

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

**PROFITEZ**  
d'une nouvelle méthode  
révolutionnaire grâce à la  
**TECHNOLOGIE!**



**suivre mes appels**  
.com

**A**ugmentez vos revenus.  
Lequel de mes investissements est le plus rentable?  
Améliorez vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?

**Soyez sur la piste de l'argent!**

Découvrez [suivremesappels.com](http://suivremesappels.com), un outil simple qui vous permettra de:

- cibler les médias les plus rentables pour votre entreprise;
- revoir vos processus d'accueil des clients, de vente et du service à la clientèle;
- consulter en tout temps des informations précises sur le nombre, la durée des appels et les appels non-répondus;
- écouter les appels afin de contrôler et d'améliorer vos façons de faire.

**Quelques questions / réponses:**

*Comment identifier la provenance de mes clients?*

Le principe est simple, [suivremesappels.com](http://suivremesappels.com) vous fournit plusieurs numéros de téléphone. Donc vous n'avez plus qu'à utiliser un numéro différent dans chacune des publications, sites internet, affiches ou autres.

En fait, [suivremesappels.com](http://suivremesappels.com) enregistre automatiquement la provenance de vos appels.

*Suite à la page 19*

## Un jugement favorable rendu à l'égard des propriétaires

*Me Bill Kostopoulos*



**D**ans la décision *Russo c. Prémont*<sup>1</sup>, la locatrice demande, en date du 22 février 2010, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire pour non-respect d'une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec. Elle requiert de plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais judiciaires.

Les parties sont liées par le bail du logement du 1er juillet jusqu'au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 450 \$. L'immeuble abritant les lieux loués comporte cinq unités d'habitation réparties sur trois niveaux. Le logement concerné de deux pièces et demie est situé à l'étage inférieur (demi-sous-sol) avec un autre portant le numéro 3721. Depuis mai 2008, la locatrice occupe le logis de cinq pièces et demie au-dessus de ces deux logements.

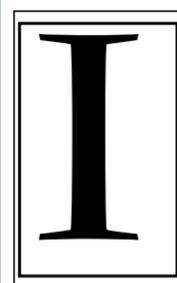
Le 30 avril 2009, la locatrice intente un recours en résiliation du bail pour divers motifs.

Suivant jugement rendu le 19 juin 2009, le tribunal retient celui ayant trait aux bruits excessifs, substitue la résiliation du bail requise en émettant une ordonnance en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec:(...) ORDONNE au locataire de respecter ses obligations légales d'user des lieux loués avec prudence et diligence, de manière à ce que ne soit émis aucun bruit anormal ou excessif de son logement, entre 22 heures le soir et 8 heures le matin;

ET CE, pour la durée du bail en cours ainsi que pour deux de ses reconductions subséquentes, le cas échéant; (...)

*Suite à la page 6*

## MAUVAIS DOSSIER DE CRÉDIT, puis-je offrir un bail à plus court terme?



Il est possible dans la loi d'offrir un bail plus court que douze mois aux proposants locataires. Selon le contexte, cette possibilité peut offrir des

avantages, mais également son lot d'inconvénients. Contrairement à ce qu'on pourrait croire, offrir un bail à durée fixe plus court à un locataire dans le but de s'assurer de ses habitudes de paiement ne protège que ce dernier.

En effet, à partir du moment où un

locataire signe un bail avec vous, il a le droit au maintien dans les lieux, le renouvellement automatique du bail vaut donc tout autant, quelle que soit la durée du bail. Le locataire ne peut donc pas être évincé au terme de 3, 6, ou 12 mois du bail.

*Suite à la page 19*



LES QUESTIONS DE BAILLUS



DOMMAGES CAUSÉS PAR UN BIEN



La Régie manque de ressources



FOYER D'HÉBERGEMENT



AUTO-CONSTRUCTION



Me Reed

# LES QUESTIONS DE BAILLUS

## JEU-QUESTIONNAIRE: LES RUDIMENTS DE L'ACCÈS À VOS LOGEMENTS

### VRAI OU FAUX

1. Il n'est pas nécessaire d'envoyer un préavis de 24 heures au locataire afin d'accéder au logement pour le faire visiter en vue de la re-location.
2. Je dois absolument être présent dans le logement lorsqu'un sous-traitant y effectue des travaux.
3. Même en situation d'urgence je dois aviser le locataire et obtenir sa permission pour entrer faire des travaux dans son logement.
4. Le locataire peut, dans le bail, renoncer au bénéfice de recevoir un préavis du propriétaire avant la visite du logement ou pour y faire des travaux.

5. Je peux entrer dans le logement en tout temps sans préavis pour faire inspecter le logement en vue d'une vente.
6. Si le locataire est absent au moment de la visite prévue je ne peux entrer dans le logement sans autorisation écrite de le faire.
7. Le propriétaire doit obtenir une ordonnance de la Régie du logement en cas de refus du locataire.
8. Il pourrait y avoir des conséquences criminelles si le propriétaire entre sans permission dans le logement.

### Réponse de Me Reed:

1. Vrai, le Code civil du Québec ne prévoit pas de délai dans cette circonstance. Néanmoins, il est toujours préférable d'aviser le locataire le plus tôt possible pour s'assurer de sa présence et/ou de sa collaboration.
2. Vrai, d'une part, le locataire peut refuser l'accès au sous-traitant si vous

n'êtes pas présent (1932 2ème alinéa du Code civil) et d'autre part votre présence est nécessaire pour s'assurer de la qualité des travaux, pour éviter des conflits ou des vols ou même éviter que le locataire demande des travaux non autorisés.

3. Faux, en cas d'urgence majeure impliquant la sécurité de l'immeuble ou des occupants et/ou pour éviter des dommages majeurs, le propriétaire pourrait entrer sans avis ni présence du locataire pour régler le problème. Nous suggérons la présence d'au moins un témoin. La police ou les pompiers pourraient même intervenir en cas de refus du locataire de donner accès dans ces cas précis. (Voir article 1932 et 1933 du Code civil).

4. Faux, même avec le consentement du locataire, la loi (à l'article 1893 du Code civil du Québec) interdit aux parties d'écrire une telle clause dans le bail puisque contraire aux exigences de la loi.

5. Faux, sauf en cas d'urgence, vous devez obtenir le consentement du locataire pour accéder au logement pour quelque raison que ce soit. En cas de refus, le propriétaire doit demander une ordonnance à la Régie du logement.

6. Vrai.

7. Vrai, encore là si le locataire vous refuse l'accès après l'ordonnance, vous ne pouvez malheureusement forcer l'entrée. L'ordonnance d'accès demande au locataire de faire quelque chose mais n'autorise pas le propriétaire à entrer de force de quelque manière que ce soit. Ce refus obligera le propriétaire à demander à la Régie du logement la réiliation du bail pour non respect d'une ordonnance.

8. Vrai, le locataire pourrait accuser le propriétaire d'introduction par infraction, de vol ou bien de l'infraction moins connue sous le vocable «prise de possession par la force (article 72 du Code criminel)». ☑

# LEASE QUIZ

## QUESTION & ANSWER GAME:

### THE FUNDAMENTALS OF ACCESS TO YOUR DWELLINGS

### TRUE OR FALSE Me Reed's answers:

1. It is un-necessary to send a 24-hour notice to the tenant in order to enter the dwelling to have it visit it for the purpose of re-letting.
2. I must always be present in the dwelling when a subcontractor carries out work there.
3. Even in emergency situations I must advise the tenant and obtain his permission to enter to do work in his dwelling.
4. In the lease, the tenant can renounce the right to receive a notice from the landlord before a visit of the dwelling or to do work there.
5. I can enter the dwelling at any time without notice to have the dwelling inspected prior to a sale.
6. If the tenant is absent at the time of the scheduled visit I cannot enter the dwelling without written permission to do so.
7. The owner must obtain an order from the Rental Board in the event of refusal of the tenant.
8. There could be criminal consequences if the owner enters the housing without permission.

1. True, the Civil code of Quebec does not require a delay in this circumstance. Nevertheless, it is always preferable to notify the tenant as soon as possible to ensure his presence and/or his collaboration.
2. True. On the one hand, the tenant can refuse access to the subcontractor if you are not present (article 1932, 2nd subparagraph, Civil code of Québec) and, on the other hand, your presence is necessary to ensure the quality of the work, to avoid conflicts or thefts, or even to prevent the tenant requesting un-authorized work.
3. False. In the event of major emergency threatening the safety of the building or its occupants and/or to avoid major damage, the owner may enter without notice or presence of the tenant to solve the problem. We suggest the presence of at least one witness. The police or the firemen can intervene in the event of refusal of the tenant to give access in these specific circumstances. (See articles 1932 and 1933 of the Civil code of Québec).
4. False. Even with the tenant's per-

mission, the law (article 1893 of the Civil code of Quebec) forbids the parties from including such a clause in the lease since it runs contrary to the purpose of the law.

5. False. Except in the event of an emergency, you must obtain the tenant's permission to enter the dwelling for whatever reason. In case of refusal, the owner must request an order from the Rental Board.

6. True.

7. True. If the tenant refuses to provide access after the order, unfortunately you cannot enter by force. The access order requires the tenant to allow access but does not authorize the landlord to enter by force by any means. This refusal will force the owner to ask the Rental Board to cancel the lease because the order was violated.

8. True. The tenant could accuse the owner of breaking and entering, of theft, or of

the lesser know infraction called "taking possession by force (article 72 of the Criminal Code)". ☑

Pour tous vos besoins  
en extermination



Le groupe  
Tremblay & Lemieux

Gestion parasitaire éco-environnementale

Des punaises de lit?



Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.tremblaylemieux.com

514.914.4979





Me Lebeau

## LES DOMMAGES CAUSÉS PAR UN BIEN: la responsabilité du copropriétaire est engagée

au point de constituer une faute, ou bien qu'il n'a pas manqué à l'entretien de celui-ci de manière à provoquer un mauvais fonctionnement ou une détérioration qui entraînent par la suite un dommage.

À l'heure actuelle, la jurisprudence émanant des tribunaux sur la question n'est pas constante et fait l'objet d'une controverse.

