

Depuis 1984 - Since 1984

Volume 24, No 7

Juillet 2008

Le Propriétaire

Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

Le loyer moyen montréalais est le plus bas avec un taux d'effort relativement faible pour les ménages *à lire en page 11*

La signification par huissier de l'avis d'augmentation du loyer peut compromettre l'augmentation du loyer

Chronique de Me Robert Soucy en page 8

Mot de l'éditeur

Il n'existe pas de crise du logement à l'approche du premier juillet
There is no Housing Crisis with the 1st of July approaching

NOUVEAU: vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel !

Les mises en chantier résidentielles continuent de progresser

La SCHL, avec son dernier relevé mensuel sur les mises en chantier résidentielles au Québec, révèle que 4 459 habitations ont été mises en chantier en mai dernier, une augmentation de 9 % sur la même période en 2007. Les chiffres touchent les agglomérations urbaines de 10 000 habitants et plus.

Le nombre de logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements) a augmenté de 20 % dans les centres urbains si on compare avec le même mois l'an dernier, soit 2 685 unités en 2008, contre 2 232 en 2007.

« Soulignons que la vigueur des mises en chantier de maisons jumelées et en rangée s'est poursuivie au cours du mois de mai et que celles-ci se sont accrues de 27 %. Étant donné que ces habitations sont généralement plus abordables que les maisons individuelles, il n'est pas étonnant que les mises en chantier de logements de ce type soient en hausse pour un troisième mois de suite dans les centres de 50 000 habitants et plus et qu'elles aient augmenté de 16 % depuis le début de l'année 2008 », précise Kevin Hughes, économiste régional à la SCHL.

Il est à noter que la région de Trois-Rivières s'est démarquée au niveau des logements collectifs,

alors que les mises en chantier dans ce segment ont plus que triplé (144 en mai 2008, contre 45 en mai 2007).

Les mises en chantier de maisons individuelles continuent de baisser, avec une diminution de 4 % au Québec en mai dernier, et cette

diminution est constatée depuis les trois derniers mois.

Les fondations d'un plus grand nombre de logements collectifs ont été constatées (à l'exception de Gatineau) à Trois-Rivières (+ 100%); Saguenay (+ 26 %); Québec (+ 24 %); et finalement

Sherbrooke et Montréal, avec respectivement plus de 19 % et 10 %.

Dans les agglomérations de 10 000 habitants et plus, Granby a enregistré une hausse de 22 % de plus de mises en chantier, pour tous les segments de logements.



Logiciels intégrés de
**gestion pour commercial
et résidentiel**

Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Région : 1-800-363-9049

Integrated
property management
Software

Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Region : 1-800-363-9049



Le marché de la revente s'essouffle dans la région de Montréal

Le nombre de transactions, dans le marché de la revente de la grande région de Montréal, a diminué en mai dernier, avec une baisse de 9 % comparativement à la même période l'an dernier. Au total, 4 544 ventes ont été enregistrées. Depuis le début de l'année, on constate une baisse de 4% du nombre de transactions réalisées, à partir des données fournies par la Chambre immobilière du Grand Montréal et le système MLS.

Le prix des maisons continue d'augmenter cependant, et il s'agit d'une bonne nouvelle évidemment pour les vendeurs. Une augmentation qui se fait raisonnablement et régulièrement, selon Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la CIGM. « Il en est de même pour les acheteurs qui se voient confirmer que l'immobilier résidentiel est un bon investissement à Montréal ».

Dans la région métropolitaine de Montréal, on note que 2 641 transactions de maisons

unifamiliales ont été réalisées en mai 2008, soit une baisse de 15 % si on compare avec mai 2007. Même les ventes de 2 à 5 logements ont été moins nombreuses, une baisse de 10 %. Seule, la copropriété, a continué

confiance des consommateurs dans l'économie. Les taux d'intérêt sont en baisse et la création d'emplois est en hausse », tenait à préciser Michel Beauséjour.

Il devait ajouter : « Tout compte fait, le plus gros changement réside

de l'énergie a eu pour effet de ralentir quelque peu le marché de l'immobilier résidentiel ».

Ce recul du marché de la revente s'est fait sentir dans tous les secteurs de la grande région de Montréal. Une baisse des transactions de -7 % dans les secteurs de la Rive-Sud, de -5% à Laval, de -1 % à Vaudreuil-Soulanges. C'est l'île de Montréal qui a connue la plus forte baisse, soit -8 %.

Les prix des maisons grimpent toujours. Une maison unifamiliale vaut maintenant en moyenne 230 500 \$, une hausse de 5 % par rapport à l'an dernier, dans la région métropolitaine de Montréal. Le prix des copropriétés a connu une progression de 4 % du prix médian pour se situer à 188 000 \$. Dans le cas des plex (2 à 5 logements), leur prix médian est passé de 315 000 \$ en mai 2007 à 342 000 \$ en mai 2008, une croissance de 9 %.

Avec la présente situation, on peut dire que le marché avantage toujours les vendeurs.



son chemin avec une croissance des ventes de 5 %.

« Le marché immobilier résidentiel est principalement influencé par trois variables, à savoir les taux d'intérêt, la création d'emplois et la

au niveau de la confiance des consommateurs dans l'économie, laquelle est passée de 50 % en mars pour s'établir à 38 % aujourd'hui. Il semble que l'augmentation sensible du coût

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE

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

LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE

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

RECOMMANDÉ
CAA

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

SAFCO
depuis 1992

Salvatore Lipari, ing.
membre : OIQ, PEO, RBQ, ACAIQ

SAFCO Inspection de Bâtiments inc.
pré-achat, pré-vente, refinancement, suivi des travaux
inspecteurs bilingues - rapports rédigés en anglais ou français
service 7 jours sur 7 - Montréal/Laval/Rive Nord/Rive Sud
Tél:(450) 686-1051 Cell:(514) 946-2252 courriel:safco@bellnet.ca

FIBROBALCON INC.

Les balcons et marches de **FIBROBALCON INC.** sont des composites constitués de fibres de verre continues bidirectionnelles et d'une matrice en polyester de **qualité supérieure**.

Ce type de composite procure **une très haute résistance** aux agresseurs chimiques (sels de déglçage, produits chimiques de nettoyage, pluies acides, etc.), aux rayons U.V., à l'abrasion et à l'impact.

Nos balcons sont des composites hautement résistants qui procurent une longévité accrue et une tranquillité d'esprit comparativement à des balcons faits en béton ou avec des fibres de verre discontinues. (procédé "choppers")

NOTRE GARANTIE

Modèle	Garantie
2000	12 ANS
3000	25 ANS
Installation	5 ANS

R.B.Q. 8271-5921-48

1305, rue Garnier, Ste-Catherine QC J5C 1B4 - Tél. : (514) 365-9630 - Fax : (450) 491-0888
Courriel : fibrobalcon@videotron.ca - www.fibrobalcon.com

Nedco
www.nedco.ca

MIEUX CONSOMMER

Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL Subvention de **16\$** / indicateur

95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL Subvention de **4\$** / ensemble

95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec ses spécialistes éclairage qui couvrent le Québec en entier, Nedco peut vous aider à saisir l'opportunité que peut représenter le programme Produits Efficaces - Éclairage d'Hydro-Québec.

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5307

Mot de l'éditeur

Il n'existe pas de crise du logement à l'approche du premier juillet



Martin Messier

A quelques semaines de l'approche du début de juillet, alors que les déménagements sont les plus concentrés, les groupes représentant les locataires font toujours état dans les médias d'information de la présence d'une crise du logement.

Les associations de locataires prétendent qu'il n'y a pas assez de logements abordables. Nous croyons que le problème n'est pas à ce niveau et qu'on ne peut parler de crise du

logement en ce moment. Le Québec connaît un taux d'inoccupation de 2,5 %, selon les dernières statistiques de la SCHL, et à Montréal, ce taux se situe à 2,8 %. Il existe donc des milliers de logements vacants dans les différentes villes du Québec, en particulier dans la région de Montréal. De plus, la SCHL mesure maintenant le taux de disponibilité des logements. Ce taux nous permet de connaître non seulement le nombre de logements vacants, mais aussi ceux qui seront disponibles. Ainsi, lorsqu'un locataire a envoyé un avis de non-renouvellement à son propriétaire, le logement devient disponible à la fin du bail. Ce logement sera donc inclus dans le taux de disponibilité mesuré par la SCHL. Or, lors de son enquête d'avril 2008, la SCHL a mesuré un taux de disponibilité de 5,6 % au Québec, nous faisant constater qu'un nombre important de logements sont disponibles pour la location.

Nous ne sommes donc pas dans une situation de manque de logements.

Les problèmes à se loger sont évidemment plus nombreux pour un locataire qui a démontré de mauvaises habitudes au niveau de ses obligations financières ou de comportement, et l'approche du premier juillet est donc plus difficile pour ces personnes ou familles.

