « Les conjoints dans cette situation devraient-ils partir à la retraite au même moment?, demande Madame Olszewski. Le conjoint plus jeune pourrait vouloir prendre sa retraite et passer du temps avec l'autre conjoint et faire ce que font les couples à la retraite pendant qu'ils sont tous deux en bonne santé. Mais il se peut aussi que le conjoint plus jeune souhaite accomplir davantage dans sa vie professionnelle et ne soit pas encore prêt à prendre sa retraite. »

« Chaque couple doit analyser sa situation particulière et élaborer un plan de vie approprié, soutenu par un plan financier qui les mènera là où ils veulent aller – ensemble », de conclure Madame Olszewski.

Peu importe votre âge, comme conseiller financier, je peux vous aider à aller là où vous et votre conjoint voulez aller.

### Nouveau partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

**20%** sur les prix de location de base

**15%** sur les tarifs de formation



\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX** 110  
ANS





Suite de la page 8

**WHAT PRINCIPLES SHOULD GUIDE THE JUDGE IN A REPOSSESSION REQUEST?**

cision whether or not to grant an adjournment is within the discretion of the Court of first instance; this power cannot be reviewed on appeal unless it is exercised judiciously: *R v. V (M)*, J.E. 2001-1867 (C.A.), *Roy v. R. F. Baril Inc.*, J.E. 82-267 (C.A.).

13 The right to be heard is, in the context of a trial, a right that belongs to both parties.

14 A party wishing to obtain a postponement of a trial must demonstrate the merits of the request and its prudence to do anything that would allow the case to proceed.”

**RECENT DECISION OF THE RÉGIE**

In our case, the Régie du logement issued a decision rejecting a request for a postponement in light of all the principles previously stated. The Court considers that the claim is late and shows the tenant's carelessness or negligence in defending his rights (3). If legal representation seemed necessary to him, it was up to the tenant to ensure that he took the necessary steps in good time.

Also according to the same decision, legal representation is not an absolute right and a party must exercise due diligence to ensure its representation so as not to unnecessarily delay hearings. The Court notes that it ignores the reason for the lawyer's absence in the Court of Québec and has no documentary evidence allowing him to assess the incapacity or inability to appear from the latter.

The Court considers that it must ensure a careful management of the hearing and the smooth running of judicial proceedings.

The Court therefore rejects the tenant's claim for postponement.

1. *Ali Excavation inc. v. Construction de Castel inc.*, 2016 QCCS 2343.
2. *Parenteau v. Lamothe*, 2013 QCRDL 482.
3. *Coop. d'habitation Chung Hua v. Tch- eng*, 2017 QCRDL 9968.

## Still too much construction of subsidized housing... The housing sector needs firm commitments!

Just a few weeks away now from the introduction of the next budget in Quebec, the Quebec Landlords Association (APQ) is concerned about the recent announcements by the Government regarding the construction of affordable housing.

Indeed, on January 24, 2018, Mme Lise Thériault, the Minister responsible for Consumer and Housing Protection, and M. François Blais, the Minister of Employment and Social Solidarity, announced an additional budget for the construction of subsidized housing.

Yet, in previous budgets, the government had reduced the construction of affordable housing and provided more rent supplements for people with low or modest incomes. Also, the APQ was encouraged by the federal government's announcements, which included in its national housing strategy, more rent supplements and the introduction of lower interest rates for works.

Since the federal commitments must be borne at the rate of 50% by the provinces, the APQ is entitled to ask whether Quebec will follow suit and help Quebec private rental housing.

According to the 2016-2017 Annual Management Report - Société d'habitation du Québec (1), housing allowances (APL) have decreased and rent supplements (PSL) have increased slightly.

But the number of subsidized housing (HLM) buildings and AccèsLogis facilities has increased. All of these are supports for the stone but not for the person!

For a number of years, the APQ has been asking for personal assistance and supports its arguments with the exorbitant maintenance and renovation costs that must be invested in buildings, not to mention the new construction each year in rental markets whose rates of vacancy exceed 5%.