### L'application en copropriété divisée.

Tant les membres du conseil d'administration que le gestionnaire de l'immeuble peuvent être confrontés à de diverses situations:

Exemple de la lessiveuse d'un copropriétaire qui déborde pour des raisons nébuleuses, causant ainsi des dommages importants à l'unité du copropriétaire, à celle des autres copropriétaires et aux parties communes. Le syndicat de copropriété tient le copropriétaire responsable des dommages causés, et selon l'envergure des dommages, la responsabilité du copropriétaire pourra se limiter au montant de la franchise d'assurance du syndicat en cas d'une réclamation, ou pour la totalité des dommages lorsque ceux-ci se chiffrent en bas du montant de cette franchise. Dans l'un ou l'autre des cas, le copropriétaire peut choisir de transmettre la réclamation des dommages à son assureur.

Le bon cheminement du dossier sans tracas à partir de ce point dépendra de la reconnaissance par l'assureur du copropriétaire que la responsabilité civile

du copropriétaire assuré sera engagée dans la majorité des cas, en raison des dispositions de la déclaration de copropriété, et non pas par le régime général de l'article 1465 C.c.Q. La majorité des déclarations de copropriété comprennent des dispositions, lesquelles sont de nature contractuelle, qui ont pour effet de rendre les copropriétaires responsables des dommages causés à l'immeuble. Voici un exemple d'une clause type fréquemment rencontrée:

«Responsabilité: - Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou ceux de ses préposés, locataires, invités ou membres de sa famille, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.»

Il arrive que le copropriétaire dont la responsabilité civile est

recherchée, ou son assureur, ne connaissent pas l'existence de ce type de clause contenue à la déclaration de copropriété. Dans bien des cas, et lorsque le syndicat attirera l'attention du copropriétaire et/ou de son assureur quant à l'existence de celle-ci, le copropriétaire et son assureur reconnaîtront leur responsabilité et dédommageront le syndicat pour le coût des travaux de réparation.

Dans d'autres cas, le copropriétaire et son assureur insisteront sur l'application de l'article 1465 C.c.Q., surtout dans les cas d'un mauvais fonctionnement du bien en question. Ils soulèveront l'argument de n'avoir commis aucune faute au niveau de l'utilisation de l'appareil ou de son entretien. Dans ce cas le copropriétaire et son assureur nieront toute responsabilité et refuseront de verser quelque somme que ce soit au syndicat pour la réparation des dommages que le syndicat a le devoir d'exécuter. Face à ce refus, le syndicat n'aura pas d'autre alternative que de financer le coût des travaux à même les fonds de la copropriété. Toutefois, un jugement de la Cour du Québec, division des Petites Créances dans l'affaire de Syndicat des copropriétaires «Le Condo» 1820 c. Boyer et Desjardins Assurances Générales<sup>1</sup> semble fermer la porte à la défense de l'absence de faute du propriétaire du bien lorsque celui-ci est copropriétaire.

Dans cette affaire, la toilette du copropriétaire s'est fissurée et a provoqué des dommages importants à cinq unités de l'immeuble de la copropriété. Le syndicat fut indemnisé par son propre assureur pour les dommages causés, mais poursuivait le copropriétaire en dommages pour la franchise d'assurance de 2500\$ qu'il a dû assumer, ce qui est d'ailleurs permis par sa déclaration de copropriété et la jurisprudence. En défense, le copropriétaire et son assureur ont invoqué la défense prévue à l'article 1465 C.c.Q., c'est à dire l'absence de faute car ce n'était pas le copropriétaire qui avait fissuré la toilette.

Pour sa part, le syn-

dicat plaideait que la responsabilité du copropriétaire était engagée en raison d'une clause de la déclaration de copropriété identique à celle citée plus haut, laquelle est de nature contractuelle.

Dans son jugement, le Tribunal affirme: «...dans les circonstances de la présente affaire, la notion de faute n'est pas en cause et la controverse jurisprudentielle entourant l'interprétation de l'article 1465 C.c.Q. n'est pas pertinente. En effet, dans la déclaration de copropriété, chaque copropriétaire a convenu d'assumer la responsabilité des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.»

À la lumière de ce jugement, il semble maintenant claire que la responsabilité d'un copropriétaire pour les dommages causés par l'un de ses biens (responsabilité fondée sur la nature contractuelle de la déclaration de copropriété, laquelle est opposable à tous les copropriétaires) ne puisse faire l'objet d'une défense fondée sur l'absence de faute.

Par contre, comme le contenu de la déclaration de copropriété peut varier, ainsi que la rédaction même des clauses de ce genre, une vérification de votre déclaration de copropriété s'impose.

Note 1: 12 février 2010, l'Honorable Gérald Locas, J.C.Q., 2010 QCCQ 1793 ☑

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

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

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

**450 966-6166**

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

info@couvertureslacheaie.com

**ALPC**

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

**Les spécialistes de la sécurité sans compromis!**  
Plus de 30 ans d'expérience

Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21



Estimation Gratuite  
**514-644-1582**  
**www.alpc.ca**

**Special-T INC.**  
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage  
Une solution intéressante  
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS SUR PLACE**

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

**LE RÉEMAILLAGE DE LA BAIGNOIRE**

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

RECOMMANDÉ  
CAA  
CAA HABITATION

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

**Philippe Loyer & associés**

Évaluateurs-estimateurs Inc.  
Estimation de dommages  
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4

philippeloyer@gc.aira.com

Tél.: 450.681.5559 Téléc.: 450.681.4666  
Sans frais: 1.866.681.5559 Sans frais: 1.866.524.4666



Martin A. Messier

# La Régie manque de ressources

passés de 3 à 18 mois entre début 2000 et fin 2009. Vers le début avril 2011, on estimait à près de 36 000 le nombre de dossiers en attente d'une audience.

Le protecteur du citoyen dénonce une «manipulation de la mise au rôle qui a eu pour effet de pénaliser des citoyens dont les causes n'ont pas été traitées dans l'ordre chronologique ordinairement en vigueur, ce qui a créé une iniquité.»

Devant la Commission de l'aménagement du territoire qui s'est tenue il y a un an, le Président de la Régie du logement Me Luc Harvey tirait la sonnette d'alarme quant au budget alloué et au manque d'effectif affirmant qu'il était à «l'os» par rapport aux fonds et moyens mis à disposition par le gouvernement. Les promesses d'aides des parlementaires suite à cette déclaration ne sont toujours pas tenues.

Créée en 1984, soit quatre après la Régie du logement, l'Association des

Propriétaires du Québec (APQ) a suivi de façon constante et continue l'évolution de la Régie du logement et elle ne peut que constater les difficultés de la Régie à maintenir des délais acceptables. Ces problèmes font partie des revendications de l'Association depuis plusieurs années. Le manque récurrent de régisseurs pour entendre les causes constitue le noyau du problème, lequel est directement relié au manque de ressources budgétaires de la Régie du logement. Aussi, l'APQ demande que la Régie ait plus de régisseurs afin de traiter le volume de dossiers plus rapidement, puisque les locataires tout comme les propriétaires sont d'accord sur le fait que la Régie a besoin de plus de régisseurs, mais que les ressources se font toujours attendre.

Quand le gouvernement met en place des dispositions de protection exceptionnelles et décide de hausser le niveau de protection des justiciables

comme dans le logement il doit donner les moyens à l'organisme de contrôle d'effectuer son travail correctement. Pour l'APQ l'allègement du niveau de protection accordé aux locataires s'impose. D'abord pour nous permettre d'établir un équilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires ainsi que pour alléger le fardeau administratif d'une lourdeur difficile. ☑

**T**ribunal spécialisé exerçant sa compétence en matière de bail résidentiel, la Régie du logement voit le jour en 1980. Elle se donne pour mission de «décider des litiges dont elle est saisie dans le cadre d'une procédure simple et respectueuse des règles de justice naturelle, d'informer les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail afin d'éviter que des conflits ne se développent du seul fait de l'ignorance des dispositions de la loi, et à favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires.»

Cependant, après plus de 30 ans de service, le bilan établi reste fortement mitigé. Plusieurs griefs sont constatés et peinent à être réglés.

Grande victime des mesures d'austérité gouvernementales, le budget annuel de la Régie du logement n'a jamais été à la mesure du but qu'elle s'est fixée. De 15.232.000 \$ dans les années 90, il est de 18.900.000\$ en 2009-2010. S'en suit la question épineuse des délais devant la Régie ainsi que du manque de régisseurs. Au nombre de 28 ou 30 selon leurs disponibilités, cette pénurie de régisseurs a pour conséquence le rallongement des délais d'audience pour des causes générales, délais qui sont



## The Rental Board lacks resources

**A**s a specialized court with jurisdiction over residential leases, the Régie du logement was created in 1980. It was given the mission "to render decisions in litigious matters before it within the framework of a simple procedure respectful of the rules of natural justice, to inform citizens of their rights and

obligations arising from the lease in order to prevent conflicts caused by ignorance of the law, and to encourage conciliation in relations between landlords and tenants."

However, after more than 30 years of existence, appraisals of its record of achievement reveals some gaps. Several problem areas exist for which we are awaiting solutions.

A major victim of governmental austerity measures, the an-

nual budget of the Régie du logement has never been commensurate with the goals which it sets for itself. From 15,232,000 \$ in the Nineties, it grew to 18,900,000\$ in 2009-2010. There remains the thorny question of the deadlines before the Régie du logement as well as the lack of commissioners.

At a maximum of 28 or 30 according to their availabilities,

*Continued next page*

Volume 27, numéro 11  
Novembre 2011

LE PROPRIÉTAIRE

**Éditeur**

9098-6191 Québec inc.

**Président directeur général**

Martin Messier

**Rédaction et mise en page**

9098-6191 Québec inc.

