

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## HARCÈLEMENT DU LOCATAIRE D'UN LOGEMENT, QU'EN EST-IL?



Quand est-ce qu'une personne harcèle une autre dans le cadre d'un bail de logement? Ce n'est pas évident comme ça. C'est une notion assez floue et qui demande beaucoup de nuances et qui en général nécessite une preuve importante.

Est-ce que je harcèle mon locataire parce que je réclame mon loyer le 1er du mois ? Probablement pas. Est-ce que je harcèle mon locataire parce que je lui réclame

mon loyer du 2 au 30 du mois à chaque jour par courriel, par texto et en personne? Probablement. Voyons les critères pour commencer.

Pour le locataire, la base de réclamation de dommages pour harcèlement est l'article 1902 du Code civil du Québec

« 1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à

la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.»

Malheureusement, cet article ne s'applique pas au propriétaire. Celui-ci ne peut pas demander des dommages pour le harcèlement de son locataire. La Régie du logement considère que cette situation est de nature extra-contractuelle. Par contre, les propriétaires ont la possibilité de poursuivre dans un autre tribunal soit : la Cour du Québec, la Cour du Québec -division des petites créances ou même la Cour Supérieure selon le montant de la réclamation.

La Cour D'Appel du Québec confirme cette possibilité au sujet du harcèlement du locataire envers le propriétaire.

«Le harcèlement du locataire envers le locateur relève davantage des dommages extra-contractuels que de la relation contractuelle locataire-locateur, et cela malgré ce qui a été décidé par le régisseur. Même si la frustration du locataire décou-

*Suite à la page 2*

### À LIRE CE MOIS-CI

LE CAUCHEMAR DE LA LOCATION



4

LA REPRISE DE LOGEMENT



6

NON-RESPECT D'UNE ORDONNANCE



8

Poste-Publication  
convention 40020616



888-382-9670  
boutique.apq.org

DEVENIR  
MEMBRE



Suite de la page Couverture  
HARCÈLEMENT DU LOCATAIRE D'UN  
LOGEMENT QU'EN EST-IL?

lait des manquements du locateur à ses devoirs contractuels, un comportement de la sorte ne relève pas de la relation contractuelle du fait de son éloignement des règles les plus élémentaires de civilité. À ce titre, il y a consensus dans la jurisprudence et la doctrine à l'égard du fait que la Régie n'a pas compétence pour statuer sur les recours extra-contractuels entre locateurs et locataires. Ainsi, la Cour du Québec avait bel et bien compétence pour entendre le recours civil et le juge de la Cour du Québec aurait dû rejeter la requête en irrecevabilité.

Kerassinis c. Boretsky 2012 QCCA 886

#### MAINTENANT : QU'EST-CE QUE LE HARCÈLEMENT?

Dans une décision récente<sup>1</sup>, la sous-signée expose les règles applicables de la façon suivante :

« Dans son article intitulé, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », l'auteur Pierre Pratte définit le harcèlement comme suit :

« De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. Plus spécifiquement, le harcèlement interdit aux termes de l'article 1902

pourrait, à notre avis, être décrit comme suit :

« Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement. »(1)

Il ajoute ce qui suit :

« Toute conduite ayant une conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement; elle doit être une tactique choisie dans la mise en œuvre d'une stratégie plus ou moins planifiée en vue d'atteindre un objectif recherché et son effet immédiat (l'effet dérangeant) doit apparaître comme un objectif intermédiaire ou secondaire.

La Régie du logement a aussi confirmé à plusieurs reprises que pour avoir gain de cause en harcèlement, le locataire doit prouver les 6 éléments suivants 2.

1) Il doit démontrer que son locateur fut mis en demeure avant qu'il n'exerce son recours ;

2) Il doit prouver l'existence d'une forme de harcèlement de la part de son locateur et/ou de son représentant. Le locataire devra donc démontrer que les faits reprochés sont probables. La preuve doit obligatoirement avoir un certain degré de certitude et de précision approchant la probabilité et non reposer sur des conjectures, des doutes, des hypothèses, des possibilités, des suspicions ou des suppositions. Le harcèlement est généralement établi et prouvé par des faits bien qu'il ne soit pas interdit de l'établir par

**« Toute conduite ayant une conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement;»**

des présomptions. Cependant, pour pouvoir appliquer le régime des présomptions de faits, aux termes de l'article 2849 du Code civil du Québec, il faut que celles-ci soient graves, précises et concordantes ;

3) Il doit démontrer le caractère de continuité et/ou de répétition du harcèlement et établir que celui-ci est réel, sérieux et significatif et que ses conséquences ne sont pas négligeables. Le locataire devra également prouver que le comportement harcelant du locateur l'a affecté de façon importante. En effet, le harcèlement doit affecter de façon plus que passagère l'équilibre émotif, physique et/ou psychologique de la victime ;

4) Il doit démontrer que ces comportements harcelants avaient comme but ultime ou ont eu pour objectif de l'inciter à quitter son logement ou ont affecté sérieusement son droit au maintien et à la jouissance paisible des lieux ;

5) Il doit démontrer objectivement les dommages qu'il a subis. La gravité des événements doit s'évaluer objectivement et non subjectivement ou suivant la norme de raisonabilité permettant de déterminer le caractère non désiré d'une conduite correspondante à la tolérance qu'une personne raisonnable aurait pour des actes posés en de semblables circonstances ;

6) Il doit démontrer que ce harcèlement n'était nullement désiré ni provoqué, qu'il n'a commis aucun geste contributoire et qu'il a tenté de minimiser ses dommages.»<sup>2</sup>

De plus, Me Gravel confirme qu'« Une preuve de harcèlement est lourde à établir . Elle ajoute plus loin que « l'atteinte à la réputation ou le manque de civisme ne peuvent être sanctionnés par le Tribunal de la Régie du logement. Voici un exemple qui explique à quel point la preuve de harcèlement est très difficile à établir.

Me Gravel explique que :

« Le tribunal ne veut nullement diminuer les gestes et propos inappropriés du locateur. Même à l'audience, ce dernier utilisait un langage grossier employant souvent les blasphèmes pour s'exprimer. Le tribunal reconnaît qu'il a été négligent dans l'exécution de ses obligations. Il n'a pas usé de civilité à l'égard des locataires qui tentaient, malgré certaines exagérations, de faire respecter leurs droits.

Une preuve de harcèlement est lourde à établir et les locataires n'ont pu en l'instance rencontrer leur fardeau de preuve. Il va sans dire qu'exiger le paiement d'un loyer de façon brusque ou bien exercer le droit légitime, selon la décision rendue, de reprendre le logement ne constitue nullement du harcèlement. Tel qu'expliqué à l'audience, l'atteinte à la réputation ou le manque de civisme ne peuvent être sanctionnés par le Tribunal de la Régie du logement. »

Cette situation fonctionne dans les 2 sens évidemment.

Finalement, nos suggestions pour éviter d'être accusé de harcèlement est de tout simplement de ne jamais répondre à une agression d'un locataire par des gestes ou des paroles agressives, de maintenir en tout temps un comportement calme et posé, vous aurez l'avantage de toujours garder le contrôle de la situation. Dans un cas de conflit ou d'accusations gratuites du locataire à ce sujet, pensez être accompagné, un dans la mesure du possible, un témoin avec vous dans toutes vos rencontres avec ces locataires. L'enregistrement d'une conversation est valable tant que vous êtes partie à cette conversation.

Finalement, si la situation dégénère, avez vos communications par écrit et prenez les conseils d'un avocat avant d'envoyer une communication afin de déterminer si celle-ci va atténuer ou amplifier la situation. À la limite et en cas d'impasse, engagez un gestionnaire pourrait être une avenue efficace qui vous permettrait de désamorcer la situation.

Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008.

Spécialisée dans la vente de duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



Évaluation gratuite de votre propriété



Claudya Généreux 514-374-4000

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • www.claudya-generoux.com

## Ne laissez pas vos gouttières devenir des jardinières!

## Do not let your gut- ters become planters of flowers!

*With the heat of the summer, the rain and the wind, one finds a lot of rubbish in the gutters. However, their maintenance is important and you will avoid overflows and water damage.*

*While walking in our streets, we can see that some buildings, both rental and co-ownership housings, have plants growing in their gutters. Even if at first glance, we can think of a touch of greenery among the concrete, it is absolutely necessary to remove those weeds which, by their roots, their leaves and the earth, obstruct the flow of water.*

*To maximize the efficiency of your gutters, you should plan to clean them twice a year, i.e. in the spring and fall.*

Avec les chaleurs de l'été, la pluie et le vent, on retrouve plusieurs débris dans les gouttières. Or leur entretien est important et vous évitera des débordements et des dégâts d'eau.

En circulant dans nos rues, on peut constater que certains immeubles, autant locatifs qu'en copropriété, ont des plantes qui poussent dans leur gouttière. Même si à première vue, on peut penser à une touche de verdure parmi le béton, il faut

*But if your house or buildings are located in an area which is very populated with mature trees, it is necessary that the cleaning is even more regular.*

absolument enlever ces herbes qui par leurs racines, leurs feuilles et la terre obstruent l'écoulement de l'eau.

Afin de maximiser l'efficacité de vos gouttières, prévoyez de les nettoyer 2 fois par année, soit au printemps et à l'automne.

Mais si votre maison ou vos immeubles se trouvent dans un secteur très peuplé d'arbres matures, il est possible que le nettoyage soit encore plus régulier.

