

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## UN PROPRIÉTAIRE DOIT PAYER 39 500\$ AU LOCATAIRE SUIVE À UNE REPRISE DE MAUVAISE FOI

Me Robert Soucy

Les locataires sont protégés contre les reprises de logement obtenues par la mauvaise foi. Le locataire, en vertu de l'article 1968 du Code civil du Québec, peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise de logement fait de mauvaise foi que ce dernier ait consenti ou non à la reprise de son logement. Il peut aussi demander au propriétaire fautif, en plus des dommages moraux et matériels, des dommages-intérêts punitifs.

Les auteurs et la jurisprudence ont établi certains critères pour établir l'octroi des dommages-intérêts punitifs :

« En matière de dommages punitifs, le nouvel article 1621 C.c.Q. fournit certains critères pour guider le tribunal dans la détermination du montant à attribuer. Il ne s'agit cependant pas d'une liste exhaustive. Les autres éléments élaborés par la jurisprudence et la doctrine demeurent donc pertinents. Ainsi, outre ce qui est mentionné dans cet

article, on peut citer : la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, etc.»

### Les faits mis en preuve

Le locataire avait un bail se terminant le 30 juin 2011 suite à une reprise du logement par le locateur. Le locataire a habité son logement pendant huit ans et payait un loyer mensuel de 360.00 \$. Il habitait au premier étage, dans un 3 ½. L'immeuble était de cinq (5) logements.

Le locateur a acquis l'immeuble en juillet 2006 et lors de la première rencontre avec le locataire, le locateur aurait dit que le loyer n'était pas très élevé. Le locataire a exigé à plusieurs reprises des réparations à son logement, mais jamais le locateur n'y a donné suite. En mars 2009, le locateur a voulu augmenter le loyer et le locataire s'y est opposé. Le locateur n'a pas



demandé à la Régie du logement de fixer le coût du loyer. Depuis le refus du locataire d'accepter l'augmentation proposée, le locateur n'a pas cessé de lui faire des reproches. Le 10 juin 2009 le locataire remet au locateur une liste de travaux à faire. Aucune réparation n'a été faite. Le 18 juin 2009, le

locateur demande une résiliation du bail au motif que le locataire utilisait la cour sans autorisation. Le 8 juillet 2009, le locataire dépose à la Régie une demande pour que des travaux soient exécutés dans son logement. Le 4 novembre

Suite à la page 16



7

UNE ANTENNE MAL INSTALLÉE,  
UN TOIT ENDOMMAGÉ,  
BELL EXPRESS VU CONDAMNÉE



10

TOUTE MOISSURE N'EST PAS  
NOCIVE POUR LA SANTÉ



11

LE PROTECTEUR DU CITOYEN  
RECOMMANDE LES REVENDICATIONS  
DE L'APQ



18

CONTESTATION D'UNE PÉNALITÉ:  
LE COPROPRIÉTAIRE NE S'ADRESSE  
PAS AU BON TRIBUNAL!

Besoin d'un conseil juridique? 888-382-9670  
notre service juridique composé d'une équipe  
polyvalente, compétente et efficace est là pour vous!

Poste-Publication  
convention 40020616



www.apq.org

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

Suivez-nous



# OWNER MUST PAY \$39,500 TO TENANT AFTER A REPOSSESSION IN BAD FAITH

Me Robert Soucy

Tenants are protected against housing repossessions obtained in bad faith. The tenant, under Section 1968 of the Civil Code of Quebec, may recover damages + interest resulting from a repossession of a housing in bad faith, whether he has consented or not to the recovery of his housing. He may also ask punitive damages + interest from the offending owner, in addition to moral and material damages.

Authors and case law have established certain criteria to determine the award of punitive damages + interest:

“In terms of punitive damages, the new Section 1621 of the C.c.Q provides certain criteria to guide the court in determining the amount to be allocated. It is however not an exhaustive list. Other items developed by case law and doctrine remain relevant therefore. Therefore, besides what is mentioned in this section, one may cite: the severity of the damage caused, the impact on the victim, the duration of the ordeal, the profit made by the debtor, the wrongful conduct of the victim, etc.” i

## The facts in evidence

The tenant had a lease ending on June 30, 2011, following a repossession of the dwelling by the landlord. The tenant had lived in his housing for eight years and paid a monthly rent of \$360.00. He lived on the first floor, in a 3 ½. The building had five (5) units.

The landlord had acquired the property in July 2006 and, during the first meeting with the tenant, the landlord would have said that the rent was not very high. The tenant has repeatedly demanded repairs to his housing, but the landlord has never acted upon this. In March 2009, the landlord wanted to raise the rent and the tenant objected to this. The landlord did not ask the Régie du logement to set the rent. Since the tenant's refusal to accept the proposed increase, the landlord has not ceased to rebuke him. On 10 June 2009, the tenant

gives the landlord a list of works to be done. No repairs were made. On June 18, 2009, the landlord requests a termination of the lease on the ground that the tenant was using the courtyard without permission. On July 8, 2009, the tenant submitted to the Rental Board a request for works to be done in his housing. On November 4, 2009, the tenant filed another request for execution of works to the landlord. No work was ever done.

On December 6, 2009, the landlord sends a notice of repossession to the tenant for himself. The landlord wanted to repossess two units located side by side in order to make one single unit out of them. On 24 March 2010, the first request for recovery is rejected by the Court which found that the landlord was not sufficiently prepared for his project. On 3 June 2010, the Court dismissed a request for repossession filed by the landlord.

## Second request for recovery

On November 2, 2010, the landlord sent a second request for repossession of the housing indicating that he lived at the same address as last year, whereas this residence was sold in 2010. According to the notice, the landlord still intends to repossess two units, and unite them in a large housing to live there.

Except that, on Nov. 2, 2010, the landlord purchases a new dwelling. However, the landlord never mentioned to anyone that he had purchased another residence.

On January 24, 2011, at the hearing to repossess held before the Régie du logement, the tenant agrees to sign a consent order so that the landlord may retake possession of his dwelling.

## After the second repossession

The tenant signs another lease with a third person for a 5 ½ housing he would share with another individual. This person has never come to live with him and he had to bear the rent of

\$735.00 per month all by himself. In May 2012, the tenant found another accommodation in which he lives alone at a monthly rent of \$490.00.

All this moving caused him a lot of stress, inconvenience and hassle. In his former housing at the landlord's, he was happy, he did not pay too much and he had his friends and habits in the neighbourhood. He often came by his old address and he never saw the landlord and his family live in his former apartment. On 16 September 2011, the landlord sold the building in the amount of \$456,000 whereas he had paid \$280,000 for it, in 2006. A profit of \$176,000 was made by the landlord, with this sale.

## Defence of the landlord

The landlord said that he had never intended to purchase the dwelling in order to resell it. He wanted to settle in Montreal because his children lived there. He added that it was his wife who never wanted to live in Montreal. The reason for which his project did not materialize itself was that he realized that his undertaking would cost more than \$30,000 in additional expenses and that he did not have the financial means to absorb these unforeseen costs. He had to resign himself to sell his dwelling since the banks did not want to advance the funds needed to him.

## The decision of the Régie

The Rental Board finds that the landlord acted in bad faith. The landlord never lived in the housing and in his request for repossession he mentions an address where he is no longer supposed to live because he sold this residence.

Moreover, the landlord made this request for repossession knowing that he does not need this housing, since he acquired on the same day, November 2, 2010, another residence where he has been living since the date of its acquisition. He also misled his tenant and the Court.

Since the first meeting with the tenant the landlord complained that the rent was too low. Once the tenant disputes the increase in rent, the landlord has tried everything for the tenant to vacate his dwelling. According to the Court, his only goal in the purchase of this building was to make a quick profit there and not to live there with his family. Moreover, he has made a profit of \$176,000 on a building paid \$280,000, i.e. a profit of 63%.

The landlord has never explained why he never performed the repair work required by the tenant. The Court denotes a complete carelessness on the landlord's part and does not believe his explanations.



**COUVERTURES LACHENAIE INC.**  
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988  
RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL  
Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

**450 966-6166**  
info@couvertureslacheaie.com

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

Association des Propriétaires du Québec



**LAURESCO**  
ENTREPRENEUR  
RESTAURATION APRÈS-SINISTRE  
Thermographie certifié

**514 826 6900**

**Urgence 24/7**

**Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation**

info@lauresco.ca      www.lauresco.com





For stress and the problems caused to the tenant, the Court awards the sum of \$3000.00 in moral damages. For the higher rent paid by the tenant in his new housing, the Court awards him a lump sum of \$1500,00.

#### Punitive damages

The Court believes that the landlord has never intended to live in the \$280,000 building in Montreal whereas he had just bought a house worth more than half a million in Brossard. The Court must send a clear message that this kind of arrangement to repossess a dwelling for the purpose of reselling it at a big profit is just not acceptable. The Régie du logement concludes:

“In this case, given the way the land-

lord behaved, and has made a profit of \$176,000 on a property that has not been in his possession for very long, the Court sentenced him to punitive damages + interest of 20% of the profits made, i.e. amounting to \$35,000.00.”<sup>ii</sup>

The Régie du logement sanctions in an ever more severe way cases of repossession in bad faith. When a landlord repossesses a housing he must ensure that the project is viable and that it will be realized.

Otherwise, for a repossession in bad faith, the landlord can expect to pay a higher amount in damages + interest. In this case, a total amount of \$39,500 in damages + interest was granted to the tenant.