**Collaborateurs**

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

**Impressions**

Payette & Simms

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

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

**Dépôt légal**

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

L'Association des Propriétaires du Québec

**Président**

Martin Messier

**Responsable du journal**

Svetlana Ermakova

**Surintendant:**

Jean Côté

**Photographe:**

François Lemay

**Service à la clientèle**

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Bill Kostopoulos, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Nathalie Blais  
François Lemay  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Andreea Evsei

**Conseillers**

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais

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

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

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

ailsdor@qc.aira.com  
www.voyagesailesdor.com

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

# UN AVIS DE TROIS MOIS pour quitter son logement *ce n'est pas possible pour tous les locataires!*

**C**ontrairement à la croyance populaire, un locataire ne peut comme bon lui semble abandonner son logement, même avec un préavis de trois mois. Le bail est un contrat entre deux parties, qui comporte des droits et des obligations de part et d'autre; le locataire a droit au maintien dans les lieux pour toute la durée du bail, il a également l'obligation d'honorer ses engagements suivant la même durée.

Un avis de trois mois pour résilier le bail n'est valable que dans certaines circonstances bien définies au Code civil du Québec. En effet, il est valide dans le cas du décès du locataire, s'il est fait par le liquidateur de sa succession ou ses héritiers. Si le locataire se voit attribuer un logement à loyer modique ou s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap, un tel avis est valide. Dans le cas d'une personne âgée, elle peut également résilier moyennant un avis de trois mois dans le cas où elle

serait admise dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement. Un autre motif valide réside dans la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint, ou d'une agression à caractère sexuel, qui menacerait la sécurité du locataire ou de son enfant.

Les autres cas de résiliation doivent être accordés par le tribunal et requièrent un motif tel qu'un logement devenu impropre à l'habitation, ou un retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer. Le déguerpissement des locataires cause également la résiliation du bail, mais ils ne sont pas moins responsables du paiement du loyer jusqu'à la relocation.

Il est toutefois possible d'en venir à un consentement entre le propriétaire et le locataire pour une résiliation de bail. Un avis de trois mois, autre que dans les cas énumérés plus haut, n'est toutefois pas valide et il faudra y aller d'une résiliation de bail si vous voulez que tout soit légal et si vous consentez,

évidemment, au départ dudit locataire. Vous pouvez alors convenir que le locataire continuera de payer son loyer jusqu'à la relocation du logement et vous devrez par ailleurs agir avec diligence afin de le relouer dans des délais raisonnables. Autrement, vous pouvez établir entre vous, lors de la résiliation conventionnelle du bail, une indemnité pour dommages-intérêts liquidés, qui équivaut globalement à l'assumption du risque que vous prenez, mais pas nécessairement à trois mois de loyer. Le montant peut être moindre, ou plus élevé. Cela vous permet de conserver la somme totale, même si vous louez avant l'écoulement du temps que vous vous étiez donné. Nous conseillons de garder une copie des factures pour les annonces dans les journaux, photographies des pancartes, factures d'enquêtes de prélocation... etc, dans le cas où il y aurait des problèmes et que le dossier se retrouverait à la Régie du logement. Vous auriez alors des preuves

pour fonder une demande d'indemnité de relocation.

Une fois de plus, n'oubliez pas que si vous relouez le logement avant le terme de tout avis de trois mois valide, il n'est pas possible, (selon une tendance bien appliquée par les tribunaux et un projet de loi en processus d'entrée en vigueur) de percevoir le loyer en double. Les montants obtenus suite à un cas de résiliation prévu dans la loi servent à couvrir les pertes d'un logement non loué. De ce fait, il n'est pas possible de demander le montant total représentant les trois mois de loyer de suite, de peur de ne plus revoir le locataire. Le paiement demeure mensuel et dès qu'un autre locataire prend possession des lieux, il faut cesser de percevoir du premier locataire. Ce n'est pas la même situation lorsque la somme donnée, lors d'une résiliation conventionnelle est une indemnité pour dommages-intérêts liquidés. ☑

*Continued from previous page*

this shortage of commissioners has a direct consequence of extending the hearing delays for general cases, delays which have increased from 3 to 18 months between the beginning of 2000 and the end of 2009. Towards the beginning of April 2011, according to one estimate there were nearly 36000 files waiting for a hearing.

The ombudsman denounces a "manipulation of the hearing roll which has resulted in penalizing citizens whose cases were not processed in the usual chronological order, which created conditions of unfairness."

Before the Public Sector Planning Commission which was held one year ago, the President of the Rental Board, Me Luc Harvey, rang the alarm bell regarding its budget allocation and the lack of manpower, insisting that he was down to "barebones" concerning funds and resources at his disposal by the Government. The promises of help from MNA's remain to be delivered upon.

Created in 1984, that is to say four years after the Rental Board, the Quebec Landlords Association (APQ) has consistently monitored the evolution

of the Régie du logement and can only take note the difficulties of the Régie in maintaining acceptable delays. These problems are part and parcel of the demands made by the Association for many years. The recurrent lack of commissioners to hear cases constitutes the core of the problem, which is directly connected to the lack of budgetary resources of the Régie du logement. Also, the APQ has long asked that the Régie be assigned more commissioners in order to process the volume of cases more quickly, since tenants, as well as landlords owners agree that the Régie needs more commissioners, but that the resources are still lacking to do so.

When the Government sets up special protection measures and chooses to raise the level of protection of certain parties, as in housing matters, it must provide the required means to the controlling organization to carry out its work correctly. For the APQ, diminishing the level of protection granted to the tenants is an imperative in order to achieve a balance between the rights of the tenants and those of the landlords, as well as to reduce the burden of their administration. ☑



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9</li> <li>• 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3</li> <li>• 226, 25<sup>e</sup> avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8</li> <li>• 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0</li> <li>• 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9</li> <li>• 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9</li> </ul>
--	--	--

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

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



Me Kostopoulos

Suite de la page couverture.

### Un jugement favorable rendu à l'égard des propriétaires.

L'ordonnance entrant en vigueur le 19 juillet 2009 et le demeure potentiellement jusqu'au 30 juin 2011.

En conséquence, tout autre grief, même tenant au bruit, ne sera considéré si ce n'est celui excessif ou anormal produit entre 22 heures le soir et 8 heures le matin après le 19 juillet 2009.

Dans le cadre de la présente demande, la locatrice soutient que le locataire a contrevenu à l'ordonnance visée à compter de septembre 2009 et ce, à plusieurs reprises. Elle n'aurait par ailleurs toléré cette situation à aucune occasion, manifestant instamment au locataire sa désapprobation, tantôt par des gestes de répliques, tantôt par avis verbaux ou écrits.

S'aidant de notes prises à même un calendrier, la locatrice en relate les occurrences relativement au bruit excessif émanant du logement du locataire. Malgré les nombreux avis donnés et ripostes sonores, le locataire n'aurait pas obtempéré à l'ordonnance émise aux termes de la décision en cause. Les bruits accusés seraient excessifs et causeraient toujours un sérieux préjudice.

À l'appui de son recours, la locatrice fait comparaître trois témoins. En premier lieu, une locataire de l'immeuble, Johanne Dutrisac, confirme avoir été réveillée à chacune des nuits des 15, 16 et 17 décembre 2009, alors qu'elle avait la garde du logis de la locatrice en son absence.

En deuxième lieu, Madame Élissa Amyotte, locataire, témoigne que le locataire concerné ne cesse de tenir des conversations à haute voix la nuit, ponctuées de cris de type « engueulades », notamment les mardis, mercredis et jeudis. Cette situation l'obligerait

aussi souvent à se lever pour changer de pièce afin de s'assurer d'un sommeil moins perturbé, sommeil dont elle dit avoir besoin pour effectuer son travail avec diligence.

En troisième lieu, la constable Annick Grand-Maison (matricule 6256) témoigne s'être présentée le 11 mars 2010 au logement avec la constable Bégin, suite à un appel logé à 1 heure 46 par la locatrice, se plaignant du locataire qui parlerait « fort au téléphone toute la nuit ». Arrivée à la porte du logement vers deux heures, le locataire aurait mis du temps à ouvrir. Aucun bruit n'est alors constaté. Néanmoins, étant rouge et agité, le locataire est perçu comme étant agressif. Le locataire calmé, les policières se retirent et discutent ensuite avec la locatrice qui se trouve sur son balcon. S'apprêtant à monter dans leur véhicule, la locatrice leur fait signe de retourner sur les lieux. Le témoin dit avoir alors entendu, de la rue, un bruit sourd et fort. Ouvrant la porte du vestibule menant au logement, elle perçoit des sons de cognements, comme si le locataire frappait le plafond ou les murs du logement à répétition, avec importants retentissements à l'extérieur. Le bruit est anormal. Le comportement du locataire est jugé excessif et agressif par la policière.

En défense, le locataire dénie avoir contrevenu à l'ordonnance. Depuis la décision en cause, il s'appliquerait à ne pas y contrevenir, parlerait certes régulièrement au téléphone avec Madame Girard la nuit, mais toujours à voix basse, en chuchotant, parfois même avec une couverture sur la tête et d'autres fois dans la salle de bain. Quant aux autres témoignages, il ne faudrait pas y donner foi, considérant qu'ils émanent de personnes liées à la locatrice.

Le tribunal est saisi d'un recours en résiliation du bail pour contravention à une ordonnance émise en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec. À la lumière du texte du premier alinéa, l'ordonnance prévue vient souvent tempérer la rigueur du prononcé immédiat de la résiliation d'un bail, justifiée par ailleurs de la preuve d'un préjudice sérieux. L'ordonnance est donc rendue en lieu et place de cette résiliation.

En cas de contravention de celle-ci, le second alinéa de cette disposition s'avère sans équivoque sur la sanction à appliquer. Cette sanction est la résiliation du bail et il n'y a alors plus lieu

d'examiner le préjudice sérieux qu'en subit le créancier de l'obligation. Dans le cadre de l'examen d'une demande de résiliation sous ce thème, la discrétion judiciaire du tribunal est alors limitée à évaluer si le sujet a respecté ou non l'ordonnance.

Lors de cette demande en résiliation, le locataire fautif ne pourra pas soulever les moyens de défense qu'il aurait pu invoquer à l'encontre de la demande initiale.

En somme, le tribunal est d'avis que les prescriptions in fine de l'article 1973 du Code civil du Québec, ne lui laisse entrevoir aucune autre avenue, discrétion, latitude ou alternative que celle de résilier le bail lorsque le défaut est constaté.