*A blocked gutter may collapse. Water can then seep through the roof. Moreover, if your gutters overflow, they do not redirect the water to a sufficient distance from the building anymore, thereby overloading*

Une gouttière bloquée risque de s'affaisser. L'eau risque alors de s'infiltrer par le toit. De plus, si vos gouttières débordent, elles ne redirigent plus l'eau à une distance suffisante du bâtiment, surchargeant ainsi votre drain de fondation.

Vous trouverez plusieurs de nos partenaires d'affaires dans le journal électronique ou le bottin à qui vous pourriez mandater ce nettoyage!

*your foundation drain.*

*You will find many of our business partners in the electronic newsletter or the directory to whom you could mandate this cleaning!*



**Avantages Condo**  
vivre ensemble gérer au bénéfice de tous  
**1 877 731 8647**  
www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com





Me Martin Messier

## Le cauchemar de la location

### The nightmare of the rental process

Dans une affaire récente, une propriétaire d'un duplex en a vu de toutes les couleurs avec sa locataire.

Propriétaire d'un duplex, Madame Guttierrez a loué son logement avant de connaître les services de l'APQ. Elle a pris des renseignements sur la locataire: elle a ensuite vérifié avec le propriétaire si le loyer était bien payé, on lui répond que la locataire n'a aucun problème de paiement. Plus tard, elle apprendra que les renseignements étaient faux, le numéro donné n'était pas celui du propriétaire réel mais bien un numéro de complaisance. La locataire venait en fait de recevoir une décision de la Régie du logement l'expulsant pour non paiement de loyer. C'est bien pour cela qu'elle était pressée de louer un logement.

La preuve de la Régie du logement a démontré que la locataire laissait couler l'eau à l'extérieur de la douche, créant des flaques d'eau qui s'écoulaient plusieurs fois par semaine chez elle, qui habitait au rez-de-chaussé de ce duplex. La propriétaire a dû installer des toiles en plastique pour diriger l'eau vers une chaudière qu'elle surveillait tous les soirs afin de la vider en cas de dégât d'eau, ce qui arrivait plusieurs fois par semaine.

La locataire faisait du bruit de façon régulière, troublant le sommeil de la propriétaire et de son fils handicapé.

Bien que cela soit assez pour troubler la propriétaire, la locataire a aussi causé une infestation de vers et d'insectes en laissant les déchets sur place plutôt que de les porter à la rue comme elle le devait.

Un trafic de gens différents préoc-

cupait la propriétaire. Un soir, alertée par des gens qui cognaient à sa porte, elle a téléphoné à la police qui a pu intervenir car elle s'était endormie sans se réveiller à l'annonce des policiers qui ont dû fermer les éléments du poêle sur lequel des aliments brûlaient, le tout pendant que son fils en bas âge dormait dans un chambre.

La cause s'est déroulée en l'absence de la locataire qui ne s'est pas présentée. La décision fut rendue rapidement par la Régie du logement ordonnant l'éviction de la locataire. La locataire a quitté lorsque le huissier a signifié le préavis d'expulsion.

La propriétaire est bien heureuse que le cauchemar soit terminé, et fera une enquête APQ 360 sur le prochain locataire.

*In a recent case, a duplex owner has seen all the colours of the rainbow because of her tenant.*

*Being the owner of a duplex, Mrs Guttierrez rented her dwelling before knowing about the services offered by the APQ. She collected infor-*

*mation about her tenant. She then checked with the previous owner if the rent had always been well paid. She was answered that the tenant had absolutely no problems of payment. But later, she would learn that this information was false: the telephone number given was not the one of the real owner but a number of convenience. The tenant had actually just received a decision from the Régie du logement expelling her for non-payment of rent. That's why she was in such a hurry to rent a housing.*

*The evidence of the Régie du logement showed that the tenant let the water run outside the shower cubicle, thereby creating puddles of water that flowed several times a week into her dwelling, which was on the ground floor of this duplex. The owner had to install plastic sheeting to direct the water to a boiler she verified every night to empty it in case of water damage, which happened several times a week.*

*The tenant was regularly noisy, disturbing the sleep of the landlady and her disabled son.*

*And, although this was already more than enough to disturb the*



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

Volume 33 No 11  
Novembre 2017

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

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

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

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

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

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

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

**Président**  
Martin Messier

**Surintendant:**  
Jean Côté

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

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

landlady, the tenant had also caused an infestation of worms and insects by leaving much rubbish in her dwelling rather than bringing it to the street as she should have done.

The passage of various individuals also preoccupied the landlady. One night, alerted by people who were knocking on her door, she called the police who could intervene because she had fallen asleep without waking up at the arrival of the police who had to close the elements of the stove on which food was burning; all the while her infant son was asleep in a room.

The case took place in the absence of the tenant who did not show up. The decision was quickly rendered by the Régie du logement ordering the eviction of the tenant. The tenant left when the bailiff delivered the pre-eviction notice.

The landlady is of course very happy that the nightmare is over, and will do an APQ 360°-survey on the next tenant.

## Réservez votre place maintenant car les places sont limitées!

Mercredi le 13 décembre 2017 à 18h00

### La marijuana dans les logements, c'est le temps d'y penser!

La légalisation du Cannabis rime avec

- Plainte des locataires pour les odeurs de marijuana
- Production illégale dans vos logements

Reconduction de bail, interdiction de fumer ou produire, venez rencontrer Me Martin Messier, avocat, pour vous éviter des plaintes à la Régie du logement!

Mercredi le 24 Janvier 2018 à 18h00

### Taux d'inoccupation, comment vous situez-vous dans le marché locatif?

Un conférencier de la SCHL présentera les dernières données des taux d'inoccupation, de la moyenne des loyers,... Aussi une prévision pour 2018-2019.

Au moment de faire vos calculs de hausse de loyer, comment vous situez-vous? Serez-vous capable de relouer en cas de départ de vos locataires? Vos loyers sont-ils trop bas?

Gratuit pour les membres Argent, Or et Platine  
150\$ pour les membres Bronze; 175\$ pour les non-membres  
Accueil à 18h, début de la conférence à 18h30  
Diffusion web en simultanée

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



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

**UNION**  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

**UNION**

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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



Me Annie Lapointe

## La reprise de logement: attention avant de changer d'idée!

Le mois de décembre rime souvent avec avis de reprise de logement. En effet, il s'agit du moment, dans bien des cas, où il faut penser à envoyer, si ce n'est pas déjà fait, un avis de reprise de logement si on souhaite aller habiter dans un de nos logements, ou en faire profiter un membre de notre famille. Cet avis est envoyé avant les augmentations de loyer, soit minimum 6 mois avant la fin du bail, pour les baux de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois avant la fin du bail pour un bail de 6 mois ou moins.

Ensuite, dans le mois de la réception de l'avis, le locataire doit répondre pour indiquer son intention de quitter ou non le logement tel que demandé. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé et ce sera alors au propriétaire d'ouvrir un dossier auprès de la Régie du logement afin d'obtenir une autorisation.

La loi n'attribue pas d'indemnité fixe en cas de reprise, mais le tribunal qui autorise la reprise pourrait fixer des conditions, dont une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

Même si la Régie du logement autorise une reprise pour y habiter soi-même ou pour un membre de sa famille, il reste que le locataire pourrait chercher à valider que le processus suit bien son cours après son départ. Le locataire, de cette façon, cherchera à valider si le locateur a bien fait une reprise de «

bonne foi », n'étant pas un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le locateur risque donc toujours de se voir poursuivre pour une reprise de logement faite de mauvaise foi; il faut savoir qu'il n'y a pas de délai minimum pour habiter le logement afin d'éviter tout risque de poursuite.

Un cas récent nous le rappelle (1) : bien qu'une reprise de logement a été accordée moyennant une indemnité de 3434,88\$, pour que la locatrice puisse y habiter et y intégrer son bureau commercial, le jugement fait mention que le projet a dû être mis sur la glace pour des raisons familiales. L'immeuble nouvellement acquis s'étant retrouvé vide entre-temps, suite à la reprise et à des locataires qui ont quitté, le projet de reprise fut abandonné, selon la locatrice pour s'occuper d'une personne proche. Sans revenu de location, l'immeuble est alors remis en vente.

Suite à cela, le locataire croyant que la reprise a été exercée de mauvaise foi dans le but de vendre l'immeuble à profit, il entame un recours devant la Régie du logement afin d'obtenir des dommages-intérêts. En effet, la propriétaire a été en mesure de faire un profit lors de la revente de l'immeuble. Selon des jugements qui y sont cités, le locataire devra alors établir la

mauvaise foi du locateur à l'aide de faits précis, graves et concordants. Il faut également voir si la reprise a été exercée telle qu'annoncée à la date de l'envoi de l'avis. Sinon, il faut évaluer la crédibilité des changements de circonstances qui ont mené à l'avortement du projet. Selon la décision, le locataire réclame alors dans ce cas la différence de loyer qu'il a dû payer pour un logement d'une grandeur semblable, des dommages moraux et des dommages punitifs. Dans cette situation, la locatrice a dû payer au locataire une somme de 13500\$.