À l'APQ, nous recommandons aux propriétaires de vérifier les habitudes de paiement et de comportement de leurs candidats locataires avant de louer, tant pour la saine gestion de leurs immeubles que pour protéger les autres locataires qui ont droit à la jouissance paisible de leur logement. D'ailleurs, c'est simple et facile à comprendre, lorsque la loi oblige le propriétaire à accorder aux locataires la quiétude des lieux, et qu'en cas de problèmes avec des locataires bruyants, les délais de la Régie du logement sont très longs. On voit donc l'importance de bien se protéger et protéger nos locataires, comme propriétaire de logements locatifs résidentiels.

Nous constatons également que

le parc immobilier est toujours paralysé sous la pression exercée par les trop nombreuses dispositions légales et réglementaires visant les propriétaires, et la méthode de fixation de loyer actuellement en vigueur. Nos loyers sont parmi les plus bas au Canada et dans les grandes villes du monde, et on exige encore du propriétaire l'impossible. Il est impératif pour le gouvernement de modifier le système de fixation des loyers actuel afin de permettre aux prix des loyers de progresser normalement.

There is no Housing Crisis with the 1st of July Approaching

Just a few weeks away from the beginning of the month of July, when moving from one apartment into another is most hectic, groups representing the tenants are always very present in the media with information about an existing housing crisis.

Tenants associations pretend that there are not enough affordable apartments. We believe however that the problem is not of this nature and that one cannot talk about a housing crisis at this point in time. Quebec has a vacancy rate of 2,5 %, according to the latest statistics of the CMHC, and in Montreal, this rate is at 2,8 %. There are thus thousands of apartments vacant in the different cities of Quebec, particularly in the region of Montreal. Moreover, the CMHC now measures the vacancy rate of apartments. This rate allows us not only to know the number of vacant apartments but also those that are going to become vacant. This way, when a tenant has sent a notice of non-renewal [of the lease] to his landlord, the apartment becomes available at the end of the

lease. Such an apartment will also be included in the vacancy rate measured by the CMHC. However, in its poll of April 2008, the CMHC has measured a vacancy rate of 5,6 % in Quebec, making us notice that an important number of apartments are available for rent.

So, we are not dealing with a situation of shortage of apartments. Problems with finding housing are of course more frequent for a tenant who has demonstrated bad habits at the level of his financial obligations or his behaviour and the approach of the 1st of July is thus more difficult for these people or these families.

At the APQ, we recommend that the landlords verify the paying habits and the behaviour of their prospective tenants before renting; this, as well for the healthy management of their dwellings as to protect the other tenants who are entitled to a peaceful enjoyment of

their apartment. This is, of course, simple and easy to understand when the law forces the landlord to allow to the tenants the quietness of the premises and that in case there would be problems with noisy tenants the delays allowed by the Régie du logement would be very long. One understands thus the importance of well protecting oneself and to protect our tenants, when one is owner of rentable residential housing.

We also notice that the real estate pool is still paralyzed by the pressure exerted by too many legal and regulatory dispositions aimed at the landlords and the actual method of rent setting. Our rental rates are among the lowest in Canada and in the biggest cities of the world and still the impossible is asked from the landlord. It is imperative for the Government to modify the system of actual rent setting in order to allow rental rates to develop normally.

Volume 24, numéro 7
Juillet 2008

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

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

Impressions

Payette & Simms

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

Dépôt légal

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

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Berthold Lévesque

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Renée Roy, avocate
François Lemay
Solange Litalien

Personnel de bureau

Céline Achambault
Monica Popescu
Angénie Inelus

Conseillers

Germaine Régner
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette
Pierre Maurais

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3

Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

Il est possible d'avoir une belle pelouse en respectant également l'environnement

Oui, il est possible d'avoir une belle pelouse et en santé, tout en respectant notre environnement. Il semble que c'est la hauteur de la tonte qui fera toute la différence, et on devrait conserver l'herbe à des hauteurs de 8 à 10 cm.

Les avantages de ne pas tondre le gazon trop court, il y en a plusieurs : cette tonte favorise un développement des racines en profondeur; elle augmente la résistance de la pelouse à la sécheresse et à la chaleur; elle maintient l'humidité du sol et la coloration verte de la pelouse; et enfin, elle réduit les problèmes

d'organismes nuisibles (plantes indésirables, insectes et maladies).

Ces conseils sont fournis par la Fédération interdisciplinaire de l'horticulture ornementale du Québec (FIHOQ).

L'organisme encourage à laisser les résidus de pelouses au sol, lesquels apportent des éléments nutritifs à votre pelouse et tout cela a pour effet aussi de réduire le nombre de ces mêmes résidus collectés par votre municipalité. L'herbicyclage est donc un thème très actuel depuis quelques années. Enfin, d'autres conseils précieux pour protéger notre environnement, utiliser le plus possible des tondeuses plus écologiques (tondeuse électrique, manuelle, ou avec moteur moins polluant).

Avec une population vieillissante, il faudra des maisons plus accessibles

Le marché de l'habitation doit se sensibiliser davantage à construire des habitations mieux adaptées pour les personnes à mobilité restreinte, alors que les gens peuvent vivre de plus en plus vieux. La SCHL a confié récemment un mandat à une entreprise d'Ottawa, Entreprises Belly Dion Ltée, qui fournit des services pour personnes handicapées, pour faire une étude sur les possibilités d'améliorer l'accessibilité aux habitations partout au Canada, en apportant ainsi un meilleur bien-être aux citoyens.

Compte tenu du vieillissement de la population canadienne, on estime que le temps est venu d'étudier les moyens de rendre les maisons plus

accessibles.

Membre de l'équipe de recherche, Mme Marnie Peters souligne que les constructeurs doivent prendre en considération différents types d'invalidités lorsqu'ils conçoivent les maisons, qu'il s'agisse de couloirs plus larges pour les personnes en fauteuil roulant ou d'alarmes visuelles pour les sourds.

Cette étude subventionnée par la SCHL, comme c'est le cas pour 17 autres projets, permettra aussi de s'intéresser aux codes du bâtiment canadiens, aux normes internationales en matière d'accessibilité, dans l'espoir de découvrir des pratiques exemplaires en Europe, aux États-Unis et en Nouvelle-Zélande et de susciter leur adoption à grande échelle.



Humidité Contrôle
La solution à l'humidité *madesla*

La solution à l'humidité!

Humidité Contrôle Madesla sert de pompe à l'humidité. Le procédé est une barrière à l'humidité et traite les structures de béton ou autres matériaux poreux affectés par l'humidité. Humidité Contrôle Madesla empêche l'humidité de monter dans les structures. Humidité Contrôle vous permet de diminuer les coûts de chauffage et consomme moins d'énergie puisqu'un déshumidificateur consomme 1000 watts / heure tandis que Humidité Contrôle Madesla consomme seulement 1 watt / heure.



Pour ces problèmes, nous avons la solution!

- odeurs nauséabondes
- moisissures
- champignons
- problème de santé
- structures endommagées
- murs intérieurs humides
- murs extérieurs humides
- salpêtres (traces blanches)

Notre procédé est permanent, unique et très efficace!

Pour obtenir un
essai gratuit

contacter votre spécialiste pour contrôler l'humidité

Christian Laliberté

450.652.9419

info@humiditecontrole.ca



www.humiditecontrole.ca

Décoration

Décor Pink

Sylvie Bergeron
Tél. : (819) 777-6445
1630, chemin Pink, Gatineau
www.decorpink.ca

- Résidentiel et commercial
- Tapis et vinyle coussiné
- Céramique et tuile
- Stores, rideau, bois franc, papier peint, couvre-lit, et douillettes
- Et plus encore...

Entretien

Pro-Cool

Robert Éthier
Tél. : (819) 955-8755
r.ethier@sympatico.ca

- Service et entretien préventif (HVAC-CVAC) de chauffage, air climatisé et chaudière (boiler)
- Nettoyage de conduit
- Contrats de service
- Rabais 10 % pour membres APQ
- Estimation gratuite

Huissier de justice

Waters & Associés

Huissier de justice
Tél. : (819) 595-5999
waters@watershuissier.ca

- Nous desservons la région de l'Outaouais
- Régie du logement, petites créances, vente, saisie, constat

Rénovation

Les Constructions

M. Descôteaux

Tél. : (819) 962-4992

- Toitures et rénovations
- Revêtement extérieur
- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- RBQ : 8301-0595-59

Selon la dernière enquête de la SCHL --- Le Québec connaît un taux d'inoccupation de 2,5 %

Mais à Gatineau, le taux passe de 2,8 % à 4,1 %

Selon la dernière enquête locative réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus, s'établissait à 2,5 %, pour les centres urbains du Québec, soit une très légère hausse sur le taux de l'an dernier qui était de 2,4 %.