En l'espèce, de la preuve prépondérante administrée, le tribunal conclut que le locataire a contrevenu à l'ordonnance en cause, que cette ordonnance était en vigueur au moment des faits reprochés et l'est demeurée, qu'elle est suffisamment claire, que le locataire en comprenait la portée, que la locatrice n'y a renoncé d'aucune façon, que le locataire n'a jamais toléré les contraventions, que l'avis de reconduction du bail donné le 13 janvier 2010 n'équivaut pas à transaction ou renonciation quant à son droit de s'en prévaloir, et que la preuve ne sous-tend pas que la locatrice ait abusé de ses droits.

En effet, il a été démontré à la satisfaction du tribunal qu'après le 19 juillet 2009, le locataire a produit à maintes reprises des bruits excessifs et anormaux entre 22 heures le soir et 8 heures le matin, notamment par ses conversations téléphoniques nocturnes. Le temps de leur occurrence, leur fréquence ainsi que leur intensité ont été considérés dans cette évaluation menant

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

**514 382 9670**  
**1 888 382 9670**

au constat qu'ils transgressaient l'ordonnance visée. L'excès et l'anormalité est jugée telle, car outrepassant la tolérance que des voisins se doivent.

L'ensemble des prétentions du locataire ne sont pas retenues. Sa preuve n'aura suffi pour contrer celle de la locatrice quant à son défaut de respecter l'ordonnance. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de discréditer les témoignages présentés en demande, lesquels se sont avérés fiables, probants, crédibles et convergents.

En conséquence, il y a lieu d'accueillir la demande de la locatrice, quant à la résiliation du bail et les frais judiciaires, l'exécution provisoire de la décision n'étant pas accordée en application de l'article 82.1 de la Loi sur la Régie du logement. ☑

1. 31 090430 071 S 100222, 12 mai 2010, Me Chantale Bouchard

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

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

Cell.: 514.704.8904  
clairegosselin@yahoo.ca

**S.T. MAÇONNERIE**  
MONTREAL ET RIVE-SUD

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

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

**Robi Trudel**  
président

Le Prix s'oublie,  
la Qualité demeure

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

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

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

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

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

**Service privilégié aux membres**

**IG Groupe Investors**  
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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

# A judgement rendered in favor of landlords

*Me Bill Kostopoulos*

In the Russo vs Prémont decision<sup>1</sup>, the landlord's request, dated February 22, 2010, asks for the cancellation of the lease and the expulsion of the tenant for non-observance of an order rendered under the terms of article 1973 of the Civil code of Quebec. She requests, moreover, the provisional execution of the decision notwithstanding appeal, plus court costs.

The parties are bound by a lease of the dwelling from July 1st until June 30th, 2010, at a monthly rent of \$450. The building in which the dwelling is located comprises five housing units distributed on three floors. The dwelling in question comprises two and a half rooms, and is located on the lower floor (half-basement) with another unit the address of which is 3721. Since May 2008, a tenant has occupied a five and a half room dwelling above these two residences.

On April 30th, 2009, the tenant files a request for cancellation of the lease for various reasons.

According to the judgement rendered on June 19th, 2009, the court grants the one regarding excessive noise, and substitutes the requested cancellation of the lease by an order under the terms of article 1973 of the Civil code of Quebec: (...) ORDERS the tenant to respect her legal obligations to use rented premises with prudence and diligence, so that no abnormal or excessive noise coming from her housing is emitted, between 10 p.m. and 8 a.m.;

AND THIS, for the duration of the lease in progress as well as for two of its subsequent renewals, if necessary; (...)"

The order came into effect on July 19th, 2009 and remains so potentially until June 30, 2011. Consequently, no other objection, even concerning noise, will be considered if it is not the excessive or abnormal between 10 p.m. and 8 a.m. the morning after July 19, 2009.

Within the framework of this request, the tenant argued that the (other) tenant violated the order of September 2009 and this, on several occasions. She did not tolerate this situation, immediately expressing her disapproval, sometimes by verbal or written warnings.

Making use of notes taken as well as of a calendar, the tenant testified about

occurrences of excessive noise emanating from the other tenant's dwelling. In spite of the many notices delivered, the tenant refused to comply with the order made under the decision in question. The noises referred to were excessive and caused serious harm.

In support of her request, the tenant produced three witnesses. Initially, a tenant of the building, Johanne Durtisac, confirms having been awakened every night on the 15, 16, and 17th of

December, 2009, when she was keeping watch over the dwelling when the tenant was absent.

Secondly, Mrs Élissa Amyotte, a tenant, testified that the tenant concerned does not cease having loud conversations during the night, punctuated by screams of the "swearing-match" type, in particular on Tuesdays, Wednesdays and Thursdays. This situation would also often oblige her to

change rooms in order to ensure herself of a less-disturbed sleep, sleep which she says she requires to do her work properly.

*Continued page 18*

Guérin &  
Marandola

Marco S. Marandola  
notaire

NOTAIRES

5064, AVENUE DU PARC  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2V 4G1

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

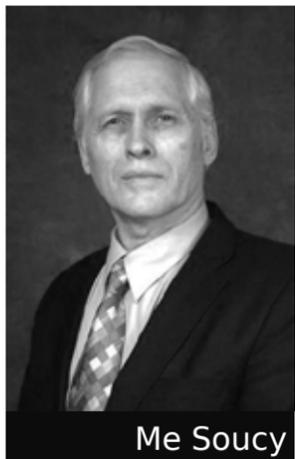
**BÉTONEL<sup>MD</sup>**  
Le vrai magasin de peinture

**Offre spéciale**

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

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

Rabais offert aux  
membres de l'A.P.Q.  
Ref. #7007 ou 761447  
1 888 Bétonel  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)



Me Soucy

## LA DÉFINITION D'UN FOYER D'HÉBERGEMENT selon la jurisprudence

**L**a Régie du logement a tenté par de nombreuses lectures de trouver une définition exhaustive de ce qu'est un foyer d'hébergement. Le Code civil ne comporte aucune définition et la Loi sur les services de santé et services sociaux n'en comporte aucune bien qu'elle définisse ce qu'est la mission d'un centre d'hébergement et de soin de longue durée<sup>1</sup>.

### Centre d'hébergement.

Ce type d'institution est défini à l'article 83 de la Loi sur les services de santé et services sociaux (L.Q. 1991 c.42):

"83. La mission d'un centre d'hébergement et de soin de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers pharmaceutiques et médicaux aux adultes, qui en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu naturel, malgré le support de leur entourage."

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leurs soient offerts à l'intérieur de ses installations.

La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour».

En pratique, l'identification d'un centre d'hébergement ne pose aucune difficulté.

### Résidence pour personnes âgées.

Selon le dictionnaire Larousse, la résidence est un groupe d'habitation d'un certain confort. Il ne s'agit rien d'autre que d'un immeuble à logement de luxe exigeant de ses locataires un loyer élevé parce que le locateur y offre de nombreux services comme la possibilité pour le locataire d'y prendre ses repas et d'y recevoir des soins infirmiers.

Chaque situation devra être exa-

minée attentivement puisque toute résidence n'est pas nécessairement un foyer. Il faudra vérifier la vocation de la résidence, la clientèle logée.<sup>2</sup>

### Foyer d'hébergement.

Selon la tendance majoritaire, cette qualification vise les foyers qui offrent exclusivement aux personnes âgées des services de soutien, d'assistance et de surveillance requis en raison de l'âge ou de l'état de santé. La question de la perte d'autonomie n'est pas nécessairement un facteur déterminant. La Régie croit qu'un foyer d'hébergement comporte intrinsèquement et par essence la mission de servir comme lieu de refuge, de protection et d'offrir nécessairement assistance ou entraide, réconfort ou soutien à une personne en perte d'autonomie, de mobilité ou d'indépendance devant faire appel aux ressources de la communauté.

Les dictionnaires définissent le mot foyer comme «un lieu servant d'asile, d'abri». Ils définissent le mot hébergement comme étant l'action de loger.<sup>3</sup>

Le tribunal considère qu'une résidence sera un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes auxquelles elle donne des services d'assistance, de soutien et de surveillance devenus nécessaires en raison d'un état causé par le vieillissement ou une santé défaillante. Les services offerts par le foyer d'hébergement doivent comporter une certaine prise en charge du locataire même s'il est considéré autonome.<sup>4</sup>

### Décision récente.

Dans une décision récente rendue le 10 août 2011, la juge administrative a décidé que les services offerts par la résidence en vertu du bail sont limités. La résidence n'offre pas les repas ni l'entretien ménager ou un service permanent de personnel médical

Les services offerts sont des commodités qui rendent la vie des résidents plus confortable.

La résidence s'apparente alors à un immeuble pour personnes âgées et non un foyer d'hébergement. Le tribunal ne croit pas que la résidence pourrait prendre en charge la locataire en cas de perte de son autonomie. L'infirmière n'est présente qu'une fois toutes les deux semaines et le médecin une fois par semaine. Il n'y a aucune prise en charge de la locataire qui est autonome et l'établissement n'a aucune attestation spécifique d'un médecin à l'appui de son avis de résiliation du bail.<sup>5</sup>

La Régie a déjà décidé<sup>6</sup> qu'une résidence était un foyer d'hébergement parce que l'établissement offrait les services suivants:

- 1) les trois repas par jour et deux collations servis à la salle à manger;
- 2) infirmière disponible 24h par jour, 7 jours par semaine;
- 3) bouton de panique et système d'appel d'urgence reliés à l'infirmière;
- 4) système de surveillance par caméra;
- 5) entretien ménager hebdomadaire;
- 6) gestion et contrôle des médicaments sur demande;
- 7) diète appropriée à l'état des locataires sur demande;
- 8) visite hebdomadaire d'un médecin;
- 9) conditionnement physique et intellectuel deux fois par semaine;
- 10) service de zoothérapie.

1. *Granchetti c. Desjardins*. R.L. 36 950503 011G, 18-10-15.

2. *Bureau c. Les résidences du Carrefour* (2007) J.L. p345.

3. *Investissement Maly inc. c. Raymond*. 2011 QC RDL 29753.