Il faut aussi comprendre que ce ne sont pas toutes les situations où le locateur n'intègre par le logement de façon permanente qui donne lieu à une indemnité : « Le simple fait que le bénéficiaire de la reprise n'a pas habité le logement d'une façon assidue ne suffit toutefois pas, à lui seul, à cristalliser la mauvaise foi » (2). Dans cet autre cas, la situation médicale de l'épouse à l'origine de la reprise de logement, s'est détériorée et a bouleversé les plans qui devaient s'ensuivre.

Les travaux d'aménagement ont tout de même commencé pendant que l'épouse était hospitalisée en CHSLD, mais son mari a admis ne pas avoir intégré le logement à temps plein tel que prévu, mais l'a conservé dans l'espoir de pouvoir y habiter un jour avec son épouse. Dans ce cas, donc, la Régie du logement a décidé qu'il ne s'agissait pas d'une reprise faite de mauvaise foi et a rejeté la demande.

En cas de questionnement, veuillez communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés avant d'entreprendre les démarches au niveau d'une reprise de logement.

(1). 31-130130-082 31 20130130 Q, 31-130130-082 31 20130130 G, 2017 QCRDL 30788.

(2). 256643 31 20160125 G, 2017 QCRDL 34274.

### COMMENT FAIRE PLUS AVEC VOS INVESTISSEMENTS?

Vous aimeriez en apprendre plus pour maximiser vos revenus et réduire vos impôts? Nous pouvons vous aider dans la gestion de vos avoirs et l'optimisation de vos revenus présents.

**Prenez rendez-vous dès maintenant pour débiter votre plan financier.**



Noël Hémond, Pl.Fin.  
514 817.3483  
noel.hemond@groupeinvestors.com

**IG** Groupe  
Investors™

Keven Richard, M.A.A. (F.A.I.)  
438 580.8048  
keven.richard@groupeinvestors.com

Optez pour la différence  
et l'expérience

Suivez-moi sur LinkedIn et Facebook   /kevensrich



## Housing repossession: be careful before changing your mind!

The month of December often inspires some to send out a notice of repossession of housing. In fact, this is the time, in many cases, where you have to think about sending, if you have not already done so, a notice of repossession of housing if you wish to live in one of your dwellings, or to make a member of your family enjoy it. This notice is sent before rent increases, i.e. at least 6 months before the end of the lease, for leases of more than 6 months, or 6 months before the date of resumption if it is a lease of indefinite duration (a verbal lease, for instance). The notice is one month before the end of the lease for a lease of 6 months or less.

Then, in the month of receipt of the notice, the tenant must answer to indicate his intention to leave or not the accommodation as requested. If he does not answer, he is deemed to have refused and it will be up to the owner to open a file with the Régie du logement to obtain an authorization. The law does not provide a fixed compensation for repossession, but the Court that authorizes repossession may set conditions, including compensation for moving expenses.

Even if the Régie du logement authorizes a repossession to live in it oneself or for a family member, the fact remains that the tenant could seek to validate that the process follows its course well after his departure. In this way, the tenant will seek to validate whether the landlord has made a repossession in "good faith," it not being an excuse to achieve other purposes. The landlord therefore always risks being sued for a repossession of a dwelling made in bad faith. You should know that there is no minimum time to live in the house to avoid any risk of prosecution.

A recent case reminds us (1): although a housing repossession was granted for an allowance of \$3434.88, so that the landlady could live there and integrate her commercial office in it, the judgement mentions that the project had to be put on the backburner for family reasons. The newly acquired building had become empty in the meantime, following the repossession and the tenants who left, so the project of repossession was abandoned, according to the landlady to care for a close person. Without rental income, the building was then put up for sale again.

Following this, the tenant, believing that the repossession was carried out in bad faith in order to sell the property for profit, he began an action before the Régie du logement to obtain damages. Indeed, the owner was able to make a profit when reselling the building. According to the judgements quoted there, the tenant will have to establish the bad faith of the landlady with the help of precise, serious and concordant facts. It must also be determined whether the repossession was carried out as announced on the date of sending the notice. Otherwise, the credibility of the changing circumstances that led to the project's abortion must be assessed. According to the decision, the tenant then claims in this case the difference in rent he had to pay for a dwelling of a similar size, moral damages and punitive damages. In this situation, the landlady had to pay the tenant \$13,500.

It should also be understood that not all situations where the landlord integrates into the housing permanently give rise to compensation: "The mere fact that the beneficiary of the repossession did not live in the dwelling in an assiduous way is not enough, however, to crystallize bad faith." (2) In this other case, the medical situation of the wife at the origin of the resumption of the housing deteriorated and upset the plans that were to ensue. The development work still began while the wife was hospitalized in a CHSLD, but her husband admitted not to have integrated the housing full-time as planned, but kept it in the hope of being able to live there one day with his wife. In this case, therefore, the Régie du logement decided that it was not a repossession carried out in bad faith and rejected the request.

Should there be any questions, please contact our team of specialized lawyers before taking the steps for a housing repossession.

(1) 31-130130-082 31 20130130 Q, 31-130130-082 31 20130130 G, 2017 QCRDL 30788.

(2) 256643 31 20160125 G, 2017 QCRDL 34274.



**Messier, Soucy**  
Avocats - Barristers & Solicitors

Le bureau de Messier Soucy Avocats est fier d'offrir le service de rédaction de testaments et de mandats notariés.

# PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

**SANS TESTAMENT ET SANS MANDAT, C'EST LA LOI QUI SE CHARGE DE PRÉVOIR QUI SONT LES HÉRITIERS OU LES PERSONNES QUI S'OCCUPERONT DE VOUS EN CAS D'ACCIDENT OU DE MALADIE.**

Rappelons aussi que le conjoint de fait n'est pas un héritier potentiel en vertu de la loi...

**Testaments**  
Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.  
Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.

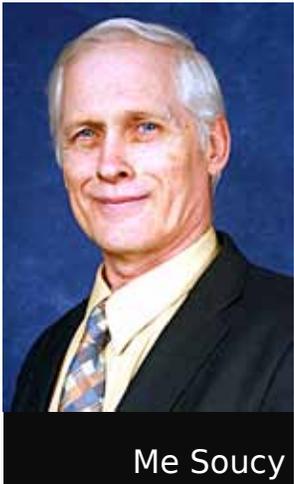
**Mandats de protection**  
Pour prévoir la gestion de vos biens et de votre personne en cas d'incapacité, que ce soit suite à un accident ou à une maladie, prévoir votre consentement à certains soins médicaux, au don d'organes, ainsi que la nomination d'une personne pour s'occuper de vos enfants, un mandat de protection notarié est tout indiqué. Le notaire est la personne qui peut vous guider dans ces démarches. Il est en mesure de s'assurer que votre volonté sera clairement transposée par écrit, évitant ainsi le lourd processus de mise en place d'un régime de protection et un mandataire nommé par le tribunal.

**Acte notarié**  
L'acte notarié est un acte authentique, le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et la volonté des signataires. Le document est ainsi plus difficilement attaqué. On est assuré de retrouver ce document, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité. La publication de l'existence de ce document facilite énormément le travail de vos héritiers au décès.

Il est important de faire appel à un notaire pour la confection de ces deux documents. En effet, procéder soi-même à la préparation d'un de ces documents, en plus de nécessiter une procédure de vérification, risque de ne pas remplir les conditions nécessaires à sa validité au Québec, qu'il soit perdu ou détruit, incomplet ou qu'il contienne toute autre irrégularité qui pourrait le rendre invalide.

Des changements dans votre vie peuvent également nécessiter une révision de ces documents.

Informez-vous auprès de notre bureau pour plus de détails.



Me Soucy

Les locateurs demandent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire au motif que le locataire a fait défaut de respecter une ordonnance du tribunal.

#### Les faits

Le 17 septembre 2015, le tribunal ordonne aux locateurs d'effectuer différentes réparations dans le logement concerné. Dans cette décision, le tribunal rend l'ordonnance suivante contre le locataire :

« ORDERS the tenant to give access to the dwelling to the landlords and/or their representatives and tradesman pursuant to his receipt, in writing of a notice of 24 hours to the effect that the landlords wish to inspect the property, make repairs or improvements therein or show it to prospective buyers. »

Le tribunal a rendu cette ordonnance suivant les dispositions de l'article 1973 du Code Civil du Québec. Cette ordonnance est prononcée sur les demandes de résiliation de bail demandée par les locateurs. Le tribunal a usé de sa discrétion afin de suspendre la résiliation du bail, comme le lui autorise l'article 1973 C.C.Q., et y a substitué cette ordonnance :

« 1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

Pour réussir dans leur demande de résiliation du bail, les locateurs

## LES PRINCIPES GUIDANT LE TRIBUNAL LORS DU NON-RESPECT D'UNE ORDONNANCE POUR UN LOCATAIRE

doivent faire la preuve que le locataire ne s'est pas conformé à l'ordonnance de donner accès à son logement.

#### La version du locataire

Le locataire soutient qu'il n'a pas refusé l'accès au logement. Il raconte que les locateurs font exprès pour requérir l'accès au logement pendant les fêtes juives alors qu'ils savent que lui et sa famille sont juifs orthodoxes pratiquants. De plus, à une autre occasion, les membres de sa famille étaient malades et contagieux.

Le locataire ajoute que lors de l'audience ayant mené à l'ordonnance d'accès au logement, le juge a indiqué au locateur de ne pas exercer ses droits d'accès au logement lorsqu'il y a des fêtes juives et que les travaux devraient s'effectuer durant les jours de la semaine et non la fin de semaine.