## Une Association qui revendique vos droits!



# 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 Martin Messier

# Le projet de loi 492

## Bill 492

Déposé à la demande de Madame Françoise David, le projet de loi 492 vise à restreindre le droit des propriétaires de reprendre possession du logement ou une éviction pour subdivision ou agrandissement du logement quand le logement est occupé par une personne de 65 ans ou plus avec de faibles revenus ou un handicap.

L'objectif d'aider les personnes âgées est louable, mais la méthode actuellement proposée nous semble inefficace, difficile à appliquer et fait reposer cette aide sur les épaules du propriétaire d'immeuble. Cet appui devrait selon nous prendre la forme d'un accompagnement et d'un support financier de l'état.

Il faut aussi voir que la loi prévoit déjà que le locataire peut recevoir une compensation et que la reprise ou l'éviction peut être soumise à la Régie du Logement qui doit l'approuver et peut octroyer une compensation au locataire.

Lors de nos rencontres avec les élus et de notre témoignage en commission parlementaire nous avons pris le temps de faire les particularités du droit locatif québécois. Nous avons pris le temps d'expliquer aux parlementaires la situation déjà difficile pour les propriétaires et l'impact que risque d'avoir une telle mesure sur le marché de la vente pour les propriétaires de petits immeubles particulièrement.

En effet, les petits immeubles sont souvent à des propriétaires qui veulent reprendre possession

du logement. Le fait d'être obligé dans certains cas de trouver et d'offrir au locataire un logement équivalent nous semble démesuré et difficile à réaliser en pratique. Le propriétaire doit offrir un logement équivalent dans un rayon de 5 kilomètres du logement dans les grands centres ou de 7 kilomètres pour les autres immeubles.

Pour certains immeubles, il sera donc difficile voire impossible d'offrir un logement. De plus, le choix d'un logement est un choix personnel. Nous voyons mal comment le gouvernement peut demander au propriétaire de proposer un logement à son locataire.

Il faut stimuler les investissements dans l'immobilier et ce n'est pas en agissant de la sorte que nous pourrons le faire.

*Tabled at the request of Madame Françoise David, Bill 492 seeks to restrict the right of owners to repossess a dwelling or to eviction for subdivision or expansion of a dwelling when the housing is occupied by a person, 65 years of age or older, with low income or a disability.*

*The goal of helping the elderly is laudable, but the currently proposed method, to us, seems inefficient, difficult to apply and puts this aid on the shoulders of the building's owner. According to us this support should take the form of some guidance and financial support from the State.*

*One must also realize that the law already provides that the tenant may receive compensation and*

*that the repossession or eviction may be submitted to the Rental Board which must approve it and which may provide compensation to the tenant.*

*During our meetings with elected representatives and our testimony in parliamentary committee we took the time to explain the peculiarities of the rental law in Quebec. We took the time to explain to our parliamentarians the already difficult situation for the owners and the impact that such a measure may have on the resale market, especially for owners of small buildings.*

*Indeed, small buildings are often owned by people who want to take possession of a dwelling. Being forced, in some cases, to find and offer the tenant an equivalent dwelling seems excessive and difficult to achieve, in practice, to us. The owner must provide equivalent housing accommodation within a 5- kilometer radius of the housing in major centres or 7 kilometers for the other buildings.*

*For some buildings, it will therefore be difficult or impossible to provide housing. Moreover, the choice of a housing is a personal one. We do not quite understand how the Government can ask the owner to propose a dwelling to his tenant.*

*One should stimulate investment in real estate and it is not by acting like this that we can do it.*

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

Volume 31, numéro 10  
Octobre 2015

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  
Andreea Evsei  
Carmen Ruiz  
Larissa Modo  
Bianca Radu  
Marie-Lyne Dufour

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

## Not all mildew is harmful to our health

*A tenant who detects traces of mould in his housing sometimes takes the fast track with his legs.*

*However, often there is more fear than harm. You should know that not all moulds are harmful to our health, and would, by extension, exceptionally give the right to a tenant to leave his housing:*

*Section 1915 of the C.c.Q. stipulates what follows:*

*“A lessee may abandon his dwelling if it becomes unfit for habitation, but he is bound to inform the lessor of the condition of the dwelling before abandoning it or within the following 10 days.*

*A lessee who gives such a notice to the lessor is exempt from rent for the period during which the dwelling is unfit for habitation, unless the condition of the dwelling is the result of his own fault.”*

*For a dwelling to be considered unfit for habitation here is what the law provides:*

*“A dwelling is unfit for habitation if it is in such a condition as to be a serious danger to the health or safety of its occupants or the public, or if it has been declared so by the court or by a competent authority.” (1)*

*In a recent decision (2) appears an example of a history that occurs all too often. A tenant had sent a notice of abandonment of the premises in January 2014 and asked the Régie du logement a 30% rent reduction since the beginning of the lease, moral damages of \$3,000 and material damage of \$600.*

*For his part, the owner felt that the abandonment of the housing was not justified and claims the unpaid rent until the relocation.*

*It is thus up to the tenant to prove that not only did the housing contain contaminants, but that these contaminants constituted a serious threat to his health or safety. Identification of the nature and extent of contamination is therefore essential. The judge will also have to consider*

*whether an ordinary person can live in these conditions objectively.*

*Some moulds are common. According to the court, only the evidence of the existence of mould in a housing is clearly insufficient to prove the necessity of abandonment:*

*“21 In this case, the evidence shows that the mould is superficial, with little scope and located on some coatings and in several rooms. No concrete evidence was adduced as to the actual and objective threat to the health of the occupants.”*

*As a matter of fact, according to the judgement rendered, there were blackish spots detected around the windows or the perimeter of a wall, but one could not indicate the nature of the mould.*

*According to the inspector of the owner, it was only surface mould, so that, consequently, the housing needed maintenance work, but nothing more.*

*As the Rental Board is not satisfied with the evidence adduced to conclude that the housing was unfit for habitation at the time of its abandonment, leaving without agree-*

*ment during the course of a lease is considered as a sudden departure, so abandonment without right. Not only is part of the tenant's claim rejected, but it was he who then had to pay part of the damages (loss of rent) caused to the owner.*

*In spite of the fact that the tenant in this situation had no right to abandon his housing, it remains clear that the owner has a very important obligation, i.e. that of providing peaceable enjoyment of the premises and maintaining the premises in good habitable condition. Even if the owner acts very quickly right from the knowledge of a problem, the tenant whose peaceful enjoyment of the premises has been reduced is entitled to a rent reduction, from the time the disorder was denounced to the landlord by giving legal notice. In the situation at hand, it seems that the tenant has refused access to the landlord so that he could do the work needed, which earned him a denial of compensation.*

*(1) Civil Code of Quebec, RLRQ vs. C-1991 sect. 1913.*

*(2) 112672 128780 31 20130924 31 20140107 G and G, 2015 QCRDL 23768.*



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 Montpellier, St-Laurent

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



## *Disputing a penalty: the co-owner does not address himself to the proper Court!*

In a recent judgement of the Court of Quebec, Small Claims Division<sup>1</sup>, a co-owner who sued his syndicate of co-owners for damages, i.e. for repayment of sums paid to the syndicate as a penalty for late payment of his condo fees, and for fees charged to the co-owner when his new tenant was moving in. He sues at the same time two administrators of the syndicate for the sum of \$3,888.90 for non-specified damages. Nevertheless, he saw his request rejected by the Court because, at the basis, his request seeks the annulment of the regulations of the co-ownership, which is not within the jurisdiction of the Small Claims Division of the Court of Quebec.

Summary of the facts found by the Court

The applicant co-owner has owned, for many years, a unit in a co-ownership comprising forty-eight units. The co-owner is a holding company that owns the unit, which has been leased to a succession of tenants over the years.

In 2012, the building's co-owners' assembly adopted certain amendments to the deed of co-ownership. The first one has the effect of creating a system of penalties against those co-owners who pay their condo fees too late. A second one sets at a \$1,000 the fee that must be paid by the co-owners who rent their units when a new tenant is moving in.

In March 2012, the applicant co-owner has some delays in the payment of his condo fees, and has therefore accumulated penalties totaling \$110, which he pays to the syndicate. In July 2013, the applicant co-owner pays a \$1,000 to the syndicate for covering the fees payable under the deed of

co-ownership when his new tenant is moving in.

The Court finds that these fees and penalties were required by the syndicate pursuant to the amendments to the deed of co-ownership adopted by the assembly of the co-owners.

The evidence accepted by the Court

The Court's judge heard the testimony and documentary evidence of the administrators of the co-ownership, as well as the one of the co-owner.

The syndicate of the co-owners argues that the fees and penalties are justified and reasonable. The administrators of the syndicate invoke that the building occupies a prime location, and that it is the will of a majority of co-owners to preserve and enhance the residential nature of the co-ownership.

For his part, the co-owner applicant argues the opposite, that is to say, that these fees cannot be justified, and that they are unreasonable.

The analysis by the Court

After hearing the testimony and reading the documents of the parties in-

involved, the Court concludes that the applicant co-owner's request is inadmissible before the Small Claims Division of the Court of Quebec. The Court believes that to accept that the co-owner has a real claim against the syndicate

of co-ownership would be tantamount to saying that the provisions of the co-ownership's deed, on which the syndicate bases itself, are null and void. However, the Court reminds the applicant

*Suite de la page 8*



**Thanks to the Quebec Landlords Association,**  
you can save more on your business insurance with The Personal

**On top of exclusive group rates, you get personalized insurance coverage for your income property, which includes:**

- ▶ Loss of income following an insured claim, including loss of rental income during repairs
- ▶ Claims made against you arising from property damage or bodily injury to a third party, including tenants and visitors

APQ **QUEBEC LANDLORDS ASSOCIATION**

Get your exclusive group rates!