Kevin Hughes, économiste régional de la SCHL, précisait que dans la majorité des régions du Québec, l'offre et la demande de logements locatifs sont demeurées relativement stables au cours de la dernière année.

Dans la RMR de Montréal, le taux est passé de 2,9 % en 2007 à 2,8 % en 2008. « Peu de logements locatifs se sont ajoutés dans le marché et la demande est demeurée forte, ce qui a permis au marché locatif montréalais de demeurer stable.

La région de Québec affiche, pour sa part, un taux encore très bas, qui se situe en 2008 à aussi peu que 1,1 %. Une légère progression dans la région de Sherbrooke, un taux qui a passé de 1,6 % à 2,1 % en 2008. Pour sa part, la région de Gatineau connaît une période avec plus de logements vacants sur le marché, alors que le taux d'inoccupation a grimpé à 4,1 % en 2008, alors qu'il était à 2,8 % en 2007.



Karen Côté
Conseillère autonome
Conseillère en sécurité financière

420, boul. Maloney Est
Bureau 101
Gatineau (Québec) J8P 7N8
Tél. : 819-649-1076, poste 218
1 866 649-1076
Téléc. : 819-649-2316
karen.cote@filiq.ca
www.maconseillete.ca

Une planification globale qui comprend :

- Protection du patrimoine familial (En cas de décès, d'invalidité, de maladie grave)
- Financement hypothécaire
- Préparation du transfert entre génération

Il m'est toujours agréable de partager mon savoir ainsi que celui des associés experts (Fiscaliste et Planificateur Financier) du cabinet dont je fais partie.



Vous pouvez maintenant recevoir votre journal par courriel:

journalelectronique@apq.org



Propriétaires



de la région de l'Outaouais, devenez membres de l'APQ

(819) 771-5224



Association des Propriétaires du Québec





Imaginez une hypothèque
Conçue pour vous...

Travailleurs autonomes	Refinancement	Propriétés à Revenus
Contracteurs / Auto construction	Achat	Renouvellement sans frais

Pour info composer le
819-772-2442 1-866-894-2442 poste 11

Visitez mon site
iPotek.ca

27 Blvd. Montclair, Gatineau, QC



Tous les produits, les meilleurs taux...
Service rapide, Efficace, convivial et bilingue.

BÊTONEL^{MD}
Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

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

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

1 888 Bétonel

www.betonel.com





Me Robert
Soucy

La loi permet au huissier de signifier un avis d'augmentation du loyer à un locataire en main propre ou à une personne physique. Dans un tel cas, le locataire ne peut pas

contester la véracité du rapport de huissier qui constitue un acte authentique selon la loi.

Les faits

Toutefois, lorsqu'un huissier laisse dans la boîte aux lettres du locataire un avis d'augmentation du loyer, cette signification peut poser un problème. Si le locataire affirme sous serment qu'il n'a jamais eu connaissance de l'avis laissé dans la boîte aux lettres,

la Régie peut rejeter l'augmentation du loyer en décidant que le propriétaire a fait défaut de « donner » l'avis d'augmentation au locataire.

Le droit

Le rapport du huissier établissant la livraison du document au domicile du locataire ne constitue pas un acte authentique puisqu'en procédant à cette tâche, le huissier n'agit pas à titre d'officier public dans l'exécution de ses fonctions, mais plutôt comme simple

messenger. En effet, la loi n'exige pas que l'avis d'augmentation du loyer soit signifié selon l'art. 119.2 et suivants du Code de procédure civile¹. Cet avis (lettre) ne constitue pas un acte de procédure émanant du tribunal au sens de la Loi sur les huissiers.²

L'article 7 al. 3 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement prévoit :

« Lorsqu'un huissier a tenté de signifier une procédure et qu'il a consigné ce fait à son procès-verbal, il peut, sans autorisation, procéder à la signification en laissant sur place copie de la procédure à l'intention du destinataire. »

La Cour du Québec a déjà interprété cet article comme s'appliquant essentiellement aux demandes et requêtes faites devant la Régie du logement, et non pas à l'avis d'augmentation du loyer prévu à l'article 1942 du Code civil du Québec³.

Donc, lorsque le huissier signifie un avis d'augmentation du loyer, il ne s'agit pas de procédures judiciaires ou d'un acte de procédure selon la loi.

Selon la Cour du Québec, l'article 1942 du C.c.Q⁴ mentionne que l'avis doit avoir été « donné » au

locataire. Le mot « donné » doit se comprendre comme « reçu » par le locataire.

Conclusion

La Cour du Québec conclut :

« La signification du huissier, bien que légale, n'a pas été faite personnellement. Au mieux, elle constitue une présomption de fait que le locataire a reçu l'avis, et cette présomption peut être repoussée. En effet, le régisseur a apprécié le témoignage du locataire, qui a affirmé n'avoir jamais eu connaissance de l'avis envoyé. Il a conclu que ce dernier était de bonne foi et que « pour une raison inconnue, il n'a pas pu prendre connaissance de l'avis d'augmentation du loyer. »

Le propriétaire a perdu sa cause puisqu'il a été incapable de prouver que le locataire avait reçu l'avis d'augmentation du loyer. Pour une procédure judiciaire, la signification dans la boîte aux lettres demeure toujours valide.

¹ L.R.Q. c. C-25

² L.R.Q. c. H-4

³ R.Q. c. R-8.1, r.5

⁴ L.Q., 1991, c. 64.

⁵ *Ibid.*

RE/MAX
ROYAL (JORDAN) INC.
Courtier immobilier agréé
Franchisé indépendant et autonome
de RE/MAX Québec Inc.

Plus qu'un agent...
Une conseillère,
une négociatrice,
votre
partenaire!

Joanne Clouette, M.B.A.
Agent immobilier affilié

Spécialisation :
immeubles à revenus

514.726.5516
jclouette@royaljordan.com

**Utilisez le logiciel intelligent de
l'APQ pour obtenir vos fiches de crédit !**

**INTERNET PLUS RAPIDE ! PAS DE
NOUVEAUX CÂBLES ! UNE SÉRIE COMPLÈTE
DE SERVICES RÉSEAU À LARGE BANDE!**

Quand les nouvelles sont si excitantes... nous devons les partager avec tout le monde !

3One Media est heureux de vous annoncer une nouvelle association avec l'APQ. En utilisant notre nouvelle technologie courant porteur en ligne (CPL), nous sommes prêts à offrir le service Internet le plus rapide ET une série complète des meilleurs services à large bande (le tout sans nouveau filage dans votre bâtiment).

Si vous désirez savoir comment 3One Media peut améliorer vos services Internet, contactez M. Michael Di Lillo dès aujourd'hui au **514.704.0882**.

De la prise à en ligne

**3one
media**

Les ménages locataires sont plus âgés qu'ailleurs

Les ménages locataires du Québec sont plus âgés que ceux comparés avec dix-sept autres pays, dans une étude statistique qui a été réalisée par la Société d'habitation du Québec (SHQ). On y retrouve également un plus grand nombre de personnes vivant seules au Québec, qu'ailleurs.

On y apprend aussi que les constructions de logements sont plus récentes au Québec, tout comme elles le sont dans les pays du « nouveau monde », contrairement à celles situées dans les « vieux pays ».

Même si au Québec, les maisons constituent la majorité du parc de logements, on constate cependant que c'est là aussi qu'on y retrouve la plus forte proportion d'appartements (en comparaison avec les autres pays, toute proportion gardée).

(Source: Profil statistique de la SHQ « L'habitation au Québec comparée à dix-sept pays »).



L'habitation au Québec comparée à dix-sept pays

Les ménages propriétaires sont légèrement plus jeunes

Avec la même étude, on note dans l'ensemble, que les ménages propriétaires du Québec sont légèrement plus jeunes que ceux des autres pays comparés.

Ce profil statistique de la SHQ, dans une vue d'ensemble, permet de constater que le Québec se démarque des autres pays lorsqu'on examine les caractéristiques socioéconomiques des ménages et des logements, mais se rapproche de ces autres territoires comparés, lorsqu'on aborde les aspects démographiques.

Les statistiques comparables ont été faites à partir de données provenant du Québec, Canada, Allemagne, Australie, Autriche, Belgique, Danemark, Espagne, États-Unis, Finlande, France, Italie, Japon, Norvège, Nouvelle-Zélande, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suisse.

Le Québec se distingue aussi des autres pays comparés par un niveau de scolarité très élevé.

Source : SHQ

**Propriétaires
de la région de Lanaudière,
devenez membres de
l'APQ**

(450) 581-8999



Association des
Propriétaires du Québec

*Le
logiciel
intelligent
est
gratuit
pour
les
membres
de
l'APQ !*



**Berthold
Lévesque**

De plus en plus de propriétaires sont tout simplement abandonnés et brimés dans leur droit, alors qu'ils doivent endurer de mauvais locataires qui font la pluie et le beau temps dans leurs logements, alors que ces questions doivent se régler devant la Régie du logement. Les délais de la Régie du logement, pour entendre de telles causes sont interminables, et ça empire continuellement.