#### Les demandes d'accès

Le 25 octobre 2015, le locateur informe par courriel le locataire que leur représentant communiquera avec lui pour prendre rendez-vous pour les réparations. Le locateur précise dans sa missive que ce représentant est disponible le samedi et le dimanche. Il demande au locataire de collaborer. Le 25 octobre 2015, le locataire rappelle au locateur qu'il ne peut pas être disponible le samedi vu la fête du Sabbat, mais qu'il est prêt à accommoder pour que les réparations aient lieu le dimanche.

Le 3 novembre 2015, le locateur avise le locataire que les travaux seront exécutés le samedi 7 novembre 2015. Le locataire lui répond le lendemain par courriel qu'il ne peut y avoir de travaux les jours religieux. Selon les locateurs, leur nouvel homme de service n'est disponible que le samedi.

Le 5 novembre 2015, le locateur avise le locataire qu'afin de les accommoder, les travaux auront lieu le dimanche 8 novembre

2015. Le même jour, le locataire répond qu'il ne pourra pas donner accès au logement, car les membres de sa famille ont attrapé la grippe.

Le 6 novembre 2015, le locateur répond que les travaux auront lieu le dimanche 8 novembre 2015 et que si le locataire ne donne pas l'accès ou trouve une excuse, que cette situation sera considérée comme un refus d'accès.

Le 8 novembre 2015, le locataire ne donne pas accès à son logement. Selon les locateurs, la maladie invoquée par le locataire n'était qu'un prétexte pour les empêcher d'avoir accès au logement. Aussi, les locateurs ont expliqué que les ouvriers qu'ils engageaient n'étaient disponibles que la fin de semaine et principalement le samedi et qu'ils habitent à l'extérieur de la province et qu'il est difficile pour eux de se rendre disponibles les jours de la semaine.

#### La décision de la Régie

Le tribunal est d'avis que pour décider du respect ou non de l'ordonnance par le locataire, il



faut tenir compte non seulement du libellé de l'ordonnance comme tel, mais aussi de l'ensemble de la décision ayant mené à cette ordonnance et des faits mis en preuve en l'instance. Ce principe a été énoncé par la Cour du Québec.

Après l'analyse de la décision ayant mené à l'ordonnance, la Régie du logement est d'avis qu'il s'infère d'un paragraphe de la décision que les droits d'accès au logement ne s'exerçaient pas pendant les fêtes juives, si le locataire avisait à l'avance. Les locateurs de ces dates ou périodes de fêtes, ce qui d'ailleurs avait été fait par le locataire.

Selon la preuve, il a été démontré que pour les deux demandes d'accès des locateurs, après le prononcé de l'ordonnance, les locateurs ont demandé l'accès au logement le samedi sachant que le locataire et les

# LK TOITURES

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

450 437-4118 | LKTOITURES.COM

## Loi du gouvernement sur le cannabis : pas de culture dans les logements, mais la fumée, oui!

Montréal, le 16 novembre 2017 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de constater que la ministre déléguée à la santé publique Mme Lucie Charlebois a été à l'écoute des revendications de l'APQ à certains égards, mais reste inquiète pour le reste.

En effet, dans le projet de loi-cadre du Québec faisant suite à la décriminalisation par le gouvernement Trudeau, il y est prévu une interdiction de toute production privée de cannabis dans une maison d'habitation, ce qui a été largement recommandé par l'APQ pour les habitations à logements multiples.

### « CHAPITRE III

#### « CULTURE DE CANNABIS À DES FINS PERSONNELLES

«9. Il est interdit de faire la culture de cannabis à des fins personnelles.

Cette interdiction de culture s'applique notamment à la plantation des graines et des plantes, la reproduction des plantes par boutures, la culture des plantes et la récolte de leur production.

Quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa en faisant la culture de quatre plantes de cannabis ou moins dans sa maison d'habitation commet une infraction et est passible d'une amende de 250 \$ à 750 \$. En cas de récidive, ces montants sont portés au double.

Aux fins du troisième alinéa, une « maison d'habitation » a le sens que lui donne le paragraphe 8 de l'article 12 de la Loi sur le cannabis.»

«Nous ne pouvons qu'applaudir cette sage décision! La production de quatre (4) plants dans les logements aurait eu des conséquences catastrophiques pour le parc immobilier, que ce soit pour l'humidité extrême que cela peut causer, que pour les risques d'incendie. Cela aurait mis en péril la sécurité de tous les occupants d'un immeuble.» mentionne M. Martin A. Messier, Président de l'APQ.

Bien qu'il s'agisse d'un pas dans la bonne direction, l'APQ comprend qu'il n'y aura pas d'encadrement de la consommation à l'intérieur des immeubles à habitations multiples. « Les craintes et les effets néfastes de la fumée secondaire demeurent, en plus des odeurs nauséabondes volatiles qui voyagent dans la ventilation et nuisent à la jouissance paisible des occupants, d'où l'importance de gérer de façon différente la réglementation que l'on soit propriétaire de sa maison unifamiliale, ou qu'on vive dans un bâtiment à habitations multiples en location ou détenu en copropriété » ajoute Martin Messier.

Les propriétaires auront leurs devoirs à faire afin de minimiser les dommages de telles lois, qui entreront en vigueur au plus tard en juillet 2018. L'APQ espère que les dossiers à la Régie du logement pour ce type de cause auront des délais raccourcis lorsque la fumée de cannabis est interdite dans les logements : les conséquences pour les familles, parfois avec des nourrissons peuvent être dramatiques avec les délais actuels à la Régie du logement de 15,4 mois pour ce type de cause!

La marijuana dans les logements, c'est le temps d'y penser!

L'APQ continuera ses revendications auprès de la ministre, mais en attendant, elle invite ses membres à une soirée d'information sur le cannabis afin de bien se préparer, le 13 décembre prochain: visitez le [www.apq.org](http://www.apq.org) pour les détails.

Fondée en 1984, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.

occupants du logement ne pouvaient les recevoir en raison de la fête du Sabbat. Les locataires ont expliqué que les ouvriers qu'ils engageaient n'étaient disponibles que la fin de semaine et principalement le samedi. Ceux-ci expliquent aussi qu'ils habitent à l'extérieur de la province et qu'il est difficile pour eux de se rendre disponibles les jours de la semaine.

La Régie juge qu'il était de la responsabilité des locataires de se trouver un ouvrier pour effectuer les travaux un autre jour que le samedi. Quant au fait que les locataires demeurent à l'extérieur de la province, le tribunal ne peut considérer cet élément. Ils doivent supporter les conséquences de leur choix de louer un logement situé à plusieurs heures de transport de leur domicile.

Quant à la demande

d'accès au logement le dimanche 8 novembre 2015, il a été démontré que le locataire et d'autres occupants du logement étaient malades et que leur condition médicale nécessitait du repos :

« Par conséquent, il ne s'agissait pas d'un prétexte, mais bien d'une situation médicale qui justifiait que l'accès au logement et les travaux soient reportés à une autre date. Le billet médical soumis indique bien que le repos était requis pour permettre au locataire et aux autres personnes malades de se remettre sur pied. L'exécution de travaux dans ce contexte apparaît tout à fait déraisonnable.

La Régie du logement conclut que le locataire n'a pas fait défaut de respecter l'ordonnance rendue par le tribunal le 17 septembre 2015, quant à l'accès du logement.

Aussi, la Régie rappelle que les travaux peuvent être exécutés même si le locataire et les autres occupants du logement sont présents. Le locataire ne peut non plus poser des exigences, tel que d'exiger un ouvrier en particulier ou de désigner le représentant du locateur. Les locataires peuvent choisir unilatéralement leur ouvrier ou leur représentant.

**Notre taux  
SPÉCIAL A.P.Q.**

**1.98%**

**Terme de 5 ans fixe**

Taux sujet à changement sans préavis  
Certaines conditions s'appliquent



**Serge Bélanger**  
Courtier hypothécaire

**Commercial  
Multi-logement**

450 888.1599  
[info@sergebelercourtier.com](mailto:info@sergebelercourtier.com)

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

## Économisez temps et argent : Utilisez Éviction rapide pour vos non-paiements!

Le service d'éviction rapide offerte par Messier, Soucy avocats pour les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous permet d'ouvrir votre dossier sans vous déplacer!

Sur réception de votre demande, un avocat vous téléphonera afin de valider vos instructions.

La demande sera introduite à la Régie du logement, normalement, la prochaine journée ouvrable.

Cette demande sera signifiée par courrier recommandé à votre locataire ou par huissier selon vos instructions.

Une version numérisée de la demande et des informations relatives à la signification vous seront expédiées par courriel.

Ce service vous permettra donc d'agir rapidement en évitant les déplacements et les délais d'attente.