1-800-268-3063

[thepersonal.com/business-apq](http://thepersonal.com/business-apq)

Certain conditions apply.  
The Personal refers to The Personal General Insurance Inc.



**thePersonal**

Home, Auto and Business Group Insurer

The right fit.



Me Jean-Olivier Reed

## UNE ANTENNE MAL INSTALLÉE, UN TOIT ENDOMMAGÉ, BELL EXPRESS VU CONDAMNÉE

Résumé d'une décision de la Cour du Québec, Division des petites créances rendue le 25 mars 2010.

En 2006, un propriétaire s'aperçoit d'une infiltration d'eau dans une chambre. En 2007, le plafond de cette chambre est ondulé. En inspectant le toit suite à cette découverte, il constate que son voisin a une antenne sur son toit mais qu'elle est reliée à des fils installés sur sa toiture et ce, à son insu.

Après de multiples démarches auprès de Bell, la compagnie mandate un employé pour prendre des photos et fait finalement expertiser la situation par un expert en sinistre. Elle transfère finalement le problème à son sous-traitant de l'époque « Expert Câblage » qui a lui aussi référé le propriétaire à son installateur personnellement. Tous se renvoient la balle et refusent en tout ou en partie de rembourser notre cher propriétaire.

Monsieur Moreau décide donc de mandater un expert en bâtiment et de mettre en demeure tout ce beau monde.

Une mise en demeure est envoyée sans résultat. Le propriétaire a fait sa réclamation aux Petites créances de la Cour du Québec.

À l'audience, monsieur le propriétaire a réussi à établir « qui » a installé les fils, que ces fils ont mal été installés, que cette situation a causé des dommages

à son immeuble notamment au toit, à l'entre-toit, aux murs et au plancher de la chambre ainsi de 6,885.42\$. Il faut se rappeler que:



qu'au sous-sol.

Le propriétaire a aussi établi que les travaux correctifs nécessaires ont coûté 5,885.24\$

Il a pu prouver les troubles et inconvénients qu'il a subis par ce problème. Le juge lui octroie 500\$ en perte de temps et 500\$ pour les ennuis causés.

Dans le cadre de ce litige, Bell ne fait pas témoigner son employé ou son expert en sinistre.

Nous citons madame la Juge Fradette qui mentionne à la fin de son jugement « La preuve des défendeurs est succincte. » et plus loin elle mentionne. « La preuve offerte par les défendeurs n'est pas fiable »

Les trois défendeurs incluant Bell Express Vu sont condamnés à payer au propriétaire la somme

Il faut toujours un expert afin de déterminer le lien entre le dommage et la cause du problème. Il doit être présent à la Cour pour témoigner de son rapport.

Il n'y a pas d'appel à la Cour du Québec, Division des petites créances.

Monsieur Moreau n'était pas un client de Bell donc n'avait aucun lien contractuel avec eux.

1526 :L'obligation de réparer le préjudice causé à autrui par la faute de deux personnes ou plus est solidaire, lorsque cette obligation est extra contractuelle.

Moreau c. D'aigle 700-32-020257-083

A BADLY  
INSTALLED  
ANTENNA,  
A DAMAGED  
ROOF, BELL  
EXPRESS VU  
CONDEMNED

Summary of a decision of the Court of Quebec, Small Claims Division, issued on March 25, 2010.

In 2006, a homeowner discovers an infiltration of water into a room. In 2007, the ceiling of this

room has become wavy. By inspecting the roof after this discovery, he finds that his neighbour has an antenna on his roof but it is connected to wires installed on his own roof and this, unwittingly.

After several approaches to Bell, the company appoints an employee to take pictures and finally did appraise the situation through a claims adjuster. Bell finally transfers the problem to its subcontractor at the time, «Expert Câblage,» which has also referred the owner to its own installer personally. They all refuse to take the blame and to repay, in whole or in part, our beloved owner.

Mr. Moreau decides therefore to

Suite à la page 20

*Suite de la page 6 : Disputing a penalty: the co-owner does not address himself to the proper Court!*

co-owner that Section 1103 of the Civil Code of Quebec allows him to apply to the Court to annul the decision of the co-owners' assembly of the syndicate. Section 1103 of the Civil Code reads as follows:

1103. Any co-owner may apply to the court to annul a decision of the general meeting if the decision is biased, if it was taken with intent to injure the co-owners or in contempt of their rights, or if an error was made in counting the votes. The action is forfeited unless instituted within 60 days after the meeting. If the action is futile or vexatious, the court may condemn the plaintiff to pay damages.

However, the judge stipulates that the "Court" referred to in Section 1103 of the C.c.Q, is not the Quebec Court, Small Claims

Division, but rather the Superior Court. The judge stipulates that under Sections 31 and 33 of the Civil Procedure Code of Quebec, the Superior Court is the court of law in the province in the first instance and where no express provision of the law empowers another provincial court. Sections 31 and 33 of the Civil Procedure Code read as follows:

31. The Superior Court is the court of original general jurisdiction; it hears in first instance every suit not assigned exclusively to another court by a specific provision of law.

33. Excepting the Court of Appeal, the courts within the jurisdiction of the Parliament of Quebec, and bodies politic, legal persons established in the public interest or for a private interest within Quebec are subject to the superintending and reforming power of the Superior Court in such manner and form as by

law provided, save in matters declared by law to be of the exclusive competency of such courts or of any one of the latter, and save in cases where the jurisdiction resulting from this article is excluded by some provision of a general or special law.

Consequently, the Court indicates that it is not the competent court to judge on the claim of the co-owner, as it belongs to the Superior Court to decide whether the decisions of the assembly which adopted the changes to the deed of co-ownership, are null and void. However, the co-owner had to file an appeal in this regard before the Superior Court within sixty days from the date of the decision, which he did not do. The Court therefore held that the request of the co-owner should be rejected on those grounds.

As for the claim against the administrators of the syndicate, the Court held that it was unfounded.

It reminded the applicant co-owner that administrators are agents of the syndicate, and that there is no evidence that they have committed a misconduct or abuse in the exercise of their functions. The Court commented that although the applicant co-owner and the administrators could have opposing positions on the application of the provisions of the deed of co-ownership, the fact of being in disagreement does not amount to an abuse of power on the part of the administrators.

For all these reasons, the Court rejected the request of the co-owner, both against the syndicate and the administrators, and it ordered the co-owner to repay the syndicate's court costs of \$174.

For any question on the subject, and on real-estate law in general, do not hesitate to contact our team of lawyers specialized in the matter.

**Partenaire privilégié de l'association des propriétaires du Québec (APQ)**

**Assur Experts**

***Pierre Auchu inc.***

**Cabinet en assurance de dommages**

**Spécialiste en assurance commerciale pour :**

*Immeubles à logements (2 unités et plus)*

*Immeubles à occupation commerciale et bureaux*

*Restaurants et Commerces (nouveaux ou existants)*

*Entreprise - Automobile - Habitation*

**Specialized in commercial insurance for :**

*Apartment Buildings (2 units and more)*

*Commercial and office Buildings*

*Existing or new businesses or restaurants*

**Soumissions gratuites et compétitives**

**Free and competitive quotations**

**Michaël Léveillé**

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

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

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

**Courriel – e-mail : [mleveille@assurexpertspierreauchuinc.com](mailto:mleveille@assurexpertspierreauchuinc.com)**





## CHANGEZ VOS FENÊTRES, C'EST PAYANT!

**Les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels** ont droit à un appui financier d'Hydro-Québec à l'achat de fenêtres certifiées ENERGY STAR®. Les propriétaires-occupants ne sont pas admissibles et certaines autres conditions s'appliquent.

INFORMEZ-VOUS auprès de votre détaillant ou fabricant de produits de fenêtrage.



[hydroquebec.com/fenetres-immeubles-locatifs](http://hydroquebec.com/fenetres-immeubles-locatifs)

OBTENEZ **5\$**  
JUSQU'À  
LE PIED CARRÉ



**MIEUX**  
CONSOMMER

**Hydro**  
**Québec**





Me Annie Lapointe

# Toute moisissure n'est pas nocive pour la santé

Un locataire qui perçoit des traces de moisissure dans son logement prend parfois ses jambes à son cou.

Toutefois, souvent, il y a plus de peur que de mal. Il faut savoir que ce ne sont pas toutes les moisissures qui sont nocives pour la santé et par le fait même, qui donnent le droit de façon exceptionnelle à un locataire d'abandonner son logement :

«1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.»

Pour qu'on considère un logement impropre à l'habitation, voici ce que la loi prévoit :

«Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.» (1)

Dans une décision récente (2), apparaît un exemple d'histoire qui survient trop souvent. Un locataire avait envoyé un avis d'abandon des lieux en janvier 2014 et a demandé à la Régie du logement, une diminution de loyer de 30% depuis le début du bail, des dommages moraux de 3000\$ et des dommages matériels de 600\$.

De son côté, le propriétaire était d'avis que l'abandon du logement n'est pas justifié et réclame le loyer impayé jusqu'à la relocation.

C'est donc au locataire de prouver que non seulement le logement contenait des contaminants, mais que ces contaminants constituaient une menace sérieuse pour sa santé ou sa sécurité. L'identification de la nature et de l'étendue de la contamination est donc essentielle. Le juge devra aussi se demander si une personne ordinaire peut vivre



objectivement dans ces conditions.