4. *Résidences de Longpré c. Simard*. R.L. 31-07-03-15-077.

5. Déjà citée note 3.

6. Déjà citée note 4 ou *Place de CE enr c. Gilbert* RL 31-07-03-15-077.

**T**he Rental Board has

tried, through many written works, to find an exhaustive definition of what a care home is. The Civil code does not provide any definition and neither does the Act respecting health and social services, although it defines what the mission of a residential long-term care home<sup>1</sup>.

### A residential centre.

This type of institution is defined in article 83 of the Act respecting health services and social services (L.Q. 1991 c.42):

"83. The mission of a residential and long-term care centre is to offer, on a temporary or permanent basis, an alternative environment, lodging, assistance, support and supervision services as well as rehabilitation, psychosocial and nursing care and pharmaceutical and medical services to adults who, by reason of loss of functional or psychosocial autonomy can no longer live in their natural environment, despite the support of their families and friends."

### Assessment of needs.

To that end, every institution which operates such a centre shall receive, on referral, the persons who require such services, ensure that their needs are periodically assessed and that the required services are offered within its facilities.

### Day care.

The mission of such a centre may include the operation of a day centre or day hospital."

In practice, the identification of a residential centre does not raise any difficulty.

### A residence for elderly persons.

According to the Larousse dictionary, the residence is a group of dwellings of a certain comfort.

*Continued next page*

**Sutton** AGENCE IMMOBILIÈRE  
GROUPE SUTTON SYNERGIE

**SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES**

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

**Joseph Mazzotta**  
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

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

RBQ: 8314-3223-37

**LES ARMOIRES CABITECH**  
Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard

1181, Bourgogne  
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111  
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca

# THE DEFINITION OF A CARE HOME *according to jurisprudence*

*Continued from previous page*

It is nothing else than a building with luxurious housing requiring from its tenants a high rent because the lessor offers many services, such as the possibility for the tenant of taking his meals there and to receive nursing care.

Each situation will have to be carefully examined since not every residence is necessarily a 'foyer'. It will be necessary to determine the purpose of the residence, and the customers dwelling there.<sup>2</sup>

## A lodging home

According to the majority opinion, this qualification applies to homes which exclusively offer to elderly people services of support, assistance and necessary supervision because of their age or their health. The question of the loss of autonomy is not necessarily a determining factor. The Rental Board believes that a lodging home intrinsically and essentially includes the mission of serving as a place of refuge, of protection and of necessarily offering assis-

tance or mutual aid, comfort or support to a person with loss of independence, mobility or independence having to call upon the resources of the community.

Dictionaries define the word home as "a place being used as asylum, of shelter". They define the word lodging as being the action to lodge.<sup>3</sup>

The Court considers that a residence will be a lodging home if it accommodates only people to whom it gives services of assistance, support and monitoring required because of ageing or a failing health. The services offered by the lodging home must comprise a certain taking of responsibility of the tenant even if they are considered autonomous.<sup>4</sup>

## A recent decision.

In a recent decision rendered on August 10, 2011, a commissioner ruled that the services offered by the residence under the terms of the lease are limited. The residence does not offer the meals nor domestic services or a full-time service by medical personnel.

The services offered are convenienc-

es which make the lives of the residents more comfortable.

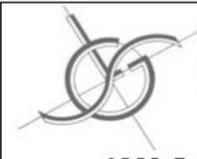
The residence is then considered to be a residence for elderly people and not as a lodging home. The court does not believe that the residence could take care of the tenant in the event of loss of his autonomy. The nurse is present only once every two weeks and the doctor once per week. There is no assumption of responsibility for the tenant who is autonomous and the establishment does not have any specific certificate from a medical doctor supporting its notice of cancellation of the lease.<sup>5</sup>

The Rental Board has already decided (6) that a residence was a lodging home because the establishment offered the following services:

- 1) three meals per day and two light refreshments served at the dining room;
- 2) a nurse available 24h per day, 7 days per week;
- 3) alarm button and emergency call system connected to the nurse;

- 4) monitoring system by camera;
- 5) weekly domestic maintenance;
- 6) management and control of the drugs on request;
- 7) diet appropriate to the tenant's condition on request;
- 8) weekly visit by a doctor;
- 9) physical and intellectual conditioning twice per week;
- 10) service of animal-assisted therapy.

1. *Granchetti vs Desjardins. R.L. 36 950503 011G, 18-10-15.*
2. *Bureau vs Les résidences du Carrefour (2007) J.L. p 345.*
3. *Investissement Maly Inc. vs Raymond. 2011 QC RDL 29753.*
4. *Résidences de Longpré vs Simard. R.L. 31-07-03-15-077.*
5. *Already quoted note 3.*
6. *Already quoted note 4 or Place de CE enr. vs Gilbert RL 31-07-03-15-077.*



LE GROUPE SOLROC

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

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment  
Expert en environnement (Phase I, Phase II)  
Expert in building roof, envelope and founding  
Expert in environment (Phase I, Phase II)

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

### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

### Soumissions gratuites et compétitives

### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

### Free and competitive quotations

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

GIARANTIE  
**KIËL**  
Cuisines **25**  
ANS  
LIMITÉE  
[www.cuisineskiel.com](http://www.cuisineskiel.com)

**35%** \*  
de Rabais

Sur présentation de votre carte APQ ou  
lorsque vous mentionnez le code KIEL\_APQ

2800 Etienne- Lenoir, Laval.  
(Voie de service de la 13 Sud entre Dagenais et la 440)  
KIËL Tél: 450-624-5959  
[www.cuisineskiel.com](http://www.cuisineskiel.com)

\*Sur modèles sélectionnez seulement  
\*\*Valide du 1er au 30 Novembre,  
jusqu'à épuisement des stocks

# Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

**Confort chez-soi.**  
**JOSEPH ÉLIE**

Division de : Groupe Énergie BDL inc.



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

## LE THERMOSTAT ÉLECTRONIQUE

- CONFORT POUR VOS LOCATAIRES
- VALEUR AJOUTÉE POUR VOS LOGEMENTS

**10\$**

l'unité installée \*



Faites votre demande en ligne à  
[www.changezmesthermostats.com](http://www.changezmesthermostats.com)  
ou par téléphone au **1 877 492-6636**.

Un maître électricien se chargera de l'installation.

\* Inclut le thermostat, les taxes et l'installation par un maître électricien membre de la CMEQ mandaté à cet effet.



**Hydro Québec**

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



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

Grâce au partenariat entre l'**Association des propriétaires du Québec** et La Personnelle, optez pour une assurance habitation « tous risques » complète que vous pouvez personnaliser. De plus, vous avez accès à des compléments négociés pour vous tels que :

- les services d'**Assistance juridique** et d'**Assistance vol d'identité** pour obtenir une aide spécialisée gratuite;
- le programme de surveillance résidentielle **TéléVeille<sup>MD</sup>**, une solution très abordable et unique en assurance habitation.



**Demandez une soumission**  
et découvrez combien vous pourriez économiser.

**1 888 GROUPES**  
( 1 888 476-8737 )  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

**laPersonnelle**  
Assurance de groupe auto et habitation

<sup>MD</sup> Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances. Le programme TéléVeille n'est pas offert dans certaines régions. Certaines conditions s'appliquent.



**Catégories de l'annuaire**

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

**1. Acrylique****Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé

Tél.: (514) 716 - 3769

Fax: (450) 326 - 3102

www.dispro.com

lagace-m@videotron.ca

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

**2. Appareils ménagers****Debsel Inc.**

4225 Poirier, St-Laurent, Qc

Tél. : (514) 481-0215

Sans frais: 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

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

**3. Armoires de cuisine****Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau

Montréal, Qc

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.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

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

514-376-0313

514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

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

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

\*Avantages pour les membres APQ

**La Personnelle**

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

**AssurExperts Pierre Auchu inc.**

750, 16ème Avenue, bureau 2,

Montréal (QC) H1B 3M7

Tél.: (514) 509-7002

Télec.: (514) 509-7009

Cell.: (514) 996-1591

Courriel : paa001@videotron.ca

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

**5. Avocats****Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur - locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

**6. Baignoires****Bain Magique St-Jean**

Tél. : 450-347-7687

Sans frais : 800-463-7687

www.bainmagique.com

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

**Bain Miracle**

Tél. : (514) 522-3737

www.bainmiracle.ca

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

**GS BOLDUC**

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

duclob51@hotmail.com

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs

\* Escompte aux membres APQ

**Spécial-T Baignoires**

Mtl: (514) 928-9934

Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

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

**7. Balcon****(rampes et escaliers)****Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

**8. Béton****Fissures-Rénove-inc**

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

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

**9. Buanderie****Phelps Buanderie****Intelligente**

Tél.: (514) 766-4666

Mario Edison Alvarez

www.phelps.ca

- Solution de Buanderie pour les multilogements

**10. 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

**11. Courtiers immobiliers****Francisco Lopes**

Courtier immobilier

PROGRESSIVE

Français-English-Português

Cell.: (514) 813-0007

flopes@progressiveagent.ca

24hres/7jrs

Spécialités:

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

**Immobilier Baron**

Agence immobilière

Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca

www.immobilierbaron.ca

Bureau: (514) 932-9000

Cell.: (514) 945-7881

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

**Joseph Mazzotta  
courtier immobilier agréé**

Cell.: (514) 886-2824

Bur.: (514) 255-0666

jmazzotta@sutton.com

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

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

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel

## 12. Couvreur

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

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

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

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

**René Perron Ltée**  
 9150 Pascal Gagnon, St-Léonard, H1P 2X4  
 Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102  
 perroncouvreurs@qc.aira.com  
 Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur 2011

- Depuis 1924 / Maîtres 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
- RBQ: 1117-5833-85

**Toitures Hogue**  
 Tél.: (450) 435-6336

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

## Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél.: 514-606-5151  
 www.toituremaisacouplepas.com

- Toits Verts
- Toits Blancs
- Membrane TPO
- Bardeau
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Prix Compétitif et Garantie Supérieure
- R.B.Q.: 8344-8126-33