### À partir du 23e jour du mois

Mais c'est seulement après un retard de plus de 3 semaines, qu'on peut demander la résiliation du bail

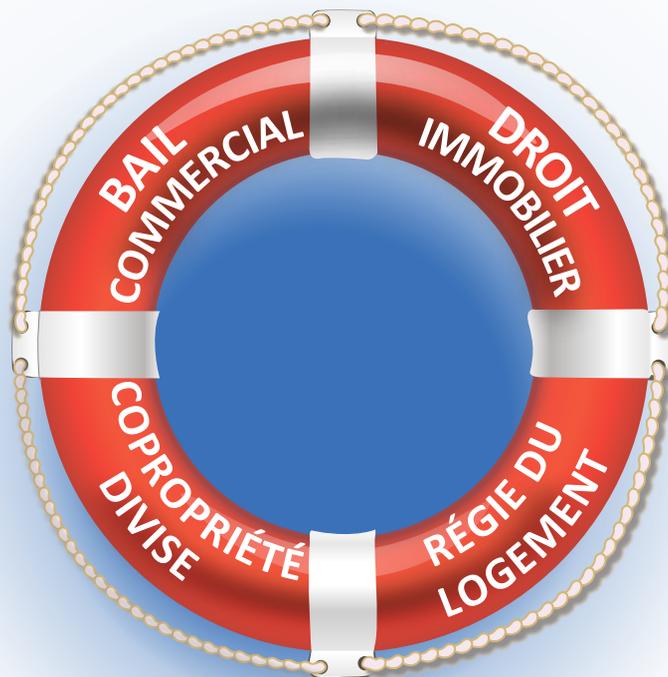
Il sera offert au tarif de Le tarif varie selon votre adhésion à l'APQ :

Adhésion Or : 64,18\$  
Adhésion Argent : 98.19\$  
Adhésion Bronze : 300.28\$

Plus taxes, plus les frais, soit les frais d'ouverture de dossier de la Régie du logement et les frais de signification.



**DEMANDEZ  
VOTRE TROUSSE  
DE SECOURS  
JURIDIQUE**



Les membres de l'Association des propriétaires du Québec ont un tarif préférentiel

Ce tarif est valable lorsque la demande est faite en ligne sur le site internet de Messier, Soucy avocats, soit [www.immoloji.com](http://www.immoloji.com)

#### Droit Immobilier

- Contrat préliminaire en vue de la construction d'un immeuble
- Offre d'achat de résidence ou d'immeuble
- Non-respect d'une offre d'achat
- Vice caché sur un immeuble
- Trouble de voisinage
- Servitude légale

#### Bail Commercial(Condo)

- Régie du logement
- Éviction des locataires résidentiels
- Éviction des locataires commerciaux

[info@immoloji.com](mailto:info@immoloji.com)

## Règlement sur les travaux bénévoles : Manque de latitude pour les propriétaires de logements locatifs selon l'APQ

Montréal, le 9 novembre 2017 --- Le Gouvernement du Québec a annoncé que le Règlement sur les travaux bénévoles de construction entrera en vigueur le 23 novembre prochain.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est déçue de voir que le Gouvernement n'ait pas élargi les travaux que les propriétaires de logements locatifs peuvent faire pour leurs immeubles.

Dans les modifications adoptées, maintenant des propriétaires-occupants de duplex, de triplex ou de quadruplex et d'immeubles en copropriété d'au plus quatre unités pourront exécuter eux-mêmes certains travaux comme réparer un mur de gypse, rafraîchir un mur existant ainsi que sabler et vernir des planchers de bois.

L'APQ est déçue que le Gouvernement ait aussi réduit le champs d'application du projet initial car le terme propriétaire-occupant d'un plex n'en faisait pas partie.

Un règlement qui n'encourage pas l'économie et le développement du parc locatif québécois

Nous sommes d'avis que tous les propriétaires d'immeubles devraient avoir cette permission aussi. Il est autant difficile pour un propriétaire de duplex qu'un propriétaire d'immeubles de plusieurs logements de rénover avec un retour sur investissement de plus de 30 ans selon les hausses de loyer permises par la Régie du logement.

Il faut permettre aux propriétaires, peu importe la taille de l'immeuble et peu importe qu'ils y habitent ou non, d'effectuer eux-mêmes des travaux qui ne comportent pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, notamment les travaux de peinture, de réparation esthétique, le remplacement des murs de céramiques, planchers et tapis, le remplacement des murs et plafonds pour la portion gypse.

Il est souhaitable de permettre aux propriétaires qui logent des locataires dans les 1.3 millions de logements au Québec, de faire des travaux simples, que n'importe quel propriétaire de maison peut faire pour sa maison, et que cela aura un effet positif sur l'économie mais aussi sur le parc locatif.

L'APQ croit également que tous les travaux qui auraient pu être réalisés en élargissant ce règlement auraient augmenté les dépenses effectuées en rénovations dans l'économie québécoise.

“Nous espérons que ce règlement ne soit que le premier pas vers une modification complète de la Régie du logement. Maintenant que l'habitation a une ministre, soit Mme Lise Thérilault, l'APQ s'attend à ce que les droits des propriétaires de logements locatifs au Québec soient améliorés.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

## Regulation respecting volunteer work: Lack of flexibility for rental property owners according to the APQ

The Government of Québec has announced that the Regulations regarding Voluntary Construction Work will come into effect on November 23.

The Quebec Landlords Association (APQ) is disappointed to see that the Government has not expanded the range of work that rental housing owners can do on their buildings.

In the adopted amendments, now owners-occupiers of duplexes, triplexes or quadruplexes and dwellings in co-ownership of up to four units will be able to carry out certain work themselves, such as repairing a wall of gypsum, refurbishing an existing wall, as well as sand and varnish wooden floors.

The APQ is disappointed that the Government has also reduced the scope of the original project because the term owner-occupier of a plex was not part of it.

A regulation that does not encourage the economy and the development of the Québec rental housing park

We believe that all building owners should have this permission. It is as difficult for a duplex owner as for a multi-unit rental-housing owner to renovate with a return on investment (ROI) of more than 30 years according to the rent increases allowed by the Régie du logement.

Owners must be allowed, regardless of the size of the building and regardless of whether they live there or not, to perform work that does not involve a risk to the health and safety of the occupants, including painting work, aesthetic repair, replacement of ceramic walls, floors and carpets, replacement of walls and ceilings for the gypsum portion.

It is advisable to allow rental-housing owners who provide housing to tenants in the 1.3 million housing units in Quebec to do simple work that any homeowner can do for their house, and that this will have a positive effect not only on the economy but also on the rental-housing park.

The APQ also believes that all the work that could have been done by expanding this regulation would have increased spending on renovations in the Québec economy.

“We hope that this Regulation is only the first step towards a complete change to the Régie du logement.



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

### BELCEIL

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

### BLAINVILLE

BMR Matco  
147, boul. de la Seigneurie Ouest  
Tél.: (450) 437-0393

### NAPIERVILLE

A & F Foucault  
701, Route 219, C.P. 1199  
Tél.: (450) 245-9677

### ORLÉANS

Builder's Warehouse  
3636, Innes Road  
Tél.: (613) 824-2702

### SAINT-AMABLE

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

### SAINT-BASILE-LE-GRAND

BMR Matco  
325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier  
Tél.: (450) 653-7861

### SAINT-EUSTACHE

BMR Matco  
226, 2<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

### SAINT-GEORGES-DE-BEAUCE

BMR Matco  
9050, boul. Lacroix  
Tél.: (418) 227-1777

### SAINT-HYACINTHE

BMR Matco  
16755, rue Saint-Louis  
Tél.: (418) 773-2569

### SAINT-LÉONARD

BMR Matco  
5275, boul. Langelier  
Tél.: (514) 326-8800

### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
233, montée Gagnon  
Tél.: (450) 426-1246

### SAINTE-CATHERINE

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

Pour en savoir plus,  
communiquez avec nous

par téléphone : 514-326-1004

par télécopieur : 514-326-8446

par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

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

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier:  
- Système de recherche efficace  
- Pour les annonceurs: vous pouvez diffuser vos annonces incluant des images, des fichiers ou des visites virtuelles.  
En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...  
Une seule place et votre visibilité est augmentée!

## 2. APPAREILS MÉNAGERS

**Debsel Inc.**

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

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

## 3. ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau Montréal, Qc  
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

## 4. ASSURANCES

**La Personnelle****Assurances générales**

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**Pierre Auchu Assurances**

Tél.: (514) 373-1991

info@assurancesml.com

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

## 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**

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687

Sans frais : 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

- Prix Choix du consommateur depuis 2010
- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique
- Installation en une seule journée
- Nous offrons la meilleure garantie d'industrie
- Faite affaire avec une équipe d'experts
- Escomptes aux membres de l'APQ

**Bain Miracle Montréal**

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
- Installation rapide effectuée par des

techniciens spécialisés

- Prix compétitifs

Escomptes aux membres de l'APQ

## 7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Fibrobalcon Inc**

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

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

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 8. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

- Pieux : redressement et stabilisation
- Imperméabilisation
- Réparation de fissures
- Drains français
- Reprise en sous-oeuvre
- Élimination de la pyrite
- RBQ 5592-5911-01

## 9. CHAUFFE-EAU

**HydroSolution**

Annie Beaudoin, représentante

Tél.: (514) 326-0606 poste 4281

Cell.: (514) 604-0910

abeaudoin@hydrosolution.com

www.hydrosolution.com

- Le leader en chauffe-eau depuis 55 ans
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

## 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

**Joseph Elie Ltée****Petro-Canada JEL**

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction A. Desfossés.**

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

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

**Construction Seni inc.****Entrepreneur général**

514-863-5722

450-759-0263

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

## 12. COURTIER IMMOBILIERS

**Claudia Généreux****REMAX Alliance**

514-374-4000

claudyagenereux.com

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

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315

Autre : (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 13. COUVREURS

**Excellente Toiture**

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

**Groupe Serveko**

Tél: 514-967-8546

info@serveko.ca

www.serveko.ca

RÉFECTION ET RÉPARATION DE TOITURES

Que ce soit pour une infiltration d'eau, un problème d'isolation de votre entretoit ou tout simplement pour une soumission pour le remplacement de la couverture,

notre équipe d'expert se fera un plaisir de répondre à vos besoins.