Certaines moisissures sont courantes. Selon le tribunal, la seule preuve de l'existence de moisissure dans un logement est nettement insuffisante pour prouver la

nécessité de l'abandon :

«21 En l'occurrence, la preuve soumise démontre que la moisissure est superficielle, peu étendue et

localisée sur quelques revêtements et dans plusieurs pièces. Aucune

**PRÊT 180**

**Soumission hypothécaire gratuite**  
Financement | Obtenez les meilleurs taux observés et économisez

<b>2.05%</b> VARIABLE	<b>2.54%</b> 5 ANS FIXE	<b>1.97%*</b> 5 ANS FIXE
--------------------------	----------------------------	-----------------------------

www.pret180.com

FOR ENGLISH VERSION GO TO [WWW.BLOCDIRECT.COM](http://WWW.BLOCDIRECT.COM)

**BlocDirect inc.**  
IMMEUBLES À REVENUS  
Agence immobilière

**453 millions\* VENDUS**  
depuis plus de 25 ans

**Achat-Vente**  
Uniquement des  
immeubles à revenus

Ayez accès **GRATUITEMENT** à plus de  
**750 dossiers actualisés** en devenant  
membre BlocDirect !

Suivez la valeur de votre immeuble **GRATUITEMENT** ! Rapport trimestriel

**Contactez-nous :**  
418-871-0088 | 514-956-8788 | Partout au Québec : 1-877-591-0088

**f SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK!**



preuve concrète n'a été soumise quant à la menace réelle et objective sur la santé des occupants. »

En effet, selon le jugement, on retrouvait des taches noirâtres autour des fenêtres ou au pourtour d'un mur, mais on n'a pas été en mesure d'indiquer la nature de la moisissure.

Selon l'inspecteur du propriétaire, il ne s'agissait que de moisissure de surface, qui fait en sorte que le logement nécessitait des travaux d'entretien, sans plus.

Comme la Régie du logement n'est pas satisfaite des éléments mis en preuve pour conclure que le logement était impropre à l'habitation au moment de l'abandon, le départ sans entente en cours de bail est considéré comme un déguerpissement, donc un abandon sans droit. Non seulement une partie de la réclamation du locataire est rejetée, mais c'est lui qui a alors dû payer une partie des dommages (pertes de loyer) subis par le propriétaire.

Malgré que le locataire dans cette situation n'avait pas le droit d'abandonner son logement, il n'en demeure pas moins que le propriétaire a une obligation très importante, soit celle de procurer la jouissance paisible des lieux et de maintenir les lieux en bon état d'habitabilité. Même si le propriétaire agit très rapidement dès la connaissance d'un problème, le locataire dont la jouissance paisible des lieux a été diminuée, a droit à une diminution de loyer, à partir du moment où le trouble est dénoncé au locateur par mise en demeure. Dans la situation qui nous occupe, il semblerait que le locataire ait refusé l'accès au locateur pour qu'il effectue les travaux, ce qui lui a valu un refus de compensation.

(1) Code civil du Québec, RLRQ c C-1991, art. 1913.

(2) 112672 31 20130924 G et 128780 31 20140107 G, 2015 QCRDL 23768.



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

### BELCEIL

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

### BLAINVILLE

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

### NAPIERVILLE

A & F Foucault  
701, Route 219, C.P. 1159  
Tél.: (450) 245-3677

### 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, 25<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

### SAINT-GEORGES DE BEAUCE

BMR Matco  
9050, boul. Lacroix  
Tél.: (418) 227-1717

### SAINT-HYACINTHE

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

### SAINT-LÉONARD

BMR Matco  
9275, boul. Langelier  
Tél.: (514) 326-6800

### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
323, montée Gagnon  
Tél.: (450) 478-1261

### 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**

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

## Régie du logement : le Protecteur du citoyen recommande les revendications de l'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du rapport du Protecteur du citoyen pour l'année 2014-2015 et constate que le Protecteur est insatisfait des délais de la Régie du logement, problématique qui revient malheureusement tous les ans dans son rapport.

La Régie du logement aurait reçu 180 plaintes en 2014-2015. Le protecteur du citoyen, dans son rapport, indique son insatisfaction du délai donné à ses recommandations, car la problématique concernant les délais d'attente avant une audience perdurent à la Régie du logement.

Le Protecteur du citoyen recommande «Que soit modifié le cadre légal de la Régie du logement en matière de causes relatives au non-paiement de loyer afin d'y introduire une procédure différente permettant de libérer la disponibilité des régisseurs en cette matière et d'entendre l'ensemble des demandes dans un

délai raisonnable.»

«Il y a maintenant plusieurs années que l'APQ recommande la mise en place de greffiers spéciaux et l'élargissement de leurs pouvoirs pour les causes portant sur le non-paiement du loyer, comme il est actuellement le cas dans les causes de fixation de loyer et ce, dans le but de libérer du temps pour les juges afin que l'ensemble des causes soient entendues dans un délai plus raisonnable.»selon l'APQ.

Le manque de ressources est incontestable, il faudrait procéder à la nomination de nouveaux juges administratifs et de greffiers spéciaux.

Actuellement, attendre deux ans pour une cause de bruits excessifs, d'insalubrité ou de présence d'animaux causant des préjudices sérieux fait partie de la normalité pour les propriétaires d'habitations locatives. Cette situation est inaccep-

table, compte tenu de la nature des dossiers qui sont présentés devant la Régie du logement, soit des causes qui concernent le milieu de vie immédiat des gens. Les propriétaires ont l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux à leurs locataires, mais ces délais d'attente font en sorte que les locataires et/ou les propriétaires souffrent davantage et rendent la situation insoutenable.

Fondée en 1984, l'Association de 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.

## CATÉGORIES

1. Agence de location
2. Analyse de sol
3. Annonces de location
4. Appareils ménagers
5. Armoires de cuisine
6. Assurances
7. Avocats
8. Baignoires
9. Balcon
10. Béton
11. Chauffe-eau
12. Chauffage Climatisation Gaz
13. Conciergerie
14. Construction Rénovation
15. Courtiers immobiliers
16. Couvreurs
17. Détective privé
18. Drainage
19. Électricité
20. Entretien ménager
21. Entrepreneur général
22. Évaluateurs
23. Exterminateur
24. Financement
25. Formation en immobilier
26. Génératrice
27. Gestion d'appels
28. Gestion Immobilière
29. Huissiers de justice
30. Hypothèque
31. Ingénierie
32. Impôts fiscalité
33. Impression
34. Insonorisation
35. Inspection Bâtiments
36. Maçonnerie
37. Nettoyage de conduits
38. Peinture
39. Plancher
40. Plomberie
41. Portes et fenêtres
42. Réparation
43. Téléphones mobiles
44. Traitement des eaux

## 1. AGENCE DE LOCATION

**Josué (Joshua) Ponce**  
514-622-3314

**Courtier Immobilier**  
L'expert Immobilier Pm Inc.  
www.BonsLocataires.com

- Évaluation du prix, prise de photos
  - Publication sur internet, visites
  - Vérification complète des locataires
  - Rédaction du bail / aide
- 5% de rabais sur la deuxième location, 10% de rabais sur les locations subséquentes.**

## 2. ANALYSE DE SOL

**Physis Environnement Inc.**  
François Munger, chimiste  
chargé de projets  
Tél.: (514) 516-2255  
info@physisenvironnement.com  
www.physisenvironnement.com

- Spécialiste en Environnement
- Évaluation environnementale de site
- Phases 1 et 2
- Décontamination de terrains
- Test de sols
- Enlèvement de réservoirs de mazout
- Rapport environnemental

## 3. 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!

## 4. 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

## 5. 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

**delcraft inc.**

**Armoires de cuisine et salles de bain**  
Tél.: (514) 990-5122  
Tél.: (450) 678-1790  
Télé.: (450) 678-1196  
info@delcraft.ca  
www.delcraft.ca

- Fabricant depuis 1967
  - Membre APCHQ
  - RBQ 1135-2457-54
- 10% de rabais aux membres APQ

## 6. ASSURANCES

**AssurExperts Pierre Auchu inc**  
750, 16ème Avenue, bureau 2,  
Montréal (QC) H1B 3M7  
T.: (514) 509-7002  
F.: (514) 509-7009  
Cell.: (514) 996-1591  
paa001@videotron.ca

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

**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

**Services financiers Chalifoux**  
Mathieu Chalifoux, C.S.F.  
Tél.: (514) 505-6999  
mathieu@sfchalifoux.ca  
www.sfchalifoux.ca

- Courtier en assurance vie - invalidité - Entre-

prises

- Conseiller en placements (REER-CELLI)

## 7. 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.

## 8. BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

Caroline Ouellette, gérante  
Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687  
ouellette.a@videotron.ca  
www.bainmagique.com

- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
- Installation complète en une seule journée
- Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
- Estimation gratuite

**Bain Miracle Montréal**

Tél.: (514) 522-3737  
bainmiracle.monreal@live.fr  
www.bainmiracle.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches
  - Installation rapide effectuée par des techniciens spécialisés
  - Prix compétitifs
- Escomptes aux membres de l'APQ

## 9. 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
- Installation en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

## 10. BÉTON

**Fissures-Rénove-inc**  
(514) 820-0877 RBQ-8350-2708-39  
fissures-renove-inc@hotmail.com  
www.fissures-renove.com

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

## 11. 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

**Leupro**

Tél.: 514-707-7474 (24h)  
vente@leupro.ca  
www.leupro.ca

- Spécialiste pour les chauffe-eau
- Une qualité insurpassée
- Des produits hautement performants et bons pour l'environnement

## 12. 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

**MST Climatisation**

525 Boul Ford, Suite 100, Chateauguay  
(Québec) J6J 4Z2  
Téléphone : (514) 250-1678  
Email : info@mst-clim.com

- Compagnie en Climatisation, chauffage, ventilation
- Conversion de système, nettoyage de conduit
- Couvre toute la région métropolitaine
- Membre : RBQ, Cetaf, APCHQ

## 13. CONCIERGERIE

**Multi Services**

Président Étienne Fortin  
Tél.: (438) 396-1089  
multiservicesef@yahoo.ca

- Conciergerie volante
- Réparation Interieur/Exterieur
- Urgence 24/7

## 14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Construction Bostan inc.**

(514) 510-7310  
(514) 973-1973

b.construction@outlook.com  
constructionbostan.ca

- Réparation de briques, pierres, blocs, allèges, linteaux
- Joints de maçonnerie, crépi, béton, pavés
- RBQ 8329-8091-11

**Construction GS BOLDUC Inc.**

Tél.: (450) 966-6000  
Cell.: (514) 973-7270  
duclob54@hotmail.com

- Rénovation générale, résidentielle, commerciale
- Nettoyage après le sinistre (feu, eau)
- Plafonds suspendu insonorisant, salle de bain, plancher, balcon, rampe, gypse, joint
- Service de démolition intérieur, extérieur.