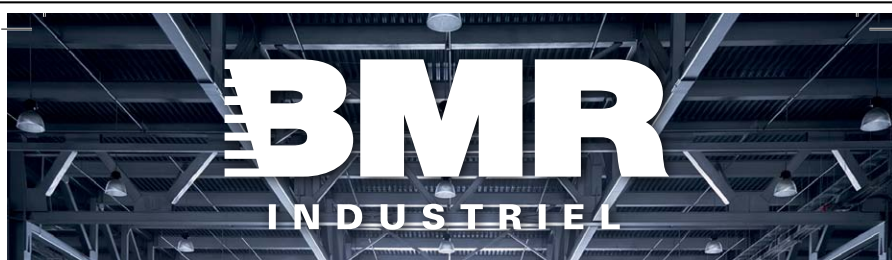
Still according to the management report, “the Société has achieved its goal of improving the condition of the housing units with investments of more than \$1.9 billion in the subsidized housing (HLM) park and more than 28,000 renovated homes in the private park”.

Many media (2) have reported on the problems of the aging public housing stock. The reality which owners of rental housing experience with negligible rates of 2.4% for major work at the Régie du logement is also the reality of public administrations. We must renovate without increasing the rent and burdening Quebec taxpayers. Because, let us not forget that these constructions and renovations are paid by the taxes of the owners of rental housing who see their own buildings withered and their tenants leave to join AccèsLogis programmes.

The APQ will scrutinize the 2017-2018 budget. In addition to hoping to see reduced investments in social housing (HLM), i.e. see rent supplements increase, the APQ wants that incentives such as tax credits are granted to owners of rental housing of any size for renovation.

Interventions	2016-2017	2015-2016
AccèsLogis Québec (ACL)	30475	28733
Nombre d'immeubles d'habitation à loyer modique	7618	7552

Interventions	2016-2017	2015-2016
Allocation-logement (PAL)	101933	104339
Supplément au loyer (PSL)	29264	27092



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

**BELCEIL**  
BMR Matco  
215, rue Brébeuf  
Tél.: (450) 467-3351

**BLAINVILLE**  
BMR Matco  
147, boul. de la Seigneurie Ouest  
Tél.: (450) 437-0303

**NAPIERVILLE**  
A & F Foucault  
701, Route 219, C.P. 1159  
Tél.: (450) 245-3877

**ORLÉANS**  
Builder's Warehouse  
2536, Innes Road  
Tél.: (613) 824-2702

**SAINT-AMABLE**  
BMR Matco  
901, rue Principale  
Tél.: (450) 649-0771

**SAINT-BASILE-LE-GRAND**  
BMR Matco  
250, boul. Sir-Wilfrid-Laurier  
Tél.: (450) 453-2861

**SAINT-EUSTACHE**  
BMR Matco  
226, 2<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 478-3000

**SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE**  
BMR Matco  
9050, boul. Lacroix  
Tél.: (418) 227-1717

**SAINT-HYACINTHE**  
BMR Matco  
16755, rue Saint-Louis  
Tél.: (418) 773-2559

**SAINT-LÉONARD**  
BMR Matco  
9275, boul. Langellier  
Tél.: (514) 216-8800

**SAINTE-ANNE-DES-PLAINES**  
Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
225, montée Gagnon  
Tél.: (450) 478-1261

**SAINTE-CATHERINE**  
BMR Matco  
4320, Route 132  
Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,  
communiquiez avec nous**  
par téléphone : 514-326-1004  
par télécopieur : 514-326-8446  
par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

**Important :** mentionnez le numéro de client 71087 et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.

## LA MÉRULE PLEUREUSE

Depuis le printemps de nombreux cas de Mérule pleureuse ont été déclarés.

Rappelons qu'en février 2016, le député de Rimouski, Harold Lebel, a déposé une pétition «Création d'un programme d'aide aux sinistrés de résidences affectées par la moisissure ou les champignons et révi-

sion des programmes d'accès à la justice» à l'Assemblée nationale réclamant un programme de soutien financier aux propriétaires touchés.

Le 8 février 2018, la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, a déposé, à l'Assemblée nationale,

le rapport du comité interministériel sur la mérule pleureuse. Ce comité avait principalement pour mandat de documenter la situation des bâtiments contaminés par ce champignon et de formuler des recommandations au gouvernement du Québec.