Réparations de toitures

Ventilation de toitures

Pontage de bois et isolation de la toiture

Infiltration d'eau

Nettoyage des algues sur le bardeau

GOUTTIÈRES

Installation et remplacement des gouttières

Nettoyage des gouttières

Installation de protège-gouttières Alu-Rex

SERVICES AUX ENTREPRENEURS

Service de couvreur pour les contacteurs.

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

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

## LK Toitures

Tél.: 450-437-4118

Urgences : 514-792-7345

info@lktoitures.com

www.lktoitures.com

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

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100

Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.
- Résidentiel, Commercial, Industriel.
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel
- Prix compétitif et remise de garantie
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541

Autre : (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

## 14. DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland

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

Fax: 514-498-7072

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Inspection télévisée par mini-caméra

couleur avec localisation

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

Gel et dégel de tuyau

Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Inspection Caméra autotractée

Déglacage par eau chaude / vapeur

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

Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

## Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupepanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

Nettoyage des puits d'accès

Nettoyage de réservoirs, station de pompage, etc

Alésage d'obstruction

Hydro excavation

Débouchage de conduites / Drains/Test de fumée

Gel et dégel de tuyau

Inspection Caméra autotractée

Inspection télévisée par mini-caméra

couleur avec localisation

Déglacage par eau chaude / vapeur

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

Pompage et nettoyage après Déversement de tout genre

## 15. ÉLECTRICITÉ

### 9317-5446 Québec inc.,

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837

(514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ

- RBQ: 5700-7395-01

- Service 24h, estimation gratuite

- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques

- Inspection, modification, entretien

- Résidentiel, commercial, industriel

*Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention*

### Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique

Entrée électrique

Panneau électrique

Spécialisé en résidentiel

Petits et gros travaux en rénovation

Service 24h

RBQ 5720-5866-01

## Les installations électriques

Norca Inc

Tél.: 514-708-6362

info@norca.ca

www.norca.ca

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

## 16. ÉVALUATEURS

### Groupe VMMP

Michel Montmarquet

Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com

www.groupevmmp.com

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

## 17. EXTERMINATEUR

### Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

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

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

### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Président : Martin Beaudry

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

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

## 18. FORMATION EN IMMOBILIER

### Immofacile.ca

1-877-398-5071

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

- Soirées conférences mensuelles à Montréal,

Québec, Gatineau et Trois-Rivières.

- Programme de mentorat (coaching)

Formation divers en immobilier

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

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

- Formation en vidéo, analyse de projets

## 19. GESTION D'APPELS

### Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 20. GESTION IMMOBILIÈRE

### Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

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

### Ges-Mar Inc.

#### Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

### Gestion Plex

#### une division de GIA inc.

Robert Beaulieu, président-fondateur (2005)

Tél.: (514) 895-0676

www.gia.ca

info@gia.ca

- Gestion de haut niveau au QC et ON depuis 1992.
- Service de comptabilité spécialisée en immobilier.
- Service de vérifications emploi, crédit et locateur et +

- Services d'entretiens immobilier et ménager.

## 21. HUISSIERS DE JUSTICE

### Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575  
Fax : (450) 491-3418  
Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois

- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province

- Service 24 heures, 7 jours sur 7

- Signification, saisie, vente et constat

- En matière de la Régie du logement

*Notre mission, votre satisfaction!*

### Quintin & Associés SENC Huissiers de justice

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200

Montréal, QC, H1N 3R5

Tél. : (514) 257-9087

Fax : (514) 543-5330

quintin.associe@videotron.ca

www.facebook.com/quintin.associehuissiers

Nous misons sur un service personnalisé, Notre priorité : Le client !

Nos champs d'expertises sont nombreux : Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).

Le recouvrement à l'amiable de créance.

## 22. HYPOTHÈQUE

### Caterina Ballaro

Courtier Hypothécaire

Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

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

## 23. IMPÔTS FISCALITÉ

### Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans  
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

- Règlement de succession

- Fiducie familiale

- Analyse de placements

### Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

## 24. INSONORISATION

### Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141

F.: (450) 984-1741

Cell: (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure

- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

- Cellulose haute densité, uréthane giclée

- Mur mitoyen, plancher, plafond

- Produit écologique

- Résidentiel et commercial

ATCQ: A03-12171;

RBQ:8271-1706-08

## 25. INSPECTION BÂTIMENT

### ANIEB

### Association Nationale des Inspecteurs et Experts en Bâtiments

Gérald Smith, Président

Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com

www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre

- Experts en bâtiments reconnus devant les tribunaux et autres

## 26. MAÇONNERIE

### AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement

- Un travail de qualité a un prix juste

### Maçonnerie Gratton

Tommy Bouillon, Président

Tél.: (514) 367-1631

Autre : (514) 576-1441

tommybouillon@maconneriegratton.com

www.maconneriegratton.com

- Maçonnerie

- Brique

- Cheminée

- Joint Briques

- Infiltration d'eau

## 27. NETTOYAGE DE CONDUITS

### Maintenance Bonn-Air Inc.

Tél.: 450-431-3501

Cellulaire 514-823-4237

info@maintenancebonnair.com

www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.

- 20 ans d'expérience dans le domaine, nous offrons des solutions professionnelles vous permettant de respirer un air pur et sain à la maison et en milieu de travail.

- Des conduits d'aération mal entretenus peuvent causer des allergies, de l'asthme ainsi que d'autres problèmes pulmonaires.

Nous offrons des services de nettoyage spécialisés prévenant l'accumulation de bactéries, de pollen et de moisissures.

## 28. PEINTURE

### Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

**CODE RABAIS 30758755**

## 29. PLANCHER

### Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle

- Flottant

- Latte brute

- Pré-verniss

- Parqueterie

## 30. PLOMBERIE

### Plomberie de la Montagne

Tél.: (450) 922-2606

Cell.: (514) 838-4209

luc@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz

Débouchage de tuyauterie

Remplacement de tuyauterie

Construction neuve et rénovation

Travaux de plomberie, chauffage à l'eau chaude et vapeur Plomberie

### Mecanitech Ltée

Benoit Lapointe, Estimateur

Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage

- gaz naturel

- Entreprise familiale, 25 ans de service

- Urgence 24 heures

## 31. PORTES ET FENÊTRES

### D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

Télé. : (514) 322-6352

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial

- Portes et fenêtres en aluminium et PVC

- Hybride

- Directement du fabricant

## 32. RECOUVREMENT

### CONTENCIA

Tél : 514-317-4939

Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

255 B, Curé Labelle, Suite 03,

Sainte-Rose

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

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

*10% de rabais aux membres APQ*

## 33. RÉPARATIONS

### Maintenance Canada

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration

- Cuisine

- Salle de bain

Réparation Service

- Plomberie

- Électricité

- Menuiserie

- Plâtre, peinture

- Céramique

## 34. TÉLÉPHONES MOBILES

### Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout

- Numéro de contact pour questions / information : 1-866-739-6349

- Abonnez-vous en ligne

www.rogersdirect.ca

- Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...



## THE PRINCIPLES GUIDING THE COURT IN THE CASE OF NON-COMPLIANCE WITH AN ORDER FOR A TENANT

The landlords apply for the termination of the lease and the eviction of the tenant on the grounds that the tenant has failed to comply with a Court order.

### The facts

On September 17, 2015, the Court ordered the landlords to make various repairs to the dwelling in case. In this decision, the Court emits the following order against the tenant:

« ORDERS the tenant to give access to the dwelling to the landlords and/or their representatives and tradesman pursuant to his receipt, in writing of a notice of 24 hours to the effect that the landlords wish to inspect the property, make repairs or improvements therein or show it to prospective buyers. »

The Court emitted this order according to the provisions of section 1973 of the Civil Code of Québec. This order is pronounced following the requests for cancellation of the lease demanded by the landlords. The Court used its discretion to suspend the cancellation of the lease, as authorized by section 1973 of the C.c.Q, and has substituted the present order:

“1973. Where either of the parties applies for the rescission of the lease, the court may grant it immediately or order the debtor to perform his obligations within the period it determines, except where payment of the rent is over three

weeks late. Where the debtor does not comply with the decision of the court, the court resiliates the lease on the application of the creditor.”

To be successful in their application for termination of the lease, landlords must prove that the tenant has not complied with the order to give access to their housing.

### The tenant's version

The tenant argues that he did not refuse access to the housing. He says that landlords intentionally request access to housing during Jewish holidays while they know that he and his family are practicing Orthodox Jews. In addition, on another occasion, his family members were sick and contagious.

The tenant adds that, during the hearing that led to the order for access to the housing, the Judge told the landlord not to exercise his rights of access to housing when there are Jewish holidays and that the work should be done during the days of the week and not the weekend.

### Access requests

On October 25, 2015, the landlord informs the tenant by e-mail that their representative will contact him to make an appointment for repairs. The landlord

specifies in his missive that this representative is available on Saturday and Sunday. He asks the tenant to collaborate. On October 25, 2015, the tenant reminds the landlord that he cannot be available on Saturday given the Sabbath, but is willing to accommodate for repairs to be held on Sunday.