**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

**Entreprise Reno Bell Inc**  
Grace Amaral - Gérante  
514-254-7366  
514-796-7267  
info@reno-bell.ca  
www.reno-bell.ca

- Rénovations générales  
- Commercial, Résidentiel, Industriel  
- Service après sinistres  
- Lavage de vitres  
- Entretien ménager

**Les Rénovations Ray Angers Inc.**  
À votre service depuis 1981  
Tél : 514-351-9760  
ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel  
- Portes, porte patio et fenêtres  
- Balcon, rampe et revêtement extérieur  
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

**Reno-Construct Lessard S. Inc**  
Tél.: (514) 712-6096  
internul@videotron.ca

- Rénovation intérieur  
- Cuisine  
- Salle de bain  
- Sous-sol

## 15. COURTIER IMMOBILIERS

**Bloc Direct**  
Sylvain Ross, courtier immobilier  
Tél.: 1-877-591-0088

sylvain.ross@blocdirect.com  
www.blocdirect.com

- 453 millions vendus en valeur d'aujourd'hui  
- Achat, Vente, Uniquement des immeubles à revenus  
- Plus de 750 dossiers actualisés  
- Gratuit, Suivez la valeur de votre immeuble!

**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.

**Multi Immo Gisèle Auger**  
Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé  
Tél.: (514) 703-4159  
Autre : (514) 813-5707  
info@multiimmo.ca  
www.multiimmo.ca

- Vente - Achat  
- Champs d'expertise : Immeubles à revenus  
- Professionnalisme  
- Service clé en main

## 16. COUVREURS

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

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

**Excellente Toiture**  
235, Médard-Hébert, 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

**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 et 2014  
- Depuis 1924 / Maîtres Couvreur Perron  
- L'entreprise qui refait le plus de toitures au Québec; toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.  
- Résidentiel, Commercial, Industriel.  
- Tous genres de bâtiments de la maison au gratte-ciel  
- Prix compétitif et remise de garantie  
- RBQ: 1117-5833-85

**Toiture Nouvelle Génération**  
Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844  
toituregeneration@yahoo.ca  
- Spécialiste en toit blanc TPO  
- Bardeaux de fibre de verre pour les secteurs résidentiel, commercial et industriel.  
Rabais de 7 % pour les membres  
RBQ:8328-2517-06

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

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

**UVQ Inc.**  
Entrepreneur général / couvreur  
2015, Belanger est, suite 5,  
Montréal Qc H2G 1B9  
Tel: (514) 916-9150  
Uvqcom@yahoo.com  
Uvq.com

- Toitures d'asphalte et gravier, et bardeaux  
- Membranes auto-collantes  
- Bardeaux  
- Résidentiel et commercial  
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience  
RBQ : 5658-0004-01

## 17. DÉTECTIVE PRIVÉ

**Sécurité Investigations Quali-T**  
Tel: (450) 445-4969  
Sans frais: 1-888-345-2887  
www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité  
- Filature (CSST ou autres)  
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location  
- Investigation informatique  
- Caméras et système contrôle d'accès  
10% rabais aux membres APQ

## 18. DRAINAGE

**Drainage Québécois**  
Robert Béland  
Tel: (514) 644-1616  
Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel  
- Commercial  
- Résidentiel  
- Municipal

## 19. ÉLECTRICITÉ

**Akom Électricité**  
(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ  
- RBQ: 83034827  
- 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

**Archimède Réno**  
Maurice Noël  
Tél.: (514) 625-5446  
Autre : (514) 815-7761  
qualitereno@videotron.ca  
www.archimedereno.com

- Rénovations générales  
- Cuisine, Salle de bain, Sous-Sol  
- Extensions, Ajout d'un 2e étage  
- Plomberie, Électricité  
- Projets clefs en main

**Les Entreprise Électriques GPE inc.**

Gaétan Jr Plourde  
Maître Électricien  
Tél.: (514) 521-2233  
Cell: (514) 773-7170 24/7

- Chauffage électrique  
- Conversion énergétique  
- Raccordement pour piscine et spa  
- Remplacement de panneaux  
- Spécialiste en passage de fils  
- Membre C.M.E.Q # 10423

**Les Installations électriques J.P. Inc**  
Tél.: (514) 591-5400

- Membre de la Corporation des Maîtres Électriciens du Québec  
- Installation, entretien, rénovation  
- Spécialiste en conversion de chauffage (gaz/mazout pour électrique)  
- Panneaux pour fusibles à disjoncteurs  
- Entrées électriques, Intercom,...  
Licence RBQ 5617-9906

Estimation gratuite

**Me Électrique**

Denis Mazerbourg, associé  
Tél.: (450) 543-0550  
denismazerbourg@acn.net  
www.meelectrique.com

- Entrepreneur maître électricien  
- Équipe familiale prête à vous servir pour toute intervention  
- Installation - Entretien - Rénovation  
- Équipé d'une nacelle pour tous travaux en hauteur

## 20. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

**Archimède Reno**  
Tél.: (514) 815-7761  
qualitereno@videotron.ca

- Entrepreneur général spécialisé en finition intérieur, cuisine, salle de bain, s/sol.  
- Travaux généraux

## 22. ÉVALUATEURS

**Bourassa Jodoin Inc**  
Groupe d'évaluateurs immobiliers  
Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.  
Tél.: (514) 522-1515

Courriel : info@bourassajodoin.com  
www.bourassajodoin.com

- Résidentiel, commercial, industriel  
- Valeur marchande  
- Valeur fiscale  
- Valeur assurable  
- Contestation municipale  
- Valeur locative  
- Terrain vacant

**Groupe Proval Évaluateurs Agréés**  
Nicolas Rivard CRA, Directeur  
développement des affaires  
Tél.: (514) 382 - 5837 poste 3  
Sans frais: 1 - 888 - 382 - 5837  
mandat@groupeproval.com

Évaluation valeur marchande pour des besoins en financement, fiscalité, achat/vente, établissement de coût de construction pour fin d'assurance, étude de loyer marchand, etc.

## 23. EXTERMINATEUR

**ABC Gestion Parasitaire**  
3701 Jean-Talon Ouest, Montréal  
Tél.: (514) 737-4615  
Fax: (514) 737-7475  
abc.alex@bellnet.ca  
www.terminationabc.com

- Commercial et résidentiel

**Elite Gestion Parasitaire inc.**  
Pascal Rock  
Tél.: (514) 791 8385  
entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel  
- Commercial  
- Industriel

**Extermination Platinum**  
1561, Harricana, Repentigny, Qc  
Tél.: (514) 909-1177

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

**Pyrax Extermination et Gestion Parasitaire(Montérégie)**

Eric Chartrand - Président  
Tél.: (450) 718-1005  
pyrax1@videotron.ca  
www.pyraxextermination.com

- Service de contrôle des insectes et des rongeurs, résultats rapides et professionnels.  
- Membres certifiés de l'Association Québécoise de gestion Parasitaire et de la Canadian Pest Management Association.