Selon le communiqué émis par la Société d'Habitation du Québec (SHQ), les cinq recommandations du rapport sont :

- Informer adéquatement la population afin qu'elle soit en

mesure de prévenir la contamination ou de prendre des décisions éclairées en cas de contamination;

- Mettre en place des méthodes reconnues pour identifier la mérule et formuler des directives pour encadrer les travaux de décontamination et d'élimination des matériaux;

- Former les professionnels du bâtiment pour qu'ils puissent identifier la mérule et proposer les travaux de décontamination et de réhabilitation appropriés;

- Étudier les effets psychosociaux chez les personnes aux prises avec un cas de contamination;

- Suivre la situation sur la présence de la mérule au Québec et poursuivre l'acquisition des connaissances.

RAPPORT DU COMITÉ INTERMINISTÉRIEL  
ÉTAT DE LA SITUATION SUR  
LA MÉRULE PLEUREUSE  
AU QUÉBEC



# Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS  
CHAUFFAGE / CLIMATISATION  
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3

Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958

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



## Mais qu'est-ce que la Mérule pleureuse?

La mérule pleureuse est un champignon qui se nourrit du bois humide et entraîne sa détérioration. Elle peut causer des dommages importants aux structures en bois des bâtiments et contaminer la maçonnerie si les conditions sont favorables à son développement.

La mérule pleureuse est un champignon sans pied visible à l'œil nu. Au début de sa croissance, elle ressemble à un voile blanc ou gris comme du coton et elle peut être confondue avec d'autres champignons. Au cours de son développement, elle peut prendre la forme d'une crêpe de couleur grisâtre, brun fauve ou ocre rougâtre avec un contour blanc.

### CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT

La mérule pleureuse peut se développer lorsque la présence d'eau dans les matériaux de bois (ex. : une poutre dans le vide sanitaire) est élevée. Ce taux d'humidité peut être causé, notamment par :

- une présence d'eau stagnante;
- une infiltration d'eau chronique par le toit, par une fenêtre ou par la fondation;
- un dégât d'eau non corrigé rapidement;
- un vide sanitaire humide, sombre et mal ventilé.

**MESURES DE PRÉVENTION**  
Pour prévenir le développement de la mérule pleureuse, il faut procéder régulièrement à l'inspection du bâtiment, particulièrement du vide sanitaire, et s'assu-

rer qu'il est à l'abri des conditions favorables à son développement. Il faut, notamment :

- s'assurer que le bâtiment soit bien ventilé;
- faire en sorte que les structures de bois ne soient pas en contact avec la terre ou le sol;
- réparer les sources d'infiltrations d'eau;
- porter une attention particulière aux endroits où le taux d'humidité peut être élevé;
- respecter les bonnes pratiques de rénovation et de construction;
- faire appel à des professionnels du bâtiment membres d'un ordre professionnel;
- avoir recours à un entrepreneur titulaire d'une licence pour effectuer des travaux de rénovation.

### MESURES CORRECTIVES

S'il y a présence de champignons, il faut tout d'abord déterminer la cause du problème en recourant à un spécialiste du bâtiment tel qu'un architecte, un ingénieur, un technologue, un inspecteur en bâtiment ou un entrepreneur.

Par la suite, il est nécessaire de vérifier s'il s'agit bien de mérule pleureuse et de déterminer l'étendue de la contamination, les méthodes de décontamination et les coûts associés. Ce diagnostic peut être effectué par un expert ou un entrepreneur spécialisé qui offre des services de décontamination.

Il est recommandé de faire appel à un expert ou une entreprise spécialisée qui :

- est membre d'un ordre, d'une

association ou d'une corporation professionnelle;

- possède une assurance responsabilité civile ou une assurance professionnelle pour erreurs ou omissions;

- possède de l'expérience ou une formation spécialisée dans la résolution de problèmes de qualité de l'air intérieur ou d'insalubrité (ex. : amiante, radon, moisissures);

- possède, dans le cas d'un entrepreneur, une licence valide délivrée par la Régie du bâtiment du Québec;

- a donné suite rapidement aux plaintes ou aux litiges dont il aurait pu faire l'objet.

Dans certains cas, les citoyens peuvent entreprendre des poursuites judiciaires pour vices cachés.

### EFFETS SUR LA SANTÉ

Selon une étude de l'Institut national de santé publique du Québec, la mérule pleureuse n'est pas considérée comme un champignon qui peut causer des maladies ou des infections ou qui peut avoir des effets nuisibles sur la santé. Par contre, les conditions favorables à son développement peuvent favori-

ser la croissance d'autres organismes, comme les moisissures, qui peuvent causer des problèmes de santé.