On November 3, 2015, the landlord notifies the tenant that the work will be completed on Saturday, November 7, 2015. The tenant responds the next day by e-mail that there can be no work done on religious days. According to the landlords, their new service man is only available on Saturdays.

On November 5, 2015, the landlord notifies the tenant that, in order to accommodate them, the work will take place on Sunday, November 8, 2015. The same day, the tenant responds that he will not be able to give access to the housing, because the members of his family have caught the flu.

On November 6, 2015, the landlord responds that the work will take place on Sunday, November 8,

2015, and that, if the tenant does not give access or finds an excuse, this situation will be considered a refusal of access.

On November 8, 2015, the tenant does not give access to his housing. According to the landlords, the illness invoked by the tenant was just an excuse to prevent them from having access to the housing. The landlords also explained that the workers they hired were only available on weekends and mainly on Saturdays and that they live outside the province and that it is difficult for them to make themselves available on weekdays.

### The decision of the Régie

The Court is of the view that in deciding whether or not the order will be respected by the tenant, not only the wording of the order as such, but also the entire decision that led to the order must be considered, and the facts adduced in the case. This principle was stated by the Court of Québec.

After analyzing the decision that led to the order, the Régie du loge-

Suite à la page 17

nettoyage haute pression  
**Lessard**  
Unité mobile 514.424.6346  
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com



# Planifier la survie de votre entreprise après votre mort

**Ghislain Laroche ing. MBA**  
**Coach et formateur en immobilier**  
**Immofacile.ca**

Vous et votre associé êtes incorporés, et votre parc locatif a le vent dans les voiles. La croissance est au rendez-vous et l'horizon promet plusieurs belles années de prospérité. Mais une malheureuse tempête emporte votre partenaire d'affaires.

Le destin frappe de manière aussi soudaine qu'inattendue. Ayant rejoint un monde meilleur, votre regretté partenaire ne vous laisse pas seulement dans le deuil, il vous laisse également le commandement du navire. Heureusement pour la survie de votre entreprise, vous étiez préparé à toute éventualité. Successeur par défaut

Suite à son décès, les parts

d'entreprise de votre associé auraient normalement été léguées à la succession, souvent constituée d'un ou de plusieurs membres de la famille.

Par exemple, cela aurait pu être la volonté du défunt que son fils ou sa fille reprenne le flambeau. Or, ni l'un ni l'autre de ses enfants n'étaient intéressés par la chose. Un autre membre de la famille, par exemple la mère de feu votre associé, aurait également pu hériter de ses parts. Mais cette charmante dame, qui n'y connaît rien en immobilier pas plus que dans la gestion d'une entreprise, n'en est pas plus intéressée.

Ainsi, vous et votre associé aviez prévu qu'en cas de décès de l'un ou de l'autre, il y aurait le rachat des parts d'entreprise du défunt.

## Une convention d'actionnaire

Au moment de votre association, vous avez eu la prévoyance de rédiger une convention d'actionnaire. Celle-ci donne les leviers nécessaires afin de régler tout litige qui aurait pu survenir suite à votre décès ou celui de votre associé. Elle prévoit entre autres les conditions de transfert des actions vers les héritiers, le prix de rachat des actions ainsi que les mécanismes de paiement.

La convention d'actionnaire permet donc d'éviter toute ingérence au moment de la succession. Elle vous permet également de rester en contrôle de votre entreprise et elle rassure tout le monde : vos créanciers, vos clients, vos fournisseurs et vos employés.

## L'assurance vie, un incontournable

Vous et votre associé avez également eu la bonne idée de souscrire à une assurance vie au moment de votre association. Souscrire à une assurance vie sur la tête de tous les propriétaires de votre entreprise est l'une des meilleures choses que vous pouvez faire afin de sécuriser son futur.

En cas de décès, une telle assurance permet notamment d'embaucher un remplaçant, le temps que la relève

soit prête à reprendre le flambeau. Elle paiera également les coûts relatifs au transfert des actions.

Et dans l'éventualité où il n'y aurait eu aucun successeur, l'assurance vie permettra à un employé clé d'obtenir le financement nécessaire au rachat des actifs légués dans la famille du défunt. De plus, si vous avez des employés, l'assurance vie peut vous aider à pourvoir le poste d'une personne décédée qui est nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise.

Mais avant de rédiger ou de souscrire à toute chose, consultez votre fiscaliste, votre avocat ou encore votre notaire. Ils sauront adapter la situation à vos besoins.

## À savoir :

Advenant le décès de votre associé, vous devez informer la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail que les activités de l'entreprise se poursuivent.

Vous devez également produire une déclaration de mise à jour courante au Registraire des entreprises, et ce dans les 30 jours suivant le décès.

*Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs ou de courtiers immobiliers débutants ou expérimentés qui désirent acquérir davantage de connaissances sur l'immobilier. Inscrivez-vous à un bulletin bimensuel sur l'immobilier gratuitement en visitant <http://www.immofacile.ca/infolettre-gratuite>*



Choisir la qualité d'une gestion

**EFFICACE ET RENTABLE!**

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

### SANS OUBLIER QUE:

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

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



Suite de la page 15

The principles guiding the Court in the case of non-compliance with an order for a tenant

ment is of the opinion that it infers from a paragraph of the decision that the rights of access to the housing were not exercised during the Jewish holidays, if the tenant advised in advance. The landlords were informed of these dates or holiday periods, which incidentally had been done by the tenant.

The evidence shows that for both landlord access applications, after the order was issued, the landlords requested access to the housing on Saturday knowing that the tenant and the occupants of the dwelling could not receive them because

of the Sabbath. The landlords explained that the workers they hired were only available on weekends and mainly on Saturdays. They also explain that they live outside the province and that it is difficult for them to be available on weekdays.

The Régie ruled that it was the responsibility of the landlords to find a worker to do the work on a different day than Saturday. As for the fact that the landlords are outside the province, the Court cannot consider that element. They must bear the consequences of their choice to rent a housing located several hours from their residence.

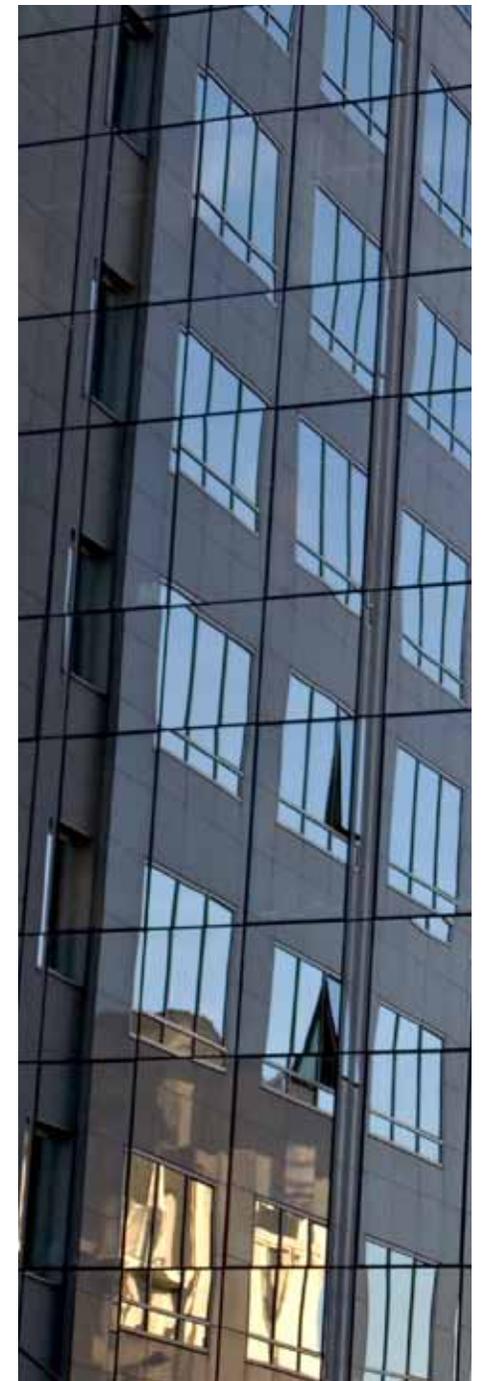
As for the request for access to the housing on Sunday, November 8,

2015, it was shown that the tenant and other occupants of the housing were sick and that their medical condition required rest:

“Therefore, it was not a pretext, but a medical situation that justified that access to the housing and work be postponed to another date. The medical note submitted indicates that rest was required to allow the tenant and other sick persons to get back on their feet. Execution of work in this context would have been completely unreasonable.”

The Régie du logement concludes that the tenant did not fail to comply with the order emitted by the Court on September 17, 2015, regarding the access to the dwelling.

Also, the Régie reminds that the work can be carried out even if the tenant and the other occupants of the dwelling are present. The tenant cannot impose any requirements, such as requiring a particular worker or designating the landlord's representative. Landlords can unilaterally choose their workers or their representatives.



## Nouveau partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

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

**15%** sur les tarifs de formation



\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX 110**  
ANS



## ÉLECTION MUNICIPALE : Affichage en période électorale

Durant les élections fédérales, les démonstrations d'allégeance politique peuvent en déranger certains, surtout si elles sont faites sur les lieux d'habitation. Bien qu'il pourrait être tentant d'interdire à chacun d'afficher quelconque sorte de propagande, la Loi électorale du Canada interdit clairement au locateur d'empêcher les locataires de faire de la publicité électorale en posant des affiches sur les lieux loués. Les locataires ont donc la possibilité de s'afficher librement.