## 24. FINANCEMENT

**Centres Hypothécaires Dominion**  
Lesley Wright MBA  
Tél.: (514) 808-3661  
lesleywright@dominionlending.ca  
www.wrightmortgages.ca

- Résidentiel  
- Petit commercial  
- Multi-logements  
- Prêt B  
- Prêteur privé

## 25. 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

**Patrick Hérard**

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrickherard.com

- Consultant en placement immobilier
- Formation/coaching en placement immobilier
- Apprendre à gérer ces immeubles
- maximisation de propriété
- Achat / vente

**26. GÉNÉRATRICE****Volts Énergies**

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes

(450) 973-4770 (514) 686-8113

glachapelle@volts.ca www.volts.ca

- Génératrice - Pompe Incendie Diesel
- Vente - Service - Maintenance - Réparation-Entretien Préventif
- Service 24h/7 jours semaines par techniciens qualifiés
- Système d'urgence à batterie sur mesure
- Plus de 80 ans d'expérience

**27. 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

**28. 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 G.S.B.R. SENC**

Tél.: (514) 961-8465

info@gestionsbr.com

- Location d'appartements / Condominium
- Collecte de loyer et compabilité
- Représentation à la Régie du logement
- Gestion des travaux

Montréal, Rive-Nord, Laurentides

**Gestion Plex (GIA)**

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 - 0676

info@gia.ca

www.gia.ca

- Gestion de haut niveau (1992)
- Gestion Plex
- Comptabilité spécialisée en immobilier
- Tranquillité et rendement assurés
- Montréal, Montérégie, Outaouais et environs

**29. HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents
- Reprise de possession (Éviction)
- Exécution de vos jugements
- Service de répartition pour la Province de Québec
- Prise de constat d'état des lieux
- Saisie

**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!***30. HYPOTHÈQUE****Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

- Prêteur directe – non bancaire
- Lettre d'engagement en 24 heures
- Prêt hypothécaire alternative
- Taux intérêt compétitive en marché privé
- Solution créative

**31. INGÉNIERIE****Énertech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

5436, Royalmount, Mont-Royal (Qc) H4P 1H7

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

- Ingénierie en mécanique de bâtiments
- Audit énergétique
- Conversion de système de chauffage
- Calcul de charge de chauffage et climatisation
- Gestion de projets de construction
- Recherche de subventions
- Membre de l'ordre des ingénieurs

**32. IMPÔTS FISCALITÉ****Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

**Noël Hémond**

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

**33. IMPRESSION****PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 -2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

**34. 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

**35. INSPECTION BÂTIMENT****ABMulti-Inspections Inc.**

Téléphone : 1-855-905-2020

450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca

www.multi-inspections.com

- Pré-achat / Pré-vente
- Diagnostic de vice
- Inspection préventive
- Thermographie
- Gérance de projet / Travaux
- Médiation / Consultation

**CIEBQ**

Centre d'inspection

et d'expertise en bâtiment du Québec

René Vincent, Ing, Directeur technique

Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254

www.cie bq.com

- Expertise commerciale et résidentielle
- Inspection fin de garantie (5 ans)
- Préachat et fonds de prévoyance
- Témoin expert à la Cour

**INSPECNOR**

Tony Berardinucci

Inspecteur Agréé avec une Certification National

Tél.: (514) 219-2297

info@inspecnor.com www.inspecnor.com

- Inspection pré-achat, pré-vente ou bilan préventif résidentiel, multilogement, commercial
- Membre AIBQ et ANIEB, Assurance E&O
- Services bilingues, 7 jours par semaine
- Formateur en Inspection du bâtiment au Collège en Enseignement Immobilier

**Inspection Lambert**

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

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

**36. MAÇONNERIE****AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

**Britek Restauration**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

- Réparation de maçonnerie
- Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
- Calfeutrage-scellant à maçonnerie

RBQ 8256-7942-36

**SCDP Maçonnerie Inc**

David Parent, Président

514-999-3846

514-249-6785

SCDPMaçonnerie@gmail.com

- Travaux en tout genre en maçonnerie
- Neuf et restauration
- Brique, pierre, bloc en béton
- rejointement, allèges, linteaux

RBQ 5700-2537-01

**S.T. Maçonnerie inc.**

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (450) 652-3466

www.stmaçonnerie.com

- Réparation ou reconstruction de mur et balcon de béton en hauteur
- Reconstruction de ventre de bœuf
- Remplacement d'allège
- Tirage de joints
- Estimation gratuite et travaux garantis

Montréal &amp; Rive-Sud

Le Prix s'oublie, la Qualité demeure

RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

**37. NETTOYAGE DE CONDUITS****Les Entreprises NCS**

Manon Lalumière, adjointe administrative

Tél.: (450) 437-4906 Cell: (514) 386-6080

info@entreprisesnscs.com

www.entreprisesnscs.com

- Nettoyage, réparation et relocalisation de conduits de sècheuse
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Évaluation avec caméra vidéo
- Affilié avec «Cheminée en santé» pour le ramonage, réparation, restauration de cheminées.

**38. 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)

**39. 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

**40. PLOMBERIE****Bertrand Durand inc.**

Dany Corneau, Président



Tél.: (514) 481-0368  
 Fax: (514) 481-9866  
 bdinc1970@hotmail.com  
 www.plomberiebertranddurand.ca

- Chauffage gaz naturel
- Chauffe-eau électrique et gaz
- Débouchage et caméra
- Dispositif anti-refoulement
- Service d'urgence 24/7

**Groupe A Bouclin & Fils**  
 Tél.: (514) 642-1517  
 Autre: (514) 927-7780

- Plomberie
  - Rénovation
  - Construction
  - Commercial, Industriel, Résidentiel
- RBQ 8338-2929-05

**41. PORTES ET FENÊTRES**

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

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

**42. RÉPARATION**

**Lauresco**  
 Laurent Gagnon  
 Tél.: (514) 826-6900  
 info@lauresco.ca  
 www.lauresco.com

- Service complet d'après-sinistre, d'inspection et de rénovation
  - Urgence 24/7
  - Thermographe certifié
- RBQ 5617-3511-01

**43. TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers**  
 Tél.: (514) 395-5696  
 Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait données)
  - Forfait DONNÉES 6 Go 30\$/mois
  - Téléphones à partir de 0\$ (entente de 3 ans)
  - Abonnez-vous en ligne
- www.rogersdirect.ca  
 mot de passe: ROGAPQ13  
 - Services de mobilité aussi disponibles: Wi-Fi, Applications, Internet, Sécurité, etc...

**44. TRAITEMENT DES EAUX**

**Centrale Thermique B.C. Plus inc.**  
 Tél./Téléc.: (514) 990-0688  
 ventes@bc-plus.ca

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



COLLABORATION SPÉCIALE

# Les bonnes habitudes d'un investisseur immobilier

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

Il ne suffit pas d'investir de l'argent pour que cette somme porte fruit. Il est crucial d'être rigoureux et de suivre certaines règles qui mènent au succès. Voici six habitudes à adopter.

**1. ÊTRE PRÉSENT SUR LE MARCHÉ**

Un bon investisseur ne se contente pas d'acheter un immeuble et de laisser les choses aller par la suite. Il n'est pas non plus actif pendant certaines périodes seulement. Le succès dépend de l'assiduité ; être toujours présent sur le marché nous permet de bien connaître son évolution et de toujours être en mesure de repérer les meilleures opportunités.

**2. AVOIR UNE BONNE ÉQUIPE**

Une personne seule ne peut pas être à l'affût de toutes les opportunités. C'est pourquoi il est important de bien s'entourer. Tenter de sauver de l'argent en faisant tout soi-même ne constitue pas un bon réflexe ; recherche, rénovations, gestion des locataires, améliorations, comptabilité, etc. Il est aussi préférable d'engager un ou des courtiers immobiliers qui scanneront constamment le marché avec nous afin de ne manquer aucune offre intéressante et en plus en tant qu'acheteur cela ne nous coûte rien, c'est le vendeur qui paie la commission.

**3. INVESTIR DU TEMPS**

Cette habitude rejoint la première. Mais en plus d'être présent sur le marché, il faut y mettre du temps et des efforts. Le succès vient très rarement sans ces derniers. Il faut prévoir des plages horaires destinées à suivre le marché, à s'informer, à rencontrer des gens et à faire des recherches. S'y con-

sacrer seulement quand on dispose d'un peu de temps libre ne sera pas suffisant.

**4. APPRENDRE À CALCULER LA RENTABILITÉ**

Lorsqu'il est question d'investissement en immobilier, la calculatrice ne doit jamais être bien loin. Mais encore faut-il savoir calculer correctement. Plusieurs négligent cet aspect, ce qui les mène souvent vers des échecs. Des ateliers et des livres sont disponibles afin de se perfectionner dans ce domaine.

**5. CHERCHER LES OPPORTUNITÉS QUE LES AUTRES NE VOIENT PAS**

Cette habitude peut faire toute la différence pour la rentabilité de vos investissements. En maîtrisant le #4 (savoir calculer) et en sachant où chercher, vous serez en mesure de voir les opportunités qui ne sautent pas aux yeux de tous. Il s'agit d'un avantage non négligeable, car vous aurez moins de compétition et payerez, en général, moins cher.

**6. AVOIR DU PLAISIR**

Un des moteurs du succès demeure la passion qui nous anime. Cette dernière vous motivera et vous amènera à parler d'immobilier souvent et à vous faire ainsi des contacts. De plus, il est difficile d'investir beaucoup de temps dans un domaine qui ne nous intéresse pas, alors amusez-vous !

Immofacile.ca est spécialisée dans le coaching et la formation d'investisseurs 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>



Me Soucy

Suite de la page couverture : UN PROPRIÉTAIRE DOIT PAYER 39 500\$ AU LOCATAIRE SUITE À UNE REPRISE DE MAUVAISE FOI

2009, le locataire dépose une autre demande d'exécution de travaux au locateur. Aucun travail ne fut exécuté.

Le 6 décembre 2009, le locateur envoie un avis de reprise de logement au locataire pour lui-même. Le locateur voulait reprendre deux logements situés côte à côte dans le but d'en faire un plus grand. Le

24 mars 2010, cette première demande de reprise est rejetée par le Tribunal qui a constaté que le locateur n'était pas suffisamment prêt pour réaliser son projet. Le 3 juin 2010, le Tribunal rejette une demande de rétractation déposée par le locateur.

#### Deuxième demande de reprise

Le 2 novembre 2010, le locateur fat parvenir une deuxième demande de reprise de logement qui indique qu'il habite à la même adresse que l'an dernier, alors que cette résidence a été vendue en 2010. Selon l'avis, le locateur avait encore l'intention de reprendre deux logements, de les unir dans un grand logement et d'y habiter.

Sauf, que le 2 novembre 2010, le locateur achète une nouvelle résidence. Toutefois, le locateur n'a jamais fait mention à personne qu'il avait acheté une autre résidence.