## Toitures PME Inc

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

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

## 13. Décontamination

### Entreprise Pavco Inc

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

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

### Services Enviro-Mart Inc.

Christian Lévis,  
 VP des Opérations  
 Cellulaire : 450 780-1542  
 450 746-1126 poste 248  
 info@servicesenviromart.com  
 www.servicesenviromart.com

- Décontamination des sols et eaux souterraines
- Élimination des odeurs
- Location d'équipements de forage avec opérateur

## 14. Démolition & Nettoyage

### Québec Démo

Tél.: (514) 233 - 7333  
 info@quebecdemo.com  
 www.quebecdemo.com

- Démolition et nettoyage après sinistre
- Location de manoeuvres spécialisés
- Service de démolition intérieur et extérieur
- Nettoyage de chantier
- Logements - Commercial - Industriel

## 15. Détection de gaz

### RG Technilab

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

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

## 16. Détective privé

### Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825  
 Tél.: (418) 649-1022  
 Sans frais: 1-888-649-1022  
 mcdp@videotron.ca  
 www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

## 17. Électricité

### Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837  
 Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

### RJR Électricque Inc

Tél.: (514) 717-5658

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

## 18. Évaluateurs

### ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl  
 www.abmsevaluation.com  
 - Georges Boufounos, É.A. AACI  
 Tél. : (514) 938-2267, poste 24  
 george@abmsevaluation.com  
 - Benoit St-Louis  
 Tél.: (514) 938-2267, poste 34  
 benoit@abmsevaluation.com

## 19. Excavation

### PASSE-PARTOUT Excavation-Menuiserie- Paysagement

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

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

## 20. Exterminateur

### ABC Gestion Parasitaire

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

- Commercial et résidentiel

### Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc  
 Tél.: (514) 909-1177

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

### Francisque Exterminateur

Tél.: (514) 721-0485  
 Cell: (514) 805-3712

- Produits de fine pointe contre les termites
- Traitement en liquide, en gel et en poudre
- Résultat 100% garantie
- Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés

## 21. Fissure de béton

### Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon  
 Tél. : (514) 843-7466

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

## 22. Génératrice

### Lagden Équipements & Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223  
 glenn@lagden.com  
 www.lagden.com

- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

## 23. Gestion immobilière

### Gestion immobilière Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624

Autre : (514) 384-0624  
gia.qc@bell.net

- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc.

## GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Tél./Fax: 514-766-3491  
info@gival.ca  
www.gival.ca

- Gestion d'immeubles à logements multiples à partir de 2 portes!
- Gestion de copropriétés
- Forfait petits immeubles
- Services juridiques
- Étude de prélocation complète
- Gestion personnalisée selon vos besoins!
- Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

## Gestion Immobilière et Service Associés

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

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

## Services Prologements

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

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

## 24. Huissiers de justice

### Darveau & Associé Huissiers de justice s.e.n.c.

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

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

### Philippe & Associés

Huissiers de justice  
Tél.: (450) 491-7575  
Fax: (450) 491-3418  
philippe@huissiersdejustice.ca

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

## 25. Impôt fiscalité

### Centre financier Carrefour

Planificateur financier  
Louis Robert  
Tél.: (514) 396-7788

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

### Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

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

## 26. Informatique

### Hopem inc.

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

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

## 27. Insonorisation

### Les Insonorisations M.G. Inc

Tél.: (450) 444-7141  
Télec.: (450) 984-1741  
Cell: (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com

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

## 28. Inspecteurs bâti- ment

### Action Inspection

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

www.actioninspection.com

- Inspection de bâtiments
- Prêchat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)/Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

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

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

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

## Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny  
Tél.: (514) 515-3880  
Tél.: (514) 652-2157  
daniel.pepper075@sympatico.ca

- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudière

## 29. Lignes de sta- tionnement

### Lignes de stationnements Bruno Charest

Tél.: (450) 922-0413  
Cell.: (514) 984-9024  
bruno-charest@videotron.ca

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

## 30. Maçonnerie

### Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911  
britekrestauration@videotron.ca  
www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie.
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie.
- Calfeutrage-scillant à maçonnerie.

### Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras  
Téléphone: (514) 963-2435  
b.c.masonry@live.ca

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées

- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

## Métho-Brique Inc

Tél.: (450) 963-9145  
methobrique@hotmail.ca

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

## 31. Nettoyage et entretien

### A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage  
Bureau: (450) 431-3501  
Cell.: (514) 823-4237  
maintenacebonn-air@live.ca

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

## Nettoyage d'égout Magic Enr.

André Lefebvre  
Tél.: (450) 659-1511  
Pag.: (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 1/2 pouces à 8 pouces

## Servitout Inc.

Tél.: (450) 937-5171  
Cell.: (514) 838-8166  
servitout@videotron.ca  
www.servitout.com

- Entretien ménager commercial
- Travaux légers, lavage de tapis
- Service de conciergerie
- Vitres, gouttières, conduits sècheuse
- \* *Escompte aux membres APQ*

## SLB Entretien Ménager Inc.

Tél.: (514) 953-0289  
anegardien19@hotmail.com

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

## 32. Peinture

### Bétonel

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

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

## 33. Plâtrier et Peintre

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

## Encouragez les fournisseurs qui appuient votre cause!

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

### 34. Plomberie et chauffage

#### Plomberie Chayer

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

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

#### Plomberie La Petite Patrie Inc.

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

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

### 35. Portes et fenêtres

#### ASTRA FENESTRATION INC.

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

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

#### D.V. Aluminium

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

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

#### GIT Portes & Fenêtres Ltée

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

Aussi: Boul. Brien, Repentigny  
 Boul. Des sources, DDO

Principale, Châteauguay  
 - Fenêtres en aluminium  
 - Porte Patio en aluminium  
 - Portes d'acier  
 Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

#### Multi-Services Dépôt

**Dany Bélanger, président**  
 Tél.: (514) 838-1137  
 Sans frais : 1-888-649-2323  
**mesbesoins@gmail.com**  
**www.msd2003.com**

- Réparation de fenêtres  
 - Calfeutrage  
 - Recouvrement de fenêtres  
 - Remplacement de vitres thermos  
 - Manivelle  
 - Coupe-froid

RBQ 8326-2097-01

#### Thermos Sans Buée Inc.

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

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

#### Vitrerie Saran Inc.

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

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

### 36. Prêt hypothécaire

#### Hypotek Advantage-Rmai

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

- Financement immobilier  
 - Multi- Résidences pour retraités  
 - Condos  
 - Correspondant hypothécaire de Peoples Trust Company auprès de la SCHL  
 - Financement pour constructeurs et développeurs  
 - Prêt à court et long termes: incluant le financement intérimaire  
 • Meilleurs taux et meilleures conditions  
 • Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

### 37. Rénovation

#### Construction Ducan

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

- Rénovation résidentielle,  
 commerciale et générale

- Balcon en fibre de verre  
 - Escalier et rampe en aluminium  
 - Tout sinistre avec assurance

#### Construction Patco

**Patrick Gilbert**  
 Cell.: (514) 713-4555

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

### RPG RÉNOVATION

**résidentielle - commercial - industrielle**  
 514 - 618 - 9925  
**rprenovation@gmail.com**

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

### 38. Sécurité

#### Les Services Techniques ALPC Inc.

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

Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

### 39. Serrurerie

#### Serrunik

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

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

### 40. Traitement des eaux

#### Centrale Thermique B.C. Plus inc.

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

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

## BIENVENUE AUX NOUVEAUX PARTENAIRES DE L'APQ

### Évaluation Groupe Batimmo

**Farid Hajji, É.A ou Dardy  
 Jean-Jacques, Technicien**  
 (514) 508-0585  
 (514) 909-9136

**batimmo@batimmo.ca**  
**www.batimmo.ca**

Évaluateurs agréés  
 Valeur assurable  
 Résidentiel, industriel,  
 commercial

### Wifi Studio Media Inc

**Marcel Dupont**  
 514-963-9999  
**www.logisquebec.com**  
**www.aubaine.ca**

Acheter, vendre, louer en toute simplicité.  
 Forfait speciale pour les gestionnaires immeubles.  
 Fabrication de site web, seo.  
 Imprimerie.  
 Consultant marketing et Ligne tracking [www.tel-stat.com](http://www.tel-stat.com)  
 Rabais au membre APQ.  
 Le plus gros site de location du Québec [www.logisquebec.com](http://www.logisquebec.com)



# L'AUTO-CONSTRUCTION: *toutes les vérités dévoilées!*

Collaboration spéciale de **Francis Montmigny, M.Sc.**

Conseiller en relations du travail.

Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec (APCHQ)

L'industrie de la construction québécoise est un secteur d'activité économique complexe qui opère dans le cadre d'une réglementation stricte. Dans le cas d'un particulier désirant s'investir dans la construction de sa maison, la Loi du Bâtiment donne au futur propriétaire un privilège unique: celui d'agir à titre d'auto-constructeur et d'exécuter lui-même, en temps que personne physique, des travaux de construction sur son chantier, sans pour autant détenir de Licence en provenance de la Régie

Si les entrepreneurs sont particulièrement touchés par les agissements des auto-constructeurs spéculatifs, les particuliers le sont tout autant ! Beaucoup de particuliers se lancent dans l'aventure de l'auto-construction pour économiser de l'argent sur la main-d'œuvre. Cependant, dans la réalité, des études ont prouvé que très peu d'entre eux se retrouvent avec un avantage financier au terme de leur projet. Lorsque vous achetez d'un auto-constructeur spéculatif qui a tourné les coins ronds en utilisant des salariés payés au noir, sans les compétences techniques requises pour

législation en place prévoit des pénalités salées pour les contrevenants. Pour ce type de bâtiment, il est nécessaire et beaucoup plus avantageux de passer par un entrepreneur général qualifié, enregistré convenablement auprès des différentes instances, qui effectuera une soumission en fonction des taux prescrits par les conventions collectives de l'industrie et qui offrira, si nécessaire, le plan de garantie obligatoire en vertu de la réglementation gouvernementale en vigueur.