Il n'y a pas que les propriétaires qui doivent subir de tels préjudices mais aussi les bons locataires du même immeuble, qui parfois, quittent tout simplement les lieux loués, alors que les situations sont intenables.

Il y a quelques mois, nous vous avons présenté le cas de Mme Danielle Duperré de Montréal, propriétaire d'un duplex, et qui doit toujours endurer de mauvais locataires au rez-de-chaussée de son immeuble, alors que ceux-ci sont encore sur les lieux, même si la Régie du logement a déjà rencontré les parties. Un drame d'horreur pour la propriétaire qui doit subir cette situation

Des propriétaires complètement abandonnés à de mauvais locataires à cause des longs délais de la Régie

complètement inacceptable, depuis la signature du bail le 15 août 2006. Eh oui, vous avez bien lu, depuis le 15 août 2006. La Régie devait encore tenir une autre audition le 17 juin 2008, ce que nous devions apprendre en communiquant avec Mme Duperré.

Depuis le début de cette saga, où ces mauvais locataires occupent toujours le rez-de-chaussée, la propriétaire a dû subir le départ de locataires qui avaient loué le haut, à deux reprises. Pourtant, Mme Duperré les avaient informés de la situation mais ils étaient d'accord pour louer quand même. Il semble que la situation s'est avérée invivable et c'est le pourquoi du départ des bons locataires.

Lorsqu'un locataire assume mal ses obligations financières, c'est assez rapide à la Régie du logement pour obtenir une audition et obtenir l'expulsion des lieux. Par contre, si le locataire remplit bien ses obligations financières, mais cause d'autres problèmes, comme des bruits excessifs, mauvais comportements qui souvent provoquent la visite des policiers, menaces aux propriétaires, les délais deviennent interminables.

Dans le cas présent, les locataires récalcitrants sont subventionnés par l'Office municipal d'habitation de

Montréal, et n'ont qu'à déboursier 332 \$ de loyer par mois. L'OMH était représentée lors d'une audition à la Régie, et affirmait qu'il n'était pas question de transférer ces locataires ailleurs, sous leur tutelle.

« Je comprends pas pourquoi on ne m'aide pas ? » Ce cri d'alarme est lancé par Mme Duperré. «

C'est quasiment du terrorisme que je dois vivre » avec ces locataires qui profitent allègrement du maintien dans les lieux prévu dans la Loi, et pendant que la Régie du logement continue de gérer avec ses interminables délais. Mme Duperré croit qu'elle subit de graves préjudices.



Mme Danielle Duperré

(Photo d'Archives)



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ



SOLARCAN
CORP.
 PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

SALLE DE MONTRE:
 111, RUE DE LAUZON, BOUCHERVILLE, QC
 TÉL.: (514) 877-6000 WWW.SOLARCAN.COM
 LICENCE R.B.Q.: 8272-5847-48

1 866 249-3988

Le loyer moyen montréalais est le plus bas avec un taux d'effort relativement faible pour les ménages

* Un mythe qui vient de tomber ...

Le loyer moyen montréalais est plus bas que dans toutes les autres villes internationales, suivi de près par les loyers moyens de Berlin, de Tokyo et de Seattle. Des éléments qui ont été fournis dans un profil statistique rendu public par la Société d'habitation du Québec (SHQ), alors que la comparaison du Québec a été faite avec dix-sept autres pays à travers le monde.

Le loyer moyen des montréalais est près de deux fois moins inférieur à celui des torontois. Il est aussi de trois à cinq fois moins élevé que celui de certaines capitales européennes telles que Londres, Paris, Amsterdam, Copenhague, Rome et Helsinki.

Le loyer moyen dans les appartements de 3 chambres à coucher (statistiques de 2003) s'établissait à 679 \$ par mois à Montréal, et était de 1 208 \$ à

Toronto.

Le seul plus bas loyer observé pour la même grandeur d'appartement, en comparaison avec Montréal, avait été noté à Berlin en Allemagne, pour un loyer moyen de 728 \$ par mois.

Voici une liste des loyers moyens observés dans d'autres pays comparés, toujours en dollars canadiens : Australie (1 172 \$); Autriche (1 884 \$); Belgique

(1 824 \$); Danemark (2 636 \$); Espagne (1 854 \$); États-Unis (928 \$); Finlande (2 076 \$); France (3 263 \$); Italie (2 551 \$); Japon (875 \$); Pays-Bas (2 966 \$); Royaume-Uni (Londres) (3 693 \$); et Suisse (1 395 \$).

Un autre mythe bien entretenu au Québec depuis des années, celui du taux d'effort des ménages qui est plus élevé qu'ailleurs (le taux d'effort est la part du revenu

des ménages servant à payer le loyer). Mais le profil statistique de la SCHL démontre pourtant le contraire : comparativement aux autres pays industrialisés du profil, le taux d'effort des ménages est relativement faible pour les ménages du Québec, et relativement semblable à ceux de l'Australie, le Canada et de l'Autriche. Par contre, le taux d'effort des ménages est particulièrement élevé aux Pays-Bas, au Danemark, en Finlande et en Allemagne.

(Source : profil statistique de la SHQ; l'habitation au Québec comparée à dix-sept pays).



Centre-ville de Montréal.

Koveko

électrique

**Faites changer votre
panneau électrique à fusibles
pour des disjoncteurs!**

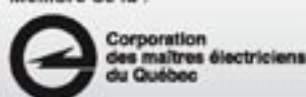
- **PAS BESOIN**
d'enlever le boîtier en place;
- **PAS BESOIN**
de menuisier, de replâtrage ou de peinture;
- **PAS** de désagréments

La prévention, c'est sécuritaire!

Estimation gratuite

**Tél. : 450 582-9016
514 838-3711**

Membre de la :



AVANT



APRÈS



Acoustique de plancher

Finitec Canada

- Tél.: (418) 889-9910
Sans frais: 1-888-838-4449
www.finitec-inc.com
- Réglez vos problèmes de bruit avec les membranes acoustiques Acousti-Tech
 - Surpassent les normes acoustiques du Code National du Bâtiment
 - Produits certifiés CCMC par le Centre National du Bâtiment
 - Installation facile et rapide
 - Pour tous les types de plancher

Agents immobiliers

Claude Marchand

- Agent immobilier affilié
La Capitale Québec Champlain
Sté-Foy (Québec)
Bur.: (418) 624-4444
Cell.: (418) 802-5505
www.lacapitalevendu.com
clodmar@globetrotter.net
- Immeubles à revenus et commercial

Gilbert Pelletier

- Royal LePage Actuel G.P.
St-Hubert (Québec)
Courtier immobilier agréé
Bur.: (450) 656-9000
Cell.: (514) 992-4837
- 19 ans d'expérience
 - Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

Joanne Clouette M.B.A

- Agent immobilier affilié
Re/Max Royal Jordan Inc.
Pointe-Claire (Québec)
Bur.: (514) 630-7324
Cell.: (514) 726-5516
jclouette@royaljordan.com
- Service personnalisé basé sur les résultats
 - Près de dix ans d'expérience en gestion d'immeubles multirésidentiels (plus de 150 portes)
 - Honoraires avantageux membres APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

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

Normand Priest

Nathalie Wilson

- Century 21 Realities
Ste-Thérèse (Québec)
Tél.: (450) 420-0121
Cell.: (514) 777-8143
Cell.: (514) 707-9121
- Bénéficiez de 22 ans d'expérience en immobilier, secteur Rive-Nord
 - Nous avons plusieurs acheteurs à combler
 - Taux de commission de 4 % pour les membres APQ

Sylwia Czerwinska

- Sutton Accès Inc.
Tél.: (514) 727-7575
Cell.: (514) 567-8892
sczerwinska@sutton.com
www.sutton.com
- Vendre, acheter, location, financement
 - Taux réduits pour les membres de l'APQ

Annonces

immobilières en ligne

Immo Axxess Real Estate

- www.immoaxess.com
- Tarifs réguliers très avantageux
 - Annoncez vous-même vos propriétés à louer ou à vendre
 - Sans agent et sans commission
 - Offre de lancement « annoncez gratuitement »

Appareils ménagers

Appareils ménagers Outremont

- 4979, Charleroi, Montréal-Nord
Tél.: (514) 271-5297
Téléc.: (514) 759-9259
- Ventes d'appareils électroménagers de seconde main / service de réparation
 - Livraison & installation gratuite

Debsel Inc.