Le 24 janvier 2011 à l'audience tenue pour la reprise, devant la Régie du logement, le locataire

accepte de signer un consentement afin que le locateur puisse reprendre possession de son logement.

#### Après la deuxième reprise

Le locataire signe un autre bail avec un tiers pour un logement 5 ½ qu'il partagerait avec une autre personne. Cette dernière personne n'est jamais venue habiter avec lui et il a dû assumer seul le coût du loyer de 735,00 \$ par mois. En mai 2012, le locataire se retrouve un autre logement qu'il habite seul à un loyer mensuel de 490,00 \$.

Les déménagements lui ont causé beaucoup de stress, d'inconvénients et de tracas. À son ancien logement chez le locateur, il était bien, il ne payait pas cher et il avait des amis et ses habitudes dans le quartier. Il est passé souvent devant son ancienne adresse et il n'a jamais vu le locateur et sa famille habiter le logement. Le 16 septembre 2011, le locateur a vendu l'immeuble au montant de 456 000 \$ alors qu'il avait payé en 2006, 280 000 \$. Un profit de 176 000 \$ fut réalisé par le locateur, avec cette vente.

#### Défense du locateur

Le locateur mentionne qu'il n'a jamais eu l'intention d'acheter l'immeuble dans le but de le revendre. Il voulait s'établir à Montréal car ses enfants y habitaient. Il ajoute que c'est sa conjointe qui n'a jamais voulu habiter à Montréal. La raison qui a fait que son projet ne s'est pas réalisé, c'est qu'il s'est rendu compte que son projet coûterait plus de 30 000 \$ en coût additionnel et qu'il n'avait pas les revenus financiers pour absorber ces coûts non-prévus. Il a dû se résigner à vendre son immeuble puisque les banques ne voulaient pas lui avancer les fonds requis.

#### La décision de la Régie

La Régie conclut que le locateur a agi de mauvaise foi. Le locateur n'a jamais habité le logement et dans sa demande de reprise, il indique une adresse dont il n'est plus supposé habité, car il a vendu cette résidence.

En plus, le locateur fait cette demande de reprise en sachant qu'il n'a pas besoin de ce logement, puisqu'il a acquis la même journée, le 2 novembre 2010, une autre résidence où il habite depuis la date de son acquisition. Il induit aussi en erreur son locataire et le Tribunal.

Depuis la première rencontre avec le locataire, le locateur se plaint du loyer qui est trop bas. Dès que le locataire conteste l'augmentation du loyer, le locateur a tout tenté pour que le locataire quitte son logement. Selon le Tribunal, son seul but dans l'achat de cet immeuble est d'y faire un profit rapidement

et non d'y habiter avec sa famille. D'ailleurs, il a réalisé un profit de 176 000 \$ sur un immeuble payé 280 000 \$, soit un profit de 63 %.

Le locateur n'a jamais expliqué pourquoi il n'a jamais exécuté les travaux de réparations demandés par le locataire. Le Tribunal dénote une insouciance complète chez le locateur et ne croit pas ses explications.

Pour le stress et les problèmes causés au locataire, la Cour accorde la somme de 3 000,00 \$ à titre de dommages moraux. Pour le loyer plus élevé payé par le locataire dans son nouveau logement, la Cour lui accorde un montant forfaitaire de 1 500 \$.

#### Dommmages punitifs

Le Tribunal croit que le locateur n'a jamais eu l'intention d'habiter l'immeuble de 280 000 \$ à Montréal alors qu'il venait juste de s'acheter une maison de plus d'un demi-million à Brossard. Le Tribunal doit passer un message clair que ce genre d'arrangement pour reprendre possession d'un logement dans le but de le revendre avec un gros profit, ce n'est pas acceptable. La Régie du logement conclut :

« Dans le présent dossier, étant donné la façon dont le locateur s'est comporté, et qu'il a réalisé un profit de 176 000 \$ sur un immeuble dont il n'a pas eu la possession très longtemps, le Tribunal le condamne à des dommages-intérêts punitifs de 20 % des profits réalisés, soit un montant de 35 000,00 \$. »

La Régie du logement sanctionne de plus en plus sévèrement les cas de reprise de possession de mauvaise foi. Lorsqu'un locateur reprend un logement, il doit s'assurer que son projet est viable et qu'il sera réalisé.

À défaut, pour une reprise de mauvaise foi, le locateur peut s'attendre à payer un montant élevé en dommages-intérêts. Dans le cas présent, un montant total de 39 500 \$ en dommages-intérêts a été accordé au locataire.



#### Luc Vanier

Courtier immobilier agréé  
prêt hypothécaire

Téléphone : (514) 571-8533  
Télécopieur : (514) 447-2071  
Courriel : vanier.luc@gmail.com  
site Web : www.lucvanier.ca  
2572 boul. Daniel-Johnson 2e étage  
Laval (Québec) H7T 2R3

POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE  
Multi-Logement Commercial Résidentiel  
Achat Refinancement Renouvellement





## Un vendeur passe sous silence des informations qu'il connaissait... du dol?

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

Une fois l'acquisition d'une propriété faite, un signe laissant présager une malfaçon importante fait surface. Vous êtes maintenant victime et pris au piège pour la régler. S'agit-il d'un vice caché ou d'un vice apparent? Le vice avait-il été maquillé? Il s'agit peut-être de dol ou de réticence dolosive. Un texte basé sur une histoire vraie.

Vous voici propriétaire d'une nouvelle propriété. Un investissement devant idéalement être fait de façon

raisonnée, sans trop d'émotions. Avant de l'acheter, vous étiez tombé amoureux des rafraîchissements de la décoration intérieure : cuisine revampée avec notamment une hotte de style et un dossier en pâte de verre. En plein dans vos goûts. Dans la salle de bain de l'étage, toute la robinetterie est remise au goût du jour et une superbe douche de céramique sentait encore le neuf lorsque vous avez visité et fait inspecter la propriété. Une vraie « clé en main » : rien à rénover!

Une fois propriétaire, vous l'aimez

tout autant, sauf qu'un cerne apparaîtrait au plafond de la cuisine et vous commencez à vous questionner. Votre questionnement ne s'éternise pas, car plus vous attendez, plus le cerne grossit. Le temps est venu de faire appel à une firme d'experts en bâtiment.

Problème masqué

À la suite d'une expertise réalisée par un bureau d'experts en bâtiment réputé, il a été constaté que les travaux de rénovation ont fait en sorte de retirer des pans de gypse affectés par l'eau, pour les remplacer par

le vendeur dispose et que l'acheteur ne peut connaître.

C'est ainsi que lorsqu'un vendeur dit qu'il n'a jamais eu d'eau, malgré des cernes sur le plancher, il commet du dol, alors qu'il donne une fausse information et de ce fait, rassure erronément un acheteur potentiel.

Il en est ainsi des informations qui doivent être dénoncées, lorsque l'on connaît, par exemple, l'existence d'un incendie antérieur qu'un acheteur même diligent ne peut observer lui-même.

Il faut savoir que généralement, même si la vente est faite « aux risques et périls de l'acheteur », une poursuite contre le vendeur peut être intentée en raison d'une fausse déclaration ou un dol.

En somme, si vous croyez que votre résidence est affectée d'un vice caché ou de problèmes particuliers, n'hésitez pas à demander l'aide des experts du CIEBQ. Ils pourront vous aider à corriger la situation avant la vente. Si vous êtes déjà propriétaire et désirez exercer vos recours devant les tribunaux, nos experts produiront les expertises nécessaires et pourront vous représenter pour faire valoir vos droits devant les tribunaux.

Inspection préventive

Pour minimiser les risques de poursuite en lien avec des vices apparents qui n'ont pas été observés par l'acheteur ou par un inspecteur, vous pourriez profiter d'une « inspection préventive ». Ce type d'inspection qui se veut semblable à une inspection préachat, fait en sorte que vous obtenez un second avis de la situation de votre bâtiment au moment de la vente. Les défauts ou vices apparents seront donc documentés et constitueront une preuve de leur présence au moment de la vente. L'« inspection préventive » constitue donc une forme de protection, dans le cadre d'un éventuel recours.

Pour toutes questions sur ce sujet ou sur d'autres problématiques qui affecteront votre propriété, n'hésitez pas à nous contacter : [www.ciebq.com](http://www.ciebq.com)

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** Dulux

**Offre spéciale**

Pour les membres de  
L'Association des Propriétaires du  
Québec

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

**35%**

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

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



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

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





Me Kevin Lebeau

## Contestation d'une pénalité: le copropriétaire ne s'adresse pas au bon Tribunal!

Dans un jugement récent de la Cour du Québec, division des Petites créances<sup>1</sup>, un copropriétaire qui a poursuivi son syndicat de copropriété en dommages, soit le remboursement de sommes payées au syndicat à titre de pénalité pour des retards de paiement de ses frais de condo, ainsi que pour des frais chargés au copropriétaire lors de l'emménagement de son nouveau locataire. Il poursuit en même temps deux administrateurs du syndicat pour la somme de 3888,90\$ pour des dommages non spécifiés. Toutefois, il a vu sa demande rejetée par le Tribunal, car à la base, son recours cherche à faire annuler des règlements de la copropriété, ce qui n'est pas de la compétence de la division des Petites créances de la Cour du Québec.

Résumé des faits retenus par le Tribunal

Le copropriétaire demandeur possède depuis plusieurs années, une unité dans une copropriété comptant quarante-huit unités. Le copropriétaire est une compagnie de portefeuille qui possède l'unité, laquelle est louée à une succession de locataires au fil des ans.