Pour contrer le phénomène de l'auto-construction spéculative, L'APCHQ, dans son rôle de protection du consommateur et des intérêts de ses entrepreneurs membres, a pris soin de développer des partenariats avec différents

organismes publics et gouvernementaux. Plus que jamais, des ressources ont été mises en place dans plusieurs régions particulièrement touchées par le phénomène de l'auto-construction spéculative afin d'informer le public et retracer les contrevenants qui s'auto-construisent pour fin de revente. Pour en savoir davantage sur l'auto-construction, sur vos droits en tant que particulier ou pour toute question concernant les relations du travail dans l'industrie de la construction, n'hésitez pas à contacter un conseiller de l'APCHQ qui se fera un plaisir de répondre à vos attentes. Vous trouverez les coordonnées des professionnels en relations de travail de l'APCHQ, de même qu'une multitude d'informations pertinentes, en consultant le site internet de l'association au [www.apchq.com/travail](http://www.apchq.com/travail). ☑



Photo François Lemay

du Bâtiment du Québec (RBQ).

L'auto-construction est donc en soi un processus tout à fait légal. Cependant, ce privilège d'auto-construction peut aussi prendre la forme d'un problème majeur, lorsque le propriétaire utilise le droit que lui accorde la Loi dans un but de revente immédiate. Ce phénomène, par lequel un individu construit et revend des habitations personnelles de manière répétitive, en se substituant à l'entrepreneur et en lui faisant concurrence illégalement, porte le nom de spéculation. Les auto-constructeurs spéculatifs sont des individus qui agissent à titre d'entrepreneurs, sans toutefois en détenir les qualifications, cautionnements et garanties. Ils contournent les Lois et Règlements applicables dans l'industrie de la construction, de même que les Lois fiscales gouvernementales, dans le but caché de faire frauduleusement un gain non déclaré lors de la revente.

compléter l'ensemble des étapes de la construction, ou lorsque quelques mois plus tard, des erreurs de construction entraînent des coûts de réparation que vous n'aviez pas prévu, que reste-t-il de l'économie promise au départ ?

Aussi, contrairement à la pensée populaire, notez qu'il est impossible de procéder à l'auto-construction d'un bâtiment à logements multiples, même en considérant que le propriétaire habitera l'un des espaces construits. Pour procéder soi-même à la construction d'un bâtiment à loyers, ou pour faire exécuter directement les travaux par des salariés et de sous-traitants, il faut obligatoirement détenir au préalable une Licence de constructeur propriétaire émise par la RBQ, en plus d'être convenablement enregistré à la Commission de la Construction du Québec (CCQ). L'auto-construction d'un multiplex sans la Licence adéquate peut s'avérer être une aventure très coûteuse, puisque la

## Un leader national offrant des solutions de buanderie pour les multilogements

Comparez nos solutions!  
250 000 Clients ont choisi PHELPS.

Plus de profits et des coûts d'opérations plus bas.

Appelez-moi aujourd'hui, vous aurez tous les détails.

**Mario Edison Alvarez**

**438.862.8988**

**PHELPS**   
buanderie intelligente

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

[www.phelpslaundry.ca](http://www.phelpslaundry.ca)

# DAMAGE CAUSED BY A THING: A CO-OWNER IS LIABLE

Me Kevin J. Lebeau

**C**ondominium owners must know the rules regarding their civil liability as owner of the property, as well as the movable property which it contains. These rules can differ from the general rules contained in the Civil code of Quebec.

## The responsibility of the owner or of the guardian of a thing.

The rule of article 1465 of the Civil code of Quebec states the following: «1465. A person entrusted with the custody of a thing is liable to reparation for injury resulting from the autonomous act of the thing, unless he proves that he is not at fault.»

This article thus renders the owner of a piece of property liable when it causes damage to a third party. However, this same article provides the owner a means of defence based on the absence of fault when there has been an "autonomous" act of the property. Thus the owner must be able to prove that he has not used or stored the property carelessly to the point of constituting a fault, or that he did not fail to maintain of this property so as to cause it to operate improperly or to deteriorate in a way which causes a later damage

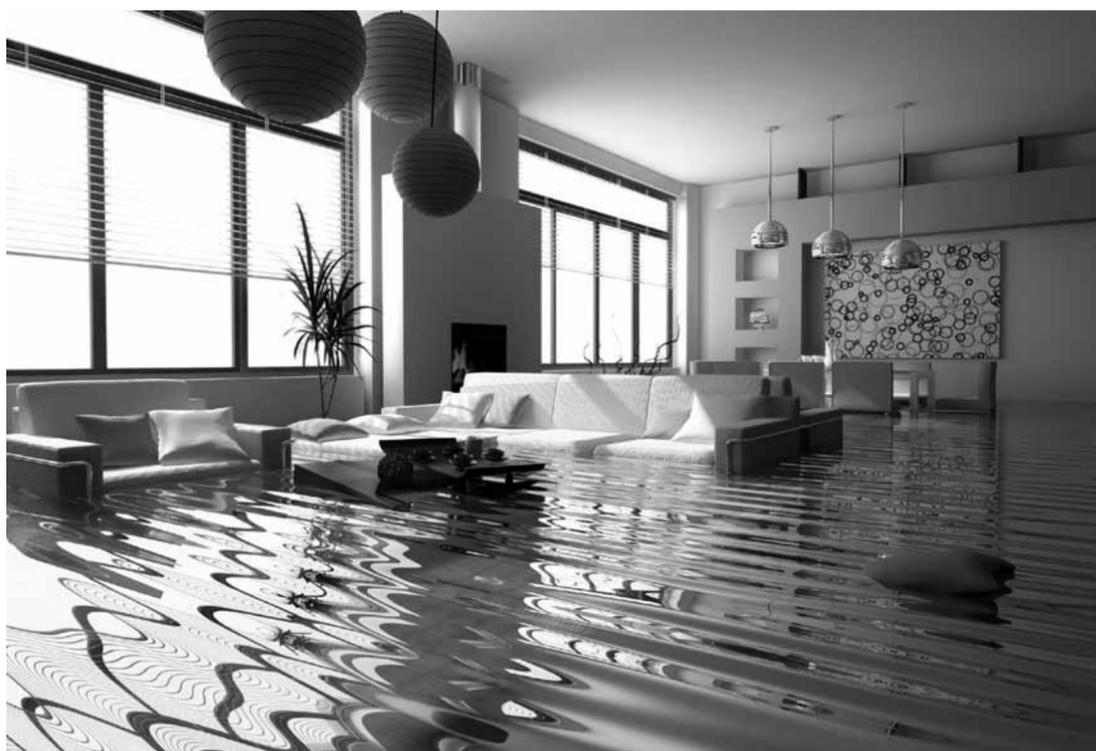
At present, the case law on the question is inconsistent and is the subject of a controversy.

## Application in divided co-ownership

The members of the Board of Directors as well as the building manager can be confronted with various situations:

For example, the washing machine of a co-owner overflows for reasons that are unclear, thus causing significant damage to the co-owner's unit, to those of the other co-owners and to the common portions. The syndicate of co-ownership holds the co-owner responsible for the damage caused, and depending on the extent of the damage, the co-owner's liability will be limited to the amount of the syndicate's insurance deductible if it makes a claim, or for the full cost of the damage when it is less than the amount of the deductible. In either case, the co-owner can choose to send this civil liability claim to his insurer.

In the vast majority of cases, just how well the file evolves from this point will depend on whether the



co-owner's liability insurer admits that the co-owner is responsible, because of the provisions of the declaration of co-ownership, and not by the general article 1465 C.c.Q. The majority of the declarations of co-ownership include provisions which are of contractual nature, which render the co-owners responsible for the damage caused to the building. Here is an example of a standard clause encountered frequently:

"Responsibility: - Each co-owner is responsible, with regard to the other co-owners, for damage caused as a consequence of his acts or his negligence and/or those of his employees, tenants, guests or members of his family, or the damage caused by a thing for which he is legally responsible."

It often occurs that the co-owner who is held responsible, or his insurer, are unaware that the declaration of co-ownership contains this type of clause. In many cases, and usually when the syndicate brings it to the co-owner's attention, or to his insurer, the insurer will compensate the syndicate for the cost of the repair work.

In other cases, the co-owner and his insurer will insist that article 1465 C.c.Q. applies, especially in the cases of a faulty operation of a piece of property. They will argue that the co-owner committed no fault when using or maintaining the appliance. In this case the co-owner and his insurer will deny all responsibility and will refuse to compensate the syndicate for the damage it has the duty to repair. Faced with such a refusal, the syndicate will have no other alternative than to pay for the cost of work out of its operating budget. However, a judgement rendered by the Court of Quebec, Small Claims division, in the matter of Syndicate of the co-owners "Le Condo" 1820 vs Boyer and Desjardins Assurances Générales<sup>1</sup> seems to deny the possibility of a defense based on the argument that the owner of the item of property committed no fault.

In this case, the co-owner's toilet cracked and caused significant water damage to five units in the co-ownership. The syndicate was compensated by its own insurer for the damage, but

sued the co-owner for re-imbursement of the 2500\$ insurance deductible, which is, as a matter of fact, allowed by its declaration of co-ownership and case law. In his defense, the co-owner and his insurer argued that they were entitled to the defense provided by article 1465 C.c.Q., i.e. the absence of fault because it was not the co-owner who had broken the toilet, which actually cracked on its own.

For its part, the syndicate argued that the co-owner was liable because of a clause in the declaration of co-ownership identical to the one referred to

above, which is contractual in nature.

In its judgement, the Court stated: "... in the circumstances of this case, the concept of fault is not in question and the controversy in the case law on the issue of the interpretation of article 1465 C.c.Q. is not relevant. Indeed, in the declaration of co-ownership, each co-owner agreed to assume liability for the damage caused by an item of property for which he is legally responsible."

In light of this judgement, it seems clear that a co-owner's liability for the damage caused by an item of his property is based on the contractual nature of the declaration of co-ownership, which is opposable to all the co-owners, and cannot be the subject of a defense based on the absence of fault.

As the content of the declaration of co-ownership can vary, as well as wording of clauses of this kind, a careful examination of your particular declaration of co-ownership will be necessary.