- 4225 Poirier, St-Laurent, Qc
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
 - Nous offrons toutes les marques majeures

Architecture

(services intégrés)

GHA Atelier d'architecture

- Tél.: (514) 286-9918
gha@videotron.ca
- Services intégrés d'architecture
 - Industriel, commercial, résidentiel
 - Service d'inspection et de préparation de rapports techniques pour fin de réclamations et poursuites légales (vices et malfaçons)
 - Grande expertise dans la gestion de projets et la direction d'équipe multidisciplinaires de professionnels de construction
 - Expertise de plus de 25 ans

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

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

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

Georges Ouellette

Courtiers Ass. de Dommages

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

Roméo Bessette & fils inc.

- Depuis 1922, Assurances et services financiers
Geneviève Trudeau, courtier en dommages
Tél.: (450) 359-1472, poste 252
Sans frais: (514) 591-6357
gtrudeau@bessette-assurances.com
- Partenaire APQ: programme assurance groupe aux membres (auto et maison)

Services Financiers Le Cavalier inc.

- Sylvain Le Cavalier
Tél.: (514) 253-9350
Cell.: (514) 690-6125
sylvain.lecavalier@sympatico.ca
- Assurance collective: Invalidité, Vie, Santé
 - Régimes de retraite: Reer, Placements
 - Analyse de vos besoins: sans frais pour les membres de l'APQ

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

Baignoires

Spécial-T Baignoires

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

Balcon

(rampes et escaliers)

Fibrobalcon Inc.

- En affaire depuis 1963
Tél.: (514) 365-9630
Téléc.: (450) 491-0888
fibrobalcon@videotron.ca
www.fibrobalcon.com
- Résidentiel et commercial
 - Projets clé en main
 - Balcons et marches en fibre de verre, escaliers, rampes en aluminium et en verre trempé, auvents, facia et soffite
 - Membre APCHQ et du Bureau d'Éthique commercial
 - Estimation gratuite
 - Licence RBQ: 8271-5921-48

Boîtes aux lettres

Boîtes aux lettres Riopel

- Tél.: (514) 934-0385
Téléc.: (514) 934-1732
www.riopel.net
info@riopel.net
- Approuvées par Poste Canada
 - Réparation, support technique
 - Mail Boxes and Repairs

Calfeutrage

Calfeutrage Mega inc.

- Montréal: (514) 603-5053
Rive-Nord: (450) 419-8211
- Calfeutrage de tous genres
 - Commercial, industriel, résidentiel
 - Travaux spécialisés et garantis
 - Estimation gratuite
 - RBQ : 8296-9775-06

Étanchéité Totale

- Montréal: (514) 212-8121
Rive-Sud: (450) 692-2394
Télec.: (450) 692-0930
- Calfeutrage-étanchéité
 - Imperméabilisation, membrane
 - Problème d'infiltration d'eau
 - Travaux en hauteur
 - Travail professionnel
 - Licence RBQ: 8151-0140-05

Chauffe-eau

HydroSolution

- Le spécialiste du chauffe-eau
Tél.: (sans frais) 1-877-666-0064
www.hydrosolution.com
- Vente et location de chauffe-eau électrique
 - Service 24/7
 - Remise proprio

Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

- Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
 - NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
 - Produits homologués « Energy Star »
 - Réservoirs environnementaux
 - Nettoyage de conduits de ventilation

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

- 11435, 6e avenue, Montréal
Tél. : (514) 722-7348
- Réfection, réparation, entretien
 - 25 années d'expérience
 - Spécialiste en réparations
 - Résidentiel, commercial et industriel
 - Expertise pour les assurances
 - Licence RBQ 8006-5543-06
 - Assurances responsabilité et estimation gratuite

Atelier L. Perron Couvreur

- Montréal (Québec)
Tél.: (514) 522-8888
- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
 - Estimation gratuite, service 24 heures
 - Spécialiste en réparation
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
 - Assurance responsabilité

Couvertures Lachenaie inc.

- Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 582-1443
Sans frais: 1-800-341-1443
couvertureslachenaie@bellnet.ca
- Spécialiste des toits plats
 - Réfection, réparation, entretien
 - Recouvrement toiture neuve
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
 - Membre AMCQ, recommandée CAA Habitation
 - RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture

- 3755 Croissant Oscar
Brossard, Qc
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841
- Travail garanti
 - Estimation gratuite
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Licence RBQ: 8317-9226-23

Les Toitures L.G. Poulin enr.

- Tél.: (514) 327-9602
Cell.: (514) 494-2578
- Permis de la Régie du bâtiment
 - Ferblantier, couvreur
 - Estimation gratuite et ouvrage garanti
 - Assurance responsabilité
 - Plus de 30 années d'expérience
 - Service 24 heures
 - Résidentiel, commercial, industriel

René Perron Ltée

- Tél.: (514) 327-1100
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard
- Depuis 1924
 - Membre de maître couvreur du Québec
 - L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalte et gravier au Québec
 - Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
 - Prix compétitif et estimation gratuite
 - RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

- Tél.: (450) 435-6336
Cell. : (514) 703-6146
- Toitures de tous genres
 - Membrane élastomère, asphalte et gravier, bardeau d'asphalte
 - Membre de l'Ass. des maîtres couvreur du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
 - Accrédité ISO 9001-2000
 - 35 années d'expérience
 - RBQ: 3093-7957-31

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

- Tél.: (514) 288-4639
Courriel: depstjac@qc.aira.com
- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
 - Service des plus professionnels
 - Recherche de biens saisissables
 - Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Détection de gaz

RG Technilab

- Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com
- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
 - Entretien ds systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
 - Vente, installation, location, contrat de service
 - Service d'urgence/technique
 - Services d'analyses de présence de gaz disponibles
 - Nous sommes dédiés à votre sécurité

Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

- Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com
- Adresse et emploi
 - Recherche de biens saisissables
 - Surveillance et filature

Électricité

Akom Electricque

- Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838
- Installation, rénovation, entretien
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Nouvelle installation-modification
 - Service 24 heures, estimation gratuite
 - Membre de la Corporation des maîtres électriciens
 - RBQ: 8303-4827-41
 - Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Charara Électrique

- Maître électricien
Plus de 20 ans d'expérience
Tél/fax: (514) 342-4470
Cell.: (514) 945-6438
- Installation et rénovation
 - Entrée, panneau, chauffage
 - Alarme incendie, lumière d'urgence
 - Alarme vol
 - Inspection et certificat pour l'assurance
 - Service d'urgence

Division 9168-6949 Québec Inc.

Koveko Électrique

- Tél.: (450) 589-4664
- Résidentiel, commercial, industriel
 - Conversion énergétique: transformation de chauffage à l'huile et gaz pour chauffage électrique
 - Changement d'entrée électrique
 - Travaux divers en électricité

Electricque Britton Ltée

- Entrepreneur-électricien
Tél.: (514) 342-5520
- Résidentiel, commercial, industriel

Entrepreneur général

Technobrique inc.

- Tél.: (514) 977-8920
- Maçonnerie de tout genre et rénovation générale
 - Spécialisé en enveloppe de bâtiment: maçonnerie, corniche, balcon de fibre ou de ciment
 - Plus de 30 ans d'expérience
 - Estimation gratuite
 - RBQ: 2625-4300-31

Entretien (immeubles)

Les Services D'Entretien Scentral

- Nettoyage Résidentiel, Commercial & plus!
Tél.: (514) 739-6663
www.scentral.ca
info@scentral.ca
- Tapis, meubles, vitres, conduits & grand ménage
 - Carpet, furniture, windows, air ducts & general cleaning
 - Aussi entretien, peinture, cirage & enlèvement de plancher
 - Also janitorial, painting, floor waxing & stripping
 - 10 \$ de rabais---- 10 \$ off

Entretien général

ÉconoÉnergie

Michel Martin
Tél.: (514) 690-8170
michel@votreservice.net
- Spécialiste en réparation de porte-patio et fenêtre
- Élimination d'infiltration d'eau, buée, gel
- Isolation, installation de coupe-froids
- Fabrication et entretien de moustiquaires
- Calfeutrage de portes et fenêtres

Les entreprises mdam

Tél. : (450) 691-6901
Tél. : (514) 826-9894
Cell. : (514) 234-0391
m.d.a.m@hotmail.com
- Maintenance résidentielle et commerciale
- Gestion immobilière
- Prix compétitif

Environnement

Les Entreprises Fernand Bédard inc.

Tél.: (514) 633-9925
- Entrepreneur général et spécialisé
- Décontamination résidentielle
- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation
- Licence RBQ: 2275-1523-58

Spheratest environnement

www.spheratest.com
info@spheratest.com
Tél.: (514) 522-5005
Télec.: (514) 522-1397
- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector, Rosemère, Qc
Tél.: (514) 731-3644
- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

Gaz naturel

Service de gaz naturel Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578
- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Génératrice (entretien)

Lagden

Tél.: (514) 333-8383
www.lagden.com
glenn@lagden.com
www.lagden.com
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures

Gestion immobilière

Le Groupe Brice Inc.