L'APQ suivra l'évolution du dépôt du rapport afin de vous informer et vous en faire bénéficier si malheureusement vous en êtes victime.

Source : Société d'habitation du Québec

 globalpayments

**Membre APQ et propriétaires de logement, bénéficiez des tarifications préférentielles négocier par l'APQ pour accepter des paiements Débit/Visa/Mastercard**

**Contactez votre représentant Global Payments pour les détails!**

Yavar Ashrafi, Directeur développement des affaires  
Tél.: (438) 998-1939  
Yavar.ashrafi@globalpay.com

**Notre taux SPÉCIAL A.P.Q.**

**1.98%**

**Terme de 5 ans fixe**

\* Taux sujet à changement sans préavis  
Certaines conditions s'appliquent



**Serge Bélanger**  
Courtier hypothécaire

Commercial  
Multi-logement

450 888.1599  
info@sergebelercourtier.com

« La passion du service.  
La force d'un réseau. »

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

**NORCA** INC.

Service : 514 708-6362

4450, rue Garand  
Laval (Québec) H7L 5Z6  
Bur.: 450 934-5996  
Fax.: 450 934-5344  
info@norca.ca | norca.ca

## No cultivation of cannabis in the housing units: QUEBEC SAYS IT IS READY TO GO TO COURT!

On February 7, the Federal Government announced that certain measures taken by the Provinces were contrary to Bill C-45 and that the Provinces could not proceed that way.

The same day, the Minister Delegate for Health, Lucie Charlebois, stated that the Government would not come back on its announcement:

“If you have an apartment block with 12 units (and you multiply by four), that adds up to 48 plants in the courtyard. We are indeed not quite far from a commercial plantation anymore, meaning that we would create another illegal market,” affirms Minister Charlebois.

“For now, let’s say no, zero plants. We will see again in three years’ time if it is necessary to modify that,” she specifies.

The APQ observes that its demands, put forward many times during the expert forums, public consultations and specific hearings of the Bill, have been heard.

According to the APQ, the Federal Government is not aware of the damage caused by cultivation of cannabis plants (humidity, electrical transformation, etc.) that residential buildings will suffer from if all the tenants had this right.

And the Minister was supported by her Government and Mr. Jean-Marc Fournier who stated “that the decision of the Supreme Court of Canada in the Rothmans Benson & Hedges v. Saskatchewan case in 2005 proves that the Couillard government acts with respect to the powers conferred on it by the Constitution”.

This judgement stipulates that “the power (of the federal government) to legislate in criminal law can be exercised and interpreted only to prohibit acts, not to authorize acts”.

According to Mr. Fournier, “If Ottawa can forbid the growth of more

than four cannabis plants at the same time in someone’s housing, as the bill foresees it, then Quebec may decide to allow less”.

The APQ will follow and support the Government in this way.



Offre exclusive pour les membres de  
L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



20% DE RABAIS sur les forfaits *Partagez tout*<sup>MC</sup>

INCLUS AVEC TOUS LES FORFAITS (RÉSIDENTS DU QUÉBEC) : Appels nationaux illimités<sup>2</sup>, messages texte illimités SMS/MMS (Canada)<sup>3</sup>, afficheur, boîte vocale, 2,500 minutes de transfert d'appel, mise en attente et appel de groupe et facturation en ligne.

Plus votre choix de données mensuelles pour votre forfait *PARTAGEZ TOUT*<sup>MC</sup>

4 Go<sup>4</sup>6 Go<sup>4</sup>10 Go<sup>4</sup>14 Go<sup>4</sup>AJOUTER  
UNE LIGNE

FORFAIT MENSUEL AVEC VOTRE PROPRE APPAREIL

**J'AI MON APPAREIL**  
Votre appareil doit être débarré afin d'être utilisé sur le réseau Rogers.

4846\$\*  
(Rég. 60 \$)5646\$\*  
(Rég. 70 \$)6846\$\*  
(Rég. 85 \$)7646\$\*  
(Rég. 95 \$)35\$\*<sup>5</sup>  
Rég. 45\$