*Note 1: February 12, 2010, the Honourable Gerald Locas, J.C.Q., 2010 QCCQ 1793 ☑*

LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491    www.gival.ca    info@gival.ca

## CONSTRUCTION GS BOLDUC INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- Escompte aux membres A.P.Q.

R.B.Q.: 8332-5787-04

Gaétan Bolduc  
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc  
Cell.: (514) 973-7269

Tél.: (450) 966-6000  
Fax : (450) 474-6064

Continued from page 7

## A judgement rendered in favor of landlords.

Thirdly, Constable Annick Grand-Maison (badge number 6256) testified to having presented herself on March 11, 2010 at the dwelling with Constable Bégin following a call made at 1:46 AM by a tenant, complaining about the other tenant who would speak "with a loud voice on the telephone all night long". Arriving at the door of the dwelling around 2 a.m., the tenant took considerable time to open the door. No noise was then noted. Nevertheless, being flushed and agitated, the tenant was perceived to be aggressive. Once the tenant calmed down, the policewomen withdrew to converse with the tenant who is standing on her balcony. Being at the point of getting back into their vehicle, the tenant gestured, calling them back on the premises. The witness says to have then heard, from the street, a muffled but loud noise. Opening the door of the foyer leading into the dwelling, she heard knocking, as if the tenant was hitting the ceiling or the walls of the dwelling repeatedly, which could be heard outside. The noise is abnormal. The behaviour of the tenant is considered to be excessive and aggressive by

the policewoman.

In her defence, the tenant denies that she violated the order. Since the decision in question, she tried to respect it, but would speak regularly on the telephone with Mrs Girard during the night, but always in a low voice, while whispering, sometimes even with the bedcovers over her head and at other times in the bathroom. As for other the testimonies, she argued that they should not be believed, given that they emanate from people related to the tenant.

The court is seized of a request to cancel the lease because of a violation of an order issued under the terms of article 1973 of the Civil code of Quebec. In the light of the text of the first subparagraph, the type of order in question is often issued as a more moderate alternative to the immediate cancellation of a lease, which may also be justified by proof of a serious prejudice. The order is thus issued in place of the cancellation.

In the event that the order violated, the second subparagraph of this articles is clear on the applicable sanction. The sanction is the cancellation of the lease without the need to examine the seriousness of the damage which the beneficiary of the order suffers from the violation. Within the framework of the examination of a request for cancella-

tion under this article, the legal discretion of the court is then limited to evaluating whether the person in question respected the order or not.

At the time of this request for cancellation, the tenant who is at fault is denied the possibility from raising the arguments in defence which he could have used against the initial request.

All in all, the court is of the view that the final provisions of article 1973 of the Civil code of Quebec, do not offer it any other avenue, discretion, latitude or alternative than to cancel the lease when the violation occurs.

In this case, from balance of the evidence presented, the court concludes that the tenant violated the order in question, that this order was in force at the time of the facts referred to and is on-going, that it is sufficiently clear that the tenant understood its seriousness, that the landlord did not renounce its execution in any way, that the landlord has never tolerated the infringements, that the notice of renewal of the lease given on January 13, 2010 is not equivalent to a transaction or renunciation concerning her right to avail herself of it, and that the evidence does not imply that the landlord abused of her rights.

Indeed, it was proven to the satisfaction of the court that after July 19th, 2009, the tenant made excessive and abnormal noise on several occasions

between 10 p.m. and 8 a.m., in particular by her nightly telephone conversations. The time of their occurrence, their frequency as well as their intensity have all been considered in the Court's examination leading to the finding that they violated the order in question. They are judged to be excessive and abnormal because exceed the normal standard of tolerance that neighbours owe to each other.

The none of the tenants arguments can be given merit by the Court. Her evidence is insufficient to counter that of the other tenant concerning her failure to respect the order. In addition, it was insufficient to discredit the testimonies presented in support of the request, which all proved to be reliable, convincing, credible and convergent.

Consequently, it is necessary to grant the landlord's request to cancel the lease and claim for court costs, however the provisional execution of the decision is not granted pursuant to article 82.1 of the Act respecting the Régie du logement. ☑

1. 31 090430 071 S 100222, May 12, 2010,  
Me Chantale Bouchard



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)

Suite de la page couverture

**Nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie.**

Puis-je avoir accès aux conversations?

Suivremesappels.com enregistre vos conversations donc vous pouvez vérifier la qualité du service offert, le volume d'appels entrants, non-répondus, ainsi que l'heure, la date et la durée.

Puis-je diriger les appels selon un horaire établi?

Suivremesappels.com vous permet d'établir un horaire en fonction de vos besoins et tous les appels sont alors dirigés vers le numéro de téléphone de votre choix.

Informez-vous sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1-866-559-5169 ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com) ☑

Copyright © 2011 suivremesappels.com. Tous droits réservés. [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com).

Suite de la page couverture

**MAUVAIS DOSSIER DE CRÉDIT**

Le locataire peut alors renouveler autant qu'il le désire, même s'il ne respecte pas toutes les conditions du bail, ce qui vient contrecarrer la motivation première de cette démarche.

Même une clause dans le bail vous octroyant le droit de reprendre le logement à la fin du terme serait sans effet, le Code civil du Québec est strict à ce sujet.

Un autre inconvénient majeur d'un bail plus court est que le locataire peut donner un avis de non renouvellement pratiquement à tout moment dans l'année, soit après le premier mois de chaque commencement de bail, si le bail est de 3 mois, par exemple. De plus, s'il ne paie pas son loyer, l'indemnité en cas d'une décision de la Régie sera réduite à la durée du bail, soit 3 mois maximum, à la place d'une indemnité équivalente à 6 mois de loyer.

Sachez également qu'un bail de 3 mois ne vous permet une augmentation du loyer qu'une fois par année, tout comme le bail traditionnel de 12 mois. ☑

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC L'HABITATION EN BREF 2011**
**Programmes d'amélioration de l'habitat  
2009-2011 (millions de dollars)**

Programme	2009-2010	2010-2011	2009-2011
RénoVillage	25,00	25,00	50,00
Logements adaptés pour aînés autonomes	1,75	1,75	3,50
Amélioration des maisons d'hébergement	5,00	5,00	10,00
Réparations d'urgence	3,25	3,25	6,50
Adaptation de domicile	20,00	20,00	40,00
Rénovation Québec	30,00	30,00	60,00
<b>TOTAL</b>	<b>85,00</b>	<b>85,00</b>	<b>170,00</b>

**Immeubles à logements**



**suite primmo<sup>®</sup>**  
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

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

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



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

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


**Courtiers Multi Plus inc.**

Cabinet en assurance de dommages et de personnes



- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :  
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal  
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957  
[cmp@courtiersmultiplus.com](mailto:cmp@courtiersmultiplus.com)

**REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ**

 QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET  
 EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

**TÉLÉPHONIE IP**  
 PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

ColbaNet

**\$9.95\***  
 +TX  
 /MOIS

\*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.

Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

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

[www.colba.net](http://www.colba.net)  
 514 868-2134

\*Certaines conditions s'appliquent.

**ADSL2+**  
**JUSQU'À 24 MBPS!**

 à partir de:  
**\$17.95\***  
 +TX  
 /MOIS

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

AU BUREAU suivre mes appels .com

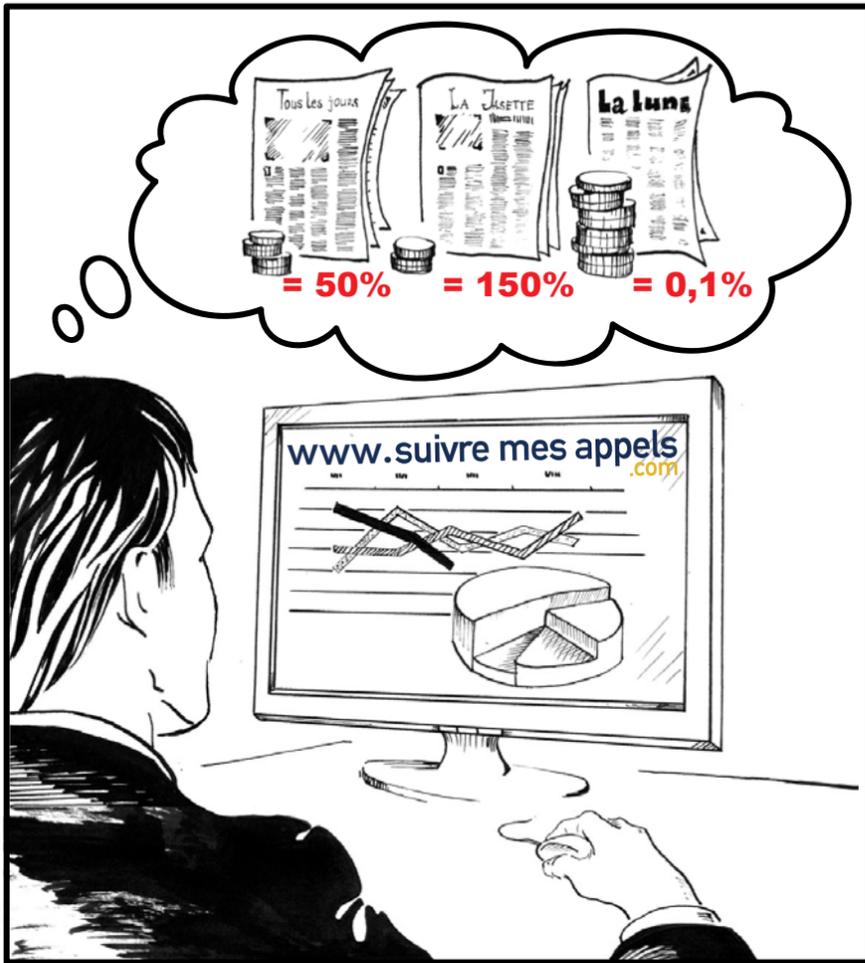


Mon numéro SMA va me permettre d'augmenter mon efficacité et mes revenus!

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



...ce qui me permet de savoir combien d'argent chacune des publicités me rapporte



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

N'attendez plus, inscrivez-vous à Suivre Mes Appels  
[www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)  
1 866 559 5169