Bernard Brice
Tél.: (514) 824-2226
www.groupebrice.com
groupebrice@videotron.qc.ca
- Service de location de logement
- Service de gestion immobilière

Le Winsor S.E.N.C.

Éric Lapierre
Tél.: (514) 792-1999
lewinsor@bellnet.ca
- Gestion immobilière résidentielle

NJK

Daniel Latendresse
11555 boul. Pierrefonds, Mtl
Tél.: (514) 886-8421
- Gestion d'immeubles
- Spécialisé aussi dans la rénovation

Huissiers de justice

Philippe & Associés

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

Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Assurance hypothécaire
- Assurance santé

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Informatique

Hopem inc.

8475 Christophe-Colomb, bur. 139
Montréal (Québec)
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com
- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

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

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
info@centreieb.com
www.centreieb.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Inspec-Montréal

Tél.: (514) 915-5393
rufiange@inspec-montreal.com
www.inspec-montreal.com
- Inspection de bâtiments
- Résidentiel, commercial

Louis Guimond

Inspecteur en bâtiments
Ingénieur civil
Tél.: (514) 543-3180
Cell.: (514) 298-2105
louis.guimond@videotron.ca
- Inspection de bâtiments
- Résidentiel et commercial

Lavage à pression

Lavage Extrême

Patrick Lavallée, Stéphane Breton
Tél. : (514) 466-0469
www.lavageextreme.com
info@lavageextreme.com
- Lavage à pression à l'eau chaude
- Nettoyage de gommages collés sur béton
- Graffiti et plus

Location de logements

Claudia Généreux

Agent immobilier affilié
La Capitale du Mont-Royal
Tél. : (514) 597-2121
Cell. : (514) 699-9095
claudya@innovedesign.com
www.lespagesenligne.com/claudyalocation

- Service de location complet
- Pour trouver les meilleurs locataires
- J'ai une banque de locataires dont les références sont vérifiées soigneusement
- Enquête de crédit faite par l'entremise d'APQ

Maçonnerie

B.L. Maçonnerie & fils

Entrepreneur en maçonnerie
Benoît Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@cogocable.ca

- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

Maçonnerie Breault & Courville Inc.

Ronald Tougas
Tél.: (514) 809-0942
Téléc.: (450) 586-9678

- Brique, bloc, pierre
- Construction neuve et rénovation
- Spécialiste pour défaire et refaire une maçonnerie neuve
- Commercial, résidentiel, industriel
- Licence RBQ: 8101-1223-59

S.T. Maçonnerie inc.

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

- Montréal et Rive-Sud
- Restauration de joints de brique et pierre
- Construction neuve et rénovation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Estimation gratuite- Licence RBQ: 2532-2660

Nettoyage de conduit d'air

A 1 Ventilation

G. Lesage
Sans frais: 1-866-313-8814
Bureau: (514) 254-8814
Cell.: (514) 823-4237

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse

Notaire

Me Eduardo Dias

Notaire-Notary-Notario
4270 St-Laurent, Bureau 200
Montréal
Tél.: (514) 985-2411
Téléc.: (514) 985-2599
edias@qc.aira.com

Peintre

Ghyslain Raymond

Entrepreneur peintre
Tél.: (514) 861-3530
Cell.: (514) 572-3822
webmaster@grouptel.com

- Peintre résidentiel, commercial, industriel
- Gypse, plâtre, etc...

Option Peinture inc.

Tél.: (418) 265-6784
Tél.: (514) 688-0129
www.option-peinture.com

- Résidentiel / commercial / int. /ext.
- Estimation gratuite / garantie 2 ans
- RBQ: 8346-3620-45
- La meilleure option au Québec

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)

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

333, rue Marien
Montréal-Est (Québec)
Tél.: (514) 645-5344
Richard Beauchamps
Cell.: (514) 502-5344

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

Planchers de bois

Bois Franc Laurentides

Tél.: (450) 560-9777

- Résidentiel et commercial
- Sablage de plancher
- Pose de plancher

Planchers Décor Déco Surface

4551, Ste-Catherine Est, Montréal
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, finition, teinture
- Réparation, installation
- Vente de bois brut et pré-verniss
- Flottant-céramique-vinyle

Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

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

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

Portes et fenêtres

Aluminium Atlanta inc.

Tél.: (514) 326-8330
Fax: (514) 326-1635
info@aluminiumatlanta.com
www.aluminiumatlanta.com

- Spécialité: Tous genres de portes et fenêtres
- Rampe d'aluminium
- Balcon fibre de verre
- Avantages spéciaux: membres de l'APQ

Solarcan

111, rue Lauzon, Boucherville (QC)
Carole Vézina
Tél.: (866) 249-3099
sdm@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour membres APQ

Prêts hypothécaires

Financière First National SEC

Éric Bernard, Directeur régional
(Développement des affaires)
Tél.: (514) 499-8900
Téléc.: (514) 499-8902
Tél. sans frais: 1-888-499-1733
Téléc. sans frais: 1-888-499-3955
eric.bernard@firstnational.ca

- Financement de propriétés à revenus multirésidentielles, industrielles, et commerciales; 200 000 \$ et plus
- Prêteur agréé par la SCHL

Hypotheca AC

Courtier hypothécaire
Steeve Laperrière
Votre consultant en financement
Cell.: (514) 962-3131

- Achat, refinancement
- Pour bien plus qu'un simple taux

Intelligence Hypothécaire

Courtier-hypothécaire.com
800, boul. St-Joseph Est, Montréal
Tél.: (514) 526-1314

- Refinancement multi-logements
- Hypothèque 2e rang sur vos immeubles (6 log et plus). Gardez vos bonnes conditions de financement. Taux comparable à celui de votre premier rang
- Résidences personnes âgées
- Prêt construction

Ramassage

1-800-RAMASSE

Libérez votre espace
On ramasse tout
Tél. : (800) 726-2773
www.ramasse.ca

- On ramasse : rebuts, vieux meubles, électroménagers, débris de construction
- Estimation gratuite
- Possibilité de rendez-vous le jour même

Rampes et escaliers

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de sécurité
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

Rénovation

CDO Rénovation

Laval (Québec)
Cell.: (514) 808-3533
louis.st.pierre@videotron.ca
- Entrepreneur général en rénovation
- Résidentiel et commercial

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270
- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Vente et pose de portes et fenêtres
- Membre APCHQ
- Tout sinistre avec assurance

Entreprise Colorteck

Stéphane Dufresne
Tél. : (514) 717-7004
Télec. : (450) 575-0963
sdufresne@entreprisecolorteck.com
www.entreprisecolorteck.com
- Résidentiel, condominium, multi locatif
- Service de réparation en tout genre
- Service de rénovation et construction
- 14 ans d'expérience dans les édifices à logements
- Service urgence après sinistre
- RBQ : 8352-3977-50

Réparation

Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036
Télec.: (450) 616-3948
- Réparation et service (résidentiel)
- Plomberie
- Débouchage de drains
- Électricité, menuiserie
- Plâtre, peinture

Services financiers

Univesta

Assurances et services financiers
Esthel Gilbert
Tél.: (514) 448-5749
egilbert@univesta.ca
- Hypothèques: multi-logements, commercial, résidentiel
- Compte d'épargne: Banque ING du Canada
- Régimes enregistrés (REER, REEE, FERR), fonds de placement
- Assurance-vie, assurance invalidité et maladie grave

Traitement des eaux

Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél/Télec.: (514) 990-0688
bcplus@sympatico.ca
- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems

The Notification by the Bailiff of a Notice of a Rent Increase may Annul the Increase of the Rent

by Me Robert Soucy

The law allows the bailiff to announce a notice of rent increase to a tenant delivered by hand or to a physical person. In such a case the tenant cannot contest the veracity of the bailiff's report which serves as an authentic act according to the law.

The Facts

However, when a bailiff leaves a notice of a rent increase in the mailbox of a tenant such a notification may become a problem. If the tenant states under oath that he has never had any knowledge of a notice left in the mailbox the Régie may reject a rent increase deciding that the landlord failed to "give" the notice of increase to the tenant.

The Law

The bailiff's report establishing

the delivery of the document at the residence of the tenant does not constitute an authentic act because while proceeding to this task the bailiff does not act as a public officer in the execution of his duties but rather as a simple messenger. Indeed, the law does not require that the notice of the rent increase be announced, according to art. 119.2 and following in the Code of Civil Procedure¹. This notice (letter) does not constitute an act of procedure emanating from the court in the sense of the Bailiffs Act.²

Article 7 al. 3 of the Rules of Procedure of the Régie du logement³ holds that:
« Where the attempt to effect service was made by a bailiff and was recorded in his certificate, the bailiff may, without authorization, serve the proceeding by leaving on the premises a copy of the

written proceeding intended for the addressee.»