FORFAIT MENSUEL AVEC NOUVEL APPAREIL<sup>1</sup>

**FÛTÉ**  
Pour un forfait à petit prix et des téléphones intelligents de base branchés.

5246\$\*  
(Rég. 65 \$)6046\$\*  
(Rég. 75 \$)7246\$\*  
(Rég. 90 \$)8046\$\*  
(Rég. 100 \$)40\$\*<sup>5</sup>  
Rég. 50\$

**STANDARD**  
La parfaite balance entre le prix d'appareil et forfait.

6046\$\*  
(Rég. 75 \$)6846\$\*  
(Rég. 85 \$)8046\$\*  
(Rég. 100 \$)8846\$\*  
(Rég. 110 \$)50\$\*<sup>5</sup>  
Rég. 60\$

**STANDARD +**  
Payez plus pour votre forfait, mais moins pour l'appareil.

—

7646\$\*  
(Rég. 95 \$)8846\$\*  
(Rég. 110 \$)9646\$\*  
(Rég. 120 \$)65\$\*<sup>5</sup>  
Rég. 75\$

Lors de la mise en service d'un forfait *Partagez tout* vous obtenez



Applicable à tous les forfaits. Offres sujettes à changement sans préavis. Demandez les détails.



1 service de votre choix pour 6 mois parmi les suivants<sup>†</sup>



<sup>†</sup>Offres sujettes à changement sans préavis. Certaines conditions s'appliquent. Demandez les détails.

COMMANDER EN LIGNE

Rendez-vous au [planetemobile.biz](http://planetemobile.biz) pour votre soumission ou pour consulter les offres en vigueur.

ACCÈS AUX FORFAITS STANDARD

Nom d'utilisateur : **apq**  
Mot de passe : **mobile**

ACCÈS AUX FORFAITS FUTÉ

Nom d'utilisateur : **apq**  
Mot de passe : **planete**

MESSAGE IMPORTANT

Offre disponible uniquement en ligne ou avec votre représentant



Brigitte Gauthier

514 856-1884 x223

1 888 484-2835 x223

brigitte@planetem.com

\*Offres sujettes à changement sans préavis. Certaines conditions s'appliquent. Rabais applicable uniquement à la ligne primaire. Ne peut être jumelée à aucune autre offre. Votre première facture comprendra des frais de connexion de 25 \$ par ligne afin que votre service soit activé sur notre réseau. Les frais de temps d'antenne additionnel, de transmission de données, d'intéurbain, d'intéranet, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement, le cas échéant. Les frais gouvernementaux mensuels suivants pour le service d'urgence 9-1-1 seront exigés : 62 ¢ en Saskatchewan, 46 ¢ au Québec, 43 ¢ en Nouvelle-Écosse, 53 ¢ au Nouveau-Brunswick, 70 ¢ à l'Île-du-Prince-Édouard, 44 ¢ en Alberta et 75 ¢ à Terre-Neuve-et-Labrador. Cependant, le temps d'antenne n'est pas facturé pour les appels au 9-1-1 que vous faites à l'aide de votre appareil sans fil de Rogers. Des frais de récupération des économies réalisées sur l'appareil sont exigés, conformément à votre entente, si pour quelque raison que ce soit vous changez de forfait pour un forfait de niveau inférieur pendant votre période d'abonnement. Vous devez acquitter des frais uniques de déclassement de forfait, tel qu'il est prévu dans votre entente de service. 1. Avec activation d'un forfait *Partagez tout* de deux ans. 2. Sur le réseau de Rogers ou dans une zone de Couverture étendue. La couverture n'est pas offerte dans toutes les régions. Les frais d'intéurbain internationaux et de message texte à ligne fixe sont en sus. 3. Seuls les numéros canadiens à 10 chiffres sont admissibles. 4. Comprend les messages texte, photos et vidéos envoyés du Canada vers un numéro de sans-fil canadien et les messages texte, photo et vidéo entrants, peu importe la provenance. Les messages texte entrants et sortants à tarification additionnelle, les messages texte envoyés à l'étranger et les messages envoyés et reçus en itinérance ne sont pas compris et sont facturés, le cas échéant. 5. Toute utilisation supérieure à votre volume de données est facturée par tranches (voir les modalités d'utilisation excédentaire associées à votre forfait), arrondies au prochain Mo ou Go (selon les modalités de votre forfait). 6. Le rabais de 10\$ est sujet à changement sans préavis. ©2017 Rogers Communications Inc.