La même loi prévoit également qu'il est possible pour le locateur de fixer des conditions raisonnables par rapport à la dimension et à la nature des affiches. Ce type de conditions pourrait donc se retrouver dans un règlement d'immeuble (1).

De plus, de façon plus générale, le locateur ne peut pas interdire l'accès à l'immeuble à un candidat à une élection ou son représentant, qu'il s'agisse d'une élection municipale, scolaire, provinciale ou fédérale (2).

(1) *Loi électorale du Canada, L.C. 2000, ch. 9, article 322.*

(2) *Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, article 1935.*



## PROMESSE ÉLECTORALE

Valérie Plante compte imposer différents critères aux promoteurs immobiliers, tels que la construction de 20% de logements sociaux et 20% de logements abordables pour tous projets comprenant plus de 50 unités. En-dessous de ce chiffre, les promoteurs auraient le choix de respecter ces critères ou de contribuer à un fonds d'inclusion, qui aiderait notamment la Ville à se procurer des terrains pour la construction de logements sociaux.



Membre APQ et propriétaires de logement,  
bénéficiez des tarifications préférentiels  
négocier par l'APQ pour accepter des  
paiements Débit/Visa/Mastercard  
Contacter votre représentant Global  
Payments pour les détails!

Yavar Ashrafi, Directeur développement des affaires

Tél.: (438) 998-1939

Yavar.ashrafi@globalpay.com

# Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres  
de l'APQ et profitez du  
**RABAIS qui vous est offert.**  
Composez le **514 493-2900**  
pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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

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

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



Me Jean-Olivier Reed

## HARASSMENT OF THE TENANT OF A DWELLING: WHAT EXACTLY IS IT?

When does a person harass another person under a housing lease? This is not so obvious actually, because it is a rather vague concept that requires a lot of nuance and generally also significant proof.

Am I harassing my tenant because I claim my rent on the 1st day of the month? Probably I'm not. Am I harassing my tenant because I claim my rent from the 2nd to the 30th day of the month, every day, by e-mail, text message and in person? Probably I am. Let's look at the criteria, to start.

For the tenant, the basis for claiming damages for harassment is Section 1902 of the Civil Code of Québec.

"1902. Neither the lessor nor any other person may harass a lessee in such a manner as to limit his right to peaceable enjoyment of the premises or to induce him to leave the

dwelling.

A lessee who suffers harassment may demand that the lessor or any other person who has harassed him be condemned to pay punitive damages."

Unfortunately, this section does not apply to the landlord. He or she cannot claim damages for the harassment of the tenant. The Régie du logement considers that such a situation is extra-contractual by nature. On the other hand, the landlords have the possibility to take legal action in another court: i.e. the Court of Québec, the Court of Québec - Small Claims Division - or even the Superior Court, depending on the amount of the claim.

The Québec Court of Appeal confirms this possibility concerning the tenant's harassment towards the landlord.

"The tenant's harassment of the landlord is more a matter of extra-contractual damages than of the tenant-landlord's contractual relationship, and this in spite of what the director of the Régie has decided. Even if the tenant's frustration

arose from the landlord's failure to honour his contractual duties, such behaviour does not fall within the contractual relationship because of its remoteness from the most basic rules of civility. As such, there is consensus in jurisprudence and in doctrine in the sense that the Régie does not have jurisdiction to rule on extra-contractual recourses between landlords and tenants. Therefore, the Court of Québec did have jurisdiction to hear the civil action and the judge of the Court of Québec should have dismissed the request for inadmissibility."

Kerassinis v. Bo-  
retsky 2012 QCCA 886

Now: What exactly is harassment?

In a recent decision<sup>1</sup>, the undersigned sets out the applicable rules as follows: "In his article titled, "Harassment of Tenants and Section 1902 of the Civil Code of Québec," author Pierre Pratte defines harassment as follows:

"Generally speaking, harassment implies conduct that, because of the disturbing effect it produces with a certain continuity of time, is likely to create, in the victim, sufficient psychological pressure to obtain the result ultimately sought by the author of this conduct. More specifically, the harassment prohibited under section 1902 could, in our view, be described as follows:

"A conduct manifested by words or deeds and having the effect of continuously restricting the right of a tenant to peaceful enjoyment of the premises or to obtain that he should leave the dwelling."(1)

He adds the following: "Any conduct that has

the consequence of restricting the enjoyment of the tenant does not necessarily constitute harassment. It must be a tactic chosen in the implementation of a more or less planned strategy to achieve a desired goal and its immediate effect (the disturbing effect) must appear as an intermediate or secondary objective.

The Régie du logement has also confirmed several times that in order to succeed in harassment, the tenant must prove the following 6 elements.<sup>2</sup>

1) He must show that his landlord was put on notice before he lodged his appeal.

2) He must prove the existence of a form of harassment on the part of his landlord and/or his representative. The tenant must therefore demonstrate that the alleged facts are probable. The evidence must necessarily have a certain degree of certainty and precision approaching the probability and not be based on conjectures, doubts, hypotheses, possibilities, suspicions or suppositions. The harassment is generally established and proven by facts although it is not prohibited to establish it by presumptions. However, in order to be able to apply the regime of presumptions of facts, under section 2849 of the Civil Code of Québec, they must be serious, precise and consistent.

3) It must demonstrate the continuity and/or repetition of the harassment and establish that it is real, serious and significant and that its consequences are not negligible. The tenant will also have to prove that the harassing behaviour of the landlord affected him significantly. Indeed, the harassment must affect in a more than temporary way the emotional, physical and/or psychological balance of the victim.

4) He must demonstrate that these harassing behaviours had as their ultimate goal or were intended to incite him to leave his housing or seriously affected his right

Suite à la page 20

Novembre 2017, Volume 33 No 11

**www.BoitesetCamion.com**

À la fin d'un bail, à la signature d'un nouveau bail, à l'achat d'un appartement en copropriété, ou au moment de décider quel déménageur choisir, tous les locataires, propriétaires et nouveaux acheteurs se posent des questions:

Comment prévoir les déménagements et emménagements?  
Quels sont les règlements d'immeuble?  
Quels frais dois-je ajouter à mon budget?

**www.boitesetcamion.com**  
POUR TROUVER TOUTE L'INFORMATION PERTINENTE!

Guide auprès des propriétaires de logements locatifs, auprès des locataires, mais aussi auprès des copropriétaires

Suite de la page 19

HARASSMENT OF THE TENANT OF A DWELLING: WHAT EXACTLY IS IT?

to the maintenance and peaceful enjoyment of the premises.

5) He must objectively demonstrate the damage he has suffered. The gravity of the events must be evaluated objectively and not subjectively or according to the standard of reasonableness to determine the unwanted nature of a conduct corresponding to the tolerance that a reasonable person would have for acts performed in similar circumstances.

6) He must demonstrate that this harassment was by no means desired or provoked, that he did not make any contributory gesture and that he attempted to minimize its damage.<sup>2</sup>

Moreover, Me Gravel confirms that "Evidence of harassment is hard to establish." She adds further that "the damage to reputation or lack of civility cannot be sanctioned by the Court of the Régie du logement.

Here is an example of how harassing evidence is very difficult to establish.

Me Gravel explains that:

"The Court does not want to diminish the landlord's inappropriate actions and words. Even at the hearing, he used foul language that often blasphemes to express itself. The Court acknowledges that he was negligent in the performance of his duties. He did not use civility with regard to the tenants who tried, despite some exaggerations, to enforce their rights.

Proof of harassment is hard to establish and the tenants could not meet their burden of proof. Needless to say that requesting payment of rent suddenly, or exercising one's legitimate right, according to the decision rendered, to take the housing back, does not constitute harassment. As

explained at the hearing, damage to reputation or lack of good citizenship cannot be sanctioned by the Court of the Régie du logement."

This situation works in both directions, obviously.

Finally, our suggestions for avoiding being accused of harassment is simply to never respond to aggression by a tenant with aggressive

gestures or words, to remain calm and maintain calm behaviour at all times; you will then have the advantage of always keeping control of the situation. In a case of conflict or serious charges of the tenant on this subject, think to be accompanied, as much as possible, by a witness with you in all your meetings with these tenants. The recording of a conversation is valid as long as you are part of this conversation.

Finally, if the situation deteriorates, focus your communications in writing and take advice from a lawyer before sending a communication to determine if it will mitigate or amplify the situation. At the limit and in case of deadlock, hiring a manager could be an effective avenue that would allow you to defuse the situation.

## PROMOTIONS APQ et RPHL

Valide du 15 novembre au 31 décembre 2017



**CODE  
RABAIS  
30758755**

### Glidden Ultra

36600/01	Apprêt	19,99\$ / gallon
36600/05	Apprêt	79,99\$ / 5 gallons

94500/01	Mat	20,99\$ / gallon
94500/05	Mat	84,99\$ / 5 gallons

94900/01	Coquille d'œuf	22,99\$ / gallon
94900/05	Coquille d'œuf	89,99\$ / 5 gallons

94910/01	Perle	22,99\$ / gallon
94910/05	Perle	89,99\$ / 5 gallons

94800/01	Semi-lustré	23,99\$ / gallon
94800/05	Semi-lustré	94,99\$ / 5 gallons

# BÊTONWEL<sup>MD</sup>

Le vrai magasin  
de peinture

**Dulux**

Ces promotions s'adressent aux associations de propriétaires.