The Court of Quebec has already interpreted this article as applying essentially to the demands and requests made before the Régie du logement, but not to the notice of rent increase provided for in article 1942 of the Civil Code of Quebec⁴.

So, when the bailiff announces a notice of rent increase this is not to be considered as a judiciary procedure or as an act of procedure according to the law.

According to the Court of Quebec, article 1942 of the C.c.Q.⁵ states that the notice must have been "given" to the tenant. The word "given" must be understood as "received" by the tenant.

Conclusion

The Court of Quebec concludes:

« The notification of the bailiff,

albeit legal, has not been made in person. At its best, it is a factual presumption that the tenant has received the notice, and this presumption can be rejected. Indeed, the director [of the Régie] has appreciated the testimony of the tenant who has stated that he had never had knowledge of the sent notice. He has concluded that the latter was in good faith and that "for an unknown reason he had not been able to obtain knowledge of the notice of the rent increase."

The landlord has lost his case because he has been incapable to prove that the tenant had received notice of the rent increase. For a judiciary procedure, the notification in the mailbox still remains valid.

¹ L.R.Q. c. C-25

² L.R.Q. c. H-4

³ R.Q. c. R-8.1, r.5

⁴ L.Q., 1991, c. 64.

⁵ Ibid.



Me Bill Kostopoulos

Koretski c. Fowler - Un jugement de la Cour du Québec qui fait jurisprudence en faveur des propriétaires

Le 18 avril 2008, la Cour du Québec, saisie d'un appel d'une décision rendue le 4 juillet 2007¹ par la Régie du logement, a reconnu le droit d'une propriétaire d'interdire à sa locataire de fumer dans son logement².

Dans une décision rendue en date du 4 juillet 2007, la régisseuse a rejeté la demande formulée par la locatrice, Olesia Koreski, requérant l'émission d'une ordonnance enjoignant la locataire, Sandra Ann Fowler, de cesser de fumer dans son appartement. Dans cette affaire, la locatrice est propriétaire d'un duplex dont elle occupe le rez-de-chaussée. La locataire occupe le

logement au-dessus de l'immeuble.

Suite à la visite des lieux, la propriétaire remet à la locataire un document intitulé « Application for apartment » que le locataire doit remplir. En remplissant le formulaire, la locataire constate que la possession d'animaux est interdite. La locatrice consent à ce que la locataire garde son chien. Les mots « no pets » ont été biffés relativement à l'énoncé suivant soit « ABSOLUTELY NO PETS OR SMOKERS ». Il est important de noter que la locataire a volontairement caché le fait qu'elle fumait.

Le 25 septembre 2006, la locatrice met la locataire en demeure de cesser de fumer. Le 10 novembre 2006, la locatrice dépose une demande à la Régie du logement, demande dans laquelle elle requiert une ordonnance enjoignant la locataire de cesser de fumer dans son logement. Dans son jugement du 4 juillet 2007, la régisseuse, Claudine Novello, de

la Régie du logement, a jugé que l'interdiction de fumer ne pouvait être valide, car aucune mention ne figurait dans le bail, mais dans le formulaire intitulé « Application for apartment ».

Le 25 juillet 2007, la locatrice, Madame Koretski, a déposé une requête pour obtenir la permission d'en appeler de la décision de la Régie du logement.

Le 7 août 2007, le juge Yves Hamel autorise l'appel.

Dans sa décision rendue en date du 18 avril 2008, le Tribunal a conclu que :

- le formulaire « Application for apartment », non signé, a été complété de façon concomitante avec la signature du bail;
- l'interdiction de fumer dans ledit formulaire est claire et non ambiguë;
- la locataire est présumée avoir lu cette restriction ;
- la locatrice a fait la preuve des inconvénients occasionnés ;
- la restriction imposée par la

locatrice aux droits de la locataire n'est pas abusive et déraisonnable.

Par conséquent, le Tribunal conclut que l'interdiction de fumer est opposable à la locataire.

D'ailleurs, le Tribunal est venu à la conclusion que le consentement de la locatrice a été vicié lorsqu'elle a signé le bail. Si la locataire aurait dévoilé qu'elle fumait, le bail n'aurait pas été signé.

En guise de conclusion, le Tribunal a accueilli l'appel de la locatrice et a cassé la décision rendue en date du 4 juillet 2007 par la Régie du logement. De plus, elle ordonne à la locataire de cesser de fumer dans ledit logement concerné. La locatrice n'a pas demandé la résiliation du bail devant la Régie du logement et pour cette raison, le Tribunal n'a pas accordé une telle conclusion.

¹ Régie du Logement, no. 31 061110 009 G

² C.Q., *Koretski c. Fowler*, 500-80-008999-071, 17 avril 2008, j.Normand Amyot

Montréal veut devenir une ville plus propre

C'est principalement au Centre-ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie) que le problème de la propreté dans les rues, ruelles, trottoirs, se fait le plus sentir, et des mesures ont été prises pour tenter de contrer le phénomène. Plus de 500 000 personnes y circulent dans une journée.

Récemment, le maire de l'arrondissement, Benoît Labonté, laissait savoir que depuis l'entrée en vigueur du règlement sur le civisme, le respect et la propreté, le 1er juin 2007, plus de 2 700 constats d'infraction ont été émis, totalisant une somme de 1 079 85\$.

Les amendes ont été distribuées principalement pour des dépôts de recyclage et des déchets hors horaire, et pour d'autres, la non installation de cendriers à l'entrée des bâtiments.

Il a laissé savoir que depuis un an, la propreté s'était améliorée et que les citoyens et commerçants sont davantage sensibilisés.

Le maire mentionne : « Il faut continuer à nous mobiliser et à innover pour développer des comportements responsables face à notre environnement urbain. Cependant, je tiens à féliciter tous les citoyens car, depuis un

an, nous constatons une nette amélioration de la propreté de l'arrondissement ».

Les dirigeants de l'arrondissement Ville-Marie mettent sur pied différents moyens d'information pour tenter de rejoindre le plus possible tous les citoyens. Une campagne était également lancée récemment avec le slogan « Les mégots et les gommages, c'est assez ! ».

Pour une troisième année consécutive, la Ville de Montréal maintient sa brigade de propreté, principalement pour la période estivale. Une brigade formée de 200 brigadiers répartis dans l'ensemble des arrondissements et qui contribue directement à la lutte contre la malpropreté. Le coût prévu de ces opérations est estimé à 2 millions de dollars.



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

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

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE
LES SERVICES INVESTORS LIMITED
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

ROGER Chayer
PLOMBERIE

SERVICE 24 HRS

• RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• CHAUFFAGE
• GAZ NATUREL

Alain Chayer
alain.chayer@plomberiechayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3

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

Chronique financière



Noël Hémond

On ne sait jamais ce que l'avenir nous réserve. Surtout pour nos enfants, nous espérons qu'il ne leur apportera que bonheur et épanouissement. Les parents peuvent-ils faire quelque chose pour assurer à leurs enfants un avenir heureux et enrichissant? Oui – et cela commence avec l'assurance.

La plupart des gens voient l'assurance comme une importante source de fonds très appréciée quand survient un décès, et c'est certainement le cas. Personne n'aime penser à la mort d'un enfant, mais le produit d'une

Des assurances pour vos enfants

assurance vie peut aider à payer les funérailles et d'autres frais immédiats et/ou à couvrir les frais engagés quand la mort survient après une longue maladie.

Toutefois, l'assurance vie contribue aussi à un aspect essentiel de la future sécurité financière de vos enfants vivants. Voici pourquoi :

- Les produits d'assurance vie permanente tels que l'assurance vie entière et l'assurance vie universelle permettent une croissance fiscalement avantageuse des valeurs de rachat des polices. Sous réserve de certaines limites, les valeurs de rachat ne s'ajoutent pas à votre revenu imposable tant qu'elles ne sont pas retirées. Autrement dit, vous n'avez pas d'impôt sur le revenu annuel à payer sur la valeur de rachat accumulée dans une police, mais cet argent est disponible si vous en avez besoin pour aider vos enfants à débiter dans la vie, à payer des études, à s'acheter une voiture,

voire à verser un acompte initial sur une maison.

- Lorsque vous souscrivez de l'assurance pour vos enfants dans leur enfance, vous ne protégez pas seulement leur assurabilité, vous leur permettez aussi de continuer à profiter des primes les plus faibles possibles.

- De plus, si vous y ajoutez une garantie d'assurabilité, votre enfant peut accroître ses montants d'assurance à l'âge adulte, peu importe son état de santé, toute

incapacité ou son emploi. Il s'agit là d'un précieux avantage, car notre santé future n'est jamais garantie. Il existe aussi d'autres options d'assurance – telles que l'assurance temporaire et les avenants d'assurance temporaire – qui peuvent convenir à vos enfants... et à vous aussi.

Noël Hémond, Pl. Fin.

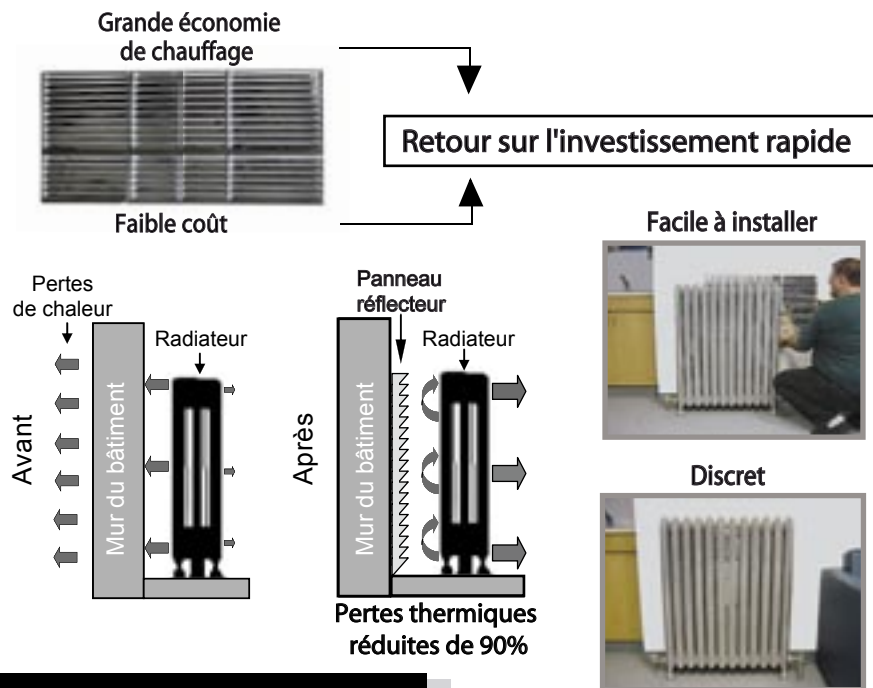
Planificateur Financier

Groupe Investors Inc.

Noel.Hemond@groupeinvestors.com

RÉDUISEZ VOS COÛTS DE CHAUFFAGE

Les panneaux réflecteurs de chaleur **Novitherm**^{MD} donnent des résultats instantanés



AVANTAGES:

- Réduction de 10% de la facture de chauffage périmétrique
- Subvention de 0.35\$/m³ de gaz naturel économisé du Fond en Efficacité Énergétique (Gaz Métro)
- Installation rapide et discrète
- Dimensions ajustables à toutes les unités chauffantes
- Amélioration du confort des occupants
- Durée de vie indéfinie dans des conditions normales

ÉNERGIE
MATRIX
ENERGY

Sans frais : 1-866-630-5630 poste 215
Courriel : info@matrixenergy.ca
www.matrixenergy.ca



M.C.M.E.L.
264, Industriel, St-Roch de l'Achigan
Tél.: (450) 588-2415 Sans frais 1-866-588-2415

Manufacturier de rampes et colonnes en aluminium, balcons et marches en fibre de verre

La solution pour vos rampes en aluminium
(maison, duplex, immeuble)
Avec ou sans installation
Estimations gratuites : (514) 992-6307

ET SI UNE RÉPARATION SUFFISAIT...

CLINIQUE DE LA TOITURE F.C.A. INC.

- Réfection • Réparation • Entretien
- Asphalte & gravier
- Garantie écrite
- Estimation gratuite

Licence R02 - 8006-5543-06
Résidentiel • Commercial • Industriel
(514) 722-7348
11435, 6e Ave. Montréal

CONFORT EXPERT INC.
www.confortexpert.qc.ca

Chauffage et climatisation

514 640-7711
(Grand Montréal)
1 877 240-0911
(Ailleurs au Québec)

Affilié à **HydroSolution**
Location et vente de chauffe-eau

CONFORT EXPERT INC.

Vente et installation
Gaz naturel, électricité, mazout
Système air chaud et eau chaude
Thermopompe et bi-énergie
Estimation gratuite à domicile
Financement disponible
45 camions en service

La référence en confort pour toute énergie

Koretski vs. Fowler ---- A Decision of the Court of Quebec Creating Jurisprudence in favour of the Landlords

by *Me Bill Kostopoulos*

On the 18th of April 2008, the Court of Quebec, seized by an appeal of a decision rendered on the 4th of July 2007¹ by the Régie du logement, has acknowledged the right of a landlord to forbid his tenant to smoke in his apartment².

In a decision rendered on the 4th of July 2007, the director [of the Régie] rejected the request formulated by the landlady, Olesia Koretski, demanding the emission of a ruling charging her tenant, Sandra Ann Fowler, to stop smoking in her apartment. In this case, the landlady owns a duplex in which she lives on the ground-floor. Her tenant occupies the apartment above the dwelling.

Following a visit on the premises, the landlady gives to her tenant a document entitled « Application for apartment » which she occupies. Filling out the document, the tenant

notifies that the possession of animals is forbidden. The landlady however agrees to it that she can keep her dog. The words « no pets » have been crossed out in favour of the following wording, being: « ABSOLUTELY NO PETS OR SMOKERS ». It is important to note that the tenant had deliberately concealed the fact that she smoked.

On 25 September 2006, the landlady officially asks the tenant to stop smoking. On 10 November 2006, the landlady submits a request to the Régie du logement, a demand in which she calls for an order asking the tenant to stop smoking in her apartment. In her decision rendered on the 4th of July 2007, the director of the Régie du logement, Claudine Novello, has judged that the prohibition to smoke could not be valid, because no mention whatsoever had been made of it in the lease, but in the document entitled « Application for

apartment ».

Indeed, on the 25th of July 2007, the landlady, Madame Koretski, has submitted a request in order to obtain the permission to appeal the decision of the Régie du logement.

On 7 August 2007, Judge Yves Hamel authorizes the appeal.

In its decision rendered on 18 April 2008, the Court has concluded that:

- The document « Application for apartment », unsigned, had been filled out concomitant with the signature of the lease;
- The prohibition to smoke in this document is clear and non-ambiguous;
- The tenant is supposed to have read this restriction ;
- The landlady has given proof of the inconveniences caused ;
- The restriction imposed by the landlady on the rights of the tenant is neither abusive nor unreasonable.

Consequently, the Court

concludes that the prohibition to smoke is opposable to the tenant.

Moreover, the Court has come to the conclusion that the consent of the landlady had been tainted when she had signed the lease. If the tenant would have admitted that she smoked, the lease would not have been signed.

In conclusion, the Court has accepted the appeal of the landlady and it has broken the decision rendered on the 4th of July 2007 by the Régie du logement. Moreover, it orders the tenant to stop smoking in the apartment concerned. The landlady has not requested the termination of the lease before the Régie du logement and for this reason the Court has not allowed such a conclusion.

¹ Régie du Logement, no. 31 061110 009 G

² C.Q., *Koretski vs. Fowler*, 500-80-008999-071, 17 April 2008, j.Normand Amyot



4320 Rte 132
Ste-Catherine, Québec
J5C 1V9

215 rue Brébeuf
Beloeil, Québec
J3G 4V8

9275 boul. Langelier
Montréal, Québec
H1P 2Z9

226 25e avenue
St-Eustache, Québec
J7P 4Z8

355 boul. Sir W. Laurier
St-Basile-Le-Grand, Québec
J3N 1M9

147 boul. de la Seigneurie
Blainville, Québec
J7C 4N3

Avantages Exclusifs aux membres de l'APQ

Communiquez avec nous
par tél. au 514-326-1004
ou par téléc. au 514-326-8446
pour en savoir PLUS !



L'innovation en contrôle électronique d'énergie

**Vos coûts d'énergie
augmentent sans cesse,
vous semblez en perdre
le contrôle...**

**Hé bien, Cristal Contrôles
à des solutions pour vous.**

Notre spécialité :

le contrôle et la gestion de l'énergie.
Nous avons plus de **1500 projets**
à notre actif donc plusieurs
bâtiments comme le vôtre.



Informez-vous sur notre
nouveau plan de gestion
énergétique.
Consultez un de nos conseillers!

Nos solutions :

- Contrôle de la consommation
- Contrôle de la pointe
- Régulation des températures
- Abaissement
- Horaires
- Et plus...

Nos Services :

- Évaluation de projet
- Présentations personnalisées
- Rédaction de devis
- Demande de subventions
à Hydro-Québec

611, boul. Guimond, bureau 200
Longueuil (Qc) J4G 1L9

T (450) 646.9590 • F (450) 646.3391
Sans frais (866) 955 9590
www.cristalcontrols.com



Association des propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Repentigny: **450 581.8999**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

La **FORCE**
du **REGROUPEMENT**
c'est **payant!**