En 2012, l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble a adopté certaines modifications à la déclaration de copropriété. Une première a pour effet de créer un système de pénalités contre les copropriétaires qui paient leur frais de condo en retard. Une deuxième, fixe à 1000\$ les frais qui doivent être payés par les copropriétaires qui louent leur unité lors de l'emménagement d'un nouveau locataire.

En mars 2012, le copropriétaire demandeur accusait certains retards dans le paiement de ses frais de condo, et a donc accumulé des pénalités totalisant 110\$, qu'il paie au syndicat. En juillet 2013, le copropriétaire demandeur paie 1000\$ au syndicat pour les frais exigibles aux termes de la déclaration de copropriété lors de l'emménagement de son nouveau locataire.

Le Tribunal retient que ces frais et pénalités ont été exigés par le syndicat en application des modifications à la déclaration adoptées par l'assemblée des copropriétaires.

La preuve retenue par le Tribunal Le juge du Tribunal a entendu les témoignages et la preuve documentaire des administrateurs de la copropriété, ainsi que ceux du copropriétaire. Le syndicat de copropriétaires plaide que les frais et pénalités sont justifiés et raisonnables. Les administrateurs du syndicat invoquent que l'immeuble occupe un emplacement de choix, et que c'est de la volonté d'une majorité des copropriétaires de préserver et accentuer la vocation résidentielle de la copropriété.

Pour sa part, le copropriétaire demandeur soutient le contraire, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être justifiés, et qu'ils sont déraisonnables.

L'analyse par le Tribunal Après avoir entendu les témoignages et pris connais-



sance de documents des parties, le Tribunal arrive à la conclusion que la demande du copropriétaire est irrecevable devant la Division des petites créances de la Cour du Québec. Le Tribunal est d'avis que d'accepter que le copropriétaire a une véritable créance contre le syndicat de copropriété, équivaldrait à dire que les dispositions de la déclaration de copropriété sur lesquelles le syndicat se fonde, sont nulles. Or, le Tribunal rappelle au copropriétaire demandeur que l'article 1103 du Code civil du Québec, lui permet de s'adresser au Tribunal pour faire annuler une décision de l'assemblée des copropriétaires du syndicat. L'article 1103 du Code civil du Québec se lit comme suit:

1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de

nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est



**Noël Hémond, Pl. Fin.**

Planificateur Financier  
Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

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

[Noel.Hemond@investorsgroup.com](mailto:Noel.Hemond@investorsgroup.com)

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

**Service privilégié aux membres**



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™  
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE  
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

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



futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

Toutefois, le juge précise que le «tribunal» mentionné à l'article 1103 C.c.Q., n'est pas la Cour du Québec, division des Petites créances, mais plutôt la Cour Supérieure. Le juge précise que selon les articles 31 et 33 du Code de procédure civile du Québec, la Cour Supérieure est le tribunal de droit commun dans la province en première instance et lorsque aucune disposition formelle de la loi donne compétence à un autre tribunal de la province. Les articles 31 et 33 du Code de procédure civile se lisent comme suit:

31. La Cour Supérieure est le tribunal de droit commun; elle connaît en première instance de toute demande qu'une disposition formelle de la loi n'a pas attribuée exclusivement à un autre tribunal.

33. À l'exception de la Cour d'appel, les tribunaux relevant de la compétence du Parlement du Québec, ainsi que les corps politiques, les personnes morales de droit public ou de droit privé au Québec, sont soumis au droit de surveillance et de réforme de la Cour supérieure, en la manière et dans la forme prescrites par la loi, sauf dans les matières que la loi déclare être du ressort exclusif de ces tribunaux, ou de l'un quelconque de ceux-ci, et sauf dans les cas où la compétence découlant du présent article est exclue par quelque disposition d'une loi générale ou particulière.

Conséquemment, le Tribunal indique qu'il n'est pas le tribunal compétent pour juger de la réclamation du copropriétaire, car il revient à la Cour Supérieure de décider si les décisions de l'assemblée qui a adopté les modifications à la déclaration de copropriété, sont nulles. Par contre, le copropriétaire devait déposer un recours en ce sens devant la Cour supérieure dans les soixante jours de la date de la décision, ce qu'il n'a pas fait. Le Tribunal a donc jugé que la demande du copropriétaire devait être rejetée pour ces motifs.

Quant à la réclamation contre les administrateurs du syndicat, le Tribunal a jugé que celle-ci était sans fondement. Il a rappelé au copropriétaire demandeur que les administrateurs sont les mandataires du syndicat, et qu'il n'y a aucune preuve que ceux-ci ont commis une faute ou un abus dans l'exercice de leurs fonctions. Le Tribunal fait la remarque que bien que le copropriétaire demandeur et les administrateurs pouvaient avoir des positions opposantes au sujet de l'application des dispositions de la déclaration de copropriété, le fait d'être en désaccord n'équivaut pas à un abus de pouvoir de la part des administrateurs.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a rejeté la demande du copropriétaire tant à l'égard du syndicat que des administrateurs, et a condamné le copropriétaire à rembourser au syndicat ses frais judiciaires de 174\$.

## Le nouveau bail, changements et comment le compléter 19 Octobre 2015 - Formation



Au bureau de Montréal (10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal) ou dans le confort de votre foyer à partir de 19h :

Gratuit pour les membres Argent et Or - Communiquez avec nous pour les membres Bronze ou non-membres pour connaître les coûts.

Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30)

**Réservation requise - Places limitées**

**Pour inscription: 888-382-9670 ou reservation@apq.org**

## 6 @ 8 - Inspecteur en bâtiment et évaluateur agréé : leur rôle dans notre investissement 16 Novembre 2015



au 10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal Une conférence sera diffusée en direct sur le web à 19h dans le confort de votre foyer

**Réservation requise - Places limitées**

**Pour inscription: 888-382-9670 ou reservation@apq.org**

**PLOMBERIUM  
DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE

**Conseillers spécialisés  
Gamme complète de produits  
Prix avantageux**



**Avantages offerts aux  
membres de l'APQ**

sous présentation  
de leur carte de membre  
(numéro de client 950003)

**DESCHÊNES**

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

**PLOMBERIE ET CHAUFFAGE**

Salles de montre Plomberium  
www.doraco-noiseux.com

Comptoirs pièces  
www.deschenes.ca

Doraco-Noiseux  
Montréal  
9150, boul. de l'Acadie  
(Québec) H4N 2T2  
514 385-1212

Doraco-Noiseux  
Montréal  
1452, rue Bélanger  
(Québec) H2G 1A7  
514 729-1821  
(comptoir pièces)

Joliette  
230, boul. de l'Industrie  
(Québec) J6E 8V1  
450 759-8880

Sherbrooke  
4450, rue James-Edwards  
(Québec) J1L 3A4  
819-823-1000

Laval  
3155, boul. Industriel  
(Québec) H7L 4P8  
450 629-3939

Saint-Hubert  
4545, boul. Sir Wilfrid-Laurier  
(Québec) J3Y 3X3  
450 656-2223

Montréal  
3901, rue Jarry E.  
(Québec) H1Z 2G1  
514 374-3110

Saint-Hyacinthe  
6400, avenue Choquette  
(Québec) J2S 8L1  
450 773-4450

Montréal  
2020, rue Saint-Patrick  
(Québec) H3K 1A9  
514 932-3191

Saint-Jean-sur-Richelieu  
655, rue Boucher  
(Québec) J3B 8P4  
450 349-1119

Pointe-Claire  
5, rue Plateau  
(Québec) H9R 5W1  
514 630-6330

Saint-Jérôme  
600, rue Price  
(Québec) J7Y 4E3  
450 432-5550



# Économies garanties et aucun coût initial

ThermStopper PLUS® est un système avancé de gestion des chaudières pour le chauffage central, qui utilise une rétroaction active provenant en temps réel de ses capteurs, conjointement avec un logiciel d'autoapprentissage adaptatif.

ThermStopper PLUS® pourrait permettre aux entreprises pour lesquelles la consommation d'électricité constitue des frais généraux importants de réaliser des réductions considérables du carburant consommé (et des gaz à effet de serre produits), sans avoir besoin d'investir dans un équipement haute technologie coûteux ou des appareils de rechange.

ThermStopper PLUS®, la solution économique de la réduction des émissions et de la lutte contre le gaspillage de carburant.

## ThermStopper PLUS®



Technologie intelligente

Économies garanties

Incitatifs des services publics



Partenariats avec les services publics

Réduction des émissions de carbone

JOIGNEZ-VOUS AUX ENTREPRISES SUIVANTES QUI FONT CONFIANCE À LA TECHNOLOGIE INTELLIGENTE.:

Kawartha Dairy • Campeau Building • St-François de Salle Church  
City of Newmarket • Holiday Inns • City of Barrie • Grey Bruce School Board

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

Économies garanties grâce à la technologie intelligente  
[canadianenergysavings.com](http://canadianenergysavings.com) 1.855.237.2669 (sans frais)

The Canadian Energy Savings Corporation

Suite de la page 7 : A BADLY INSTALLED ANTENNA, A DAMAGED ROOF, BELL EXPRESS VU CONDEMNED

mandate a building expert and to give notice to all these people.

A notice is sent without result. The owner made his claim to the Small Claims Court of Quebec.

At the hearing, Mr. Owner has successfully established «who» installed the wires, that those wires had been poorly installed, that this situation has caused damage to the building including the roof, in the attic, to the walls and the floor of the room as well as to the basement.

The owner has also established that the necessary remedial work cost \$5885.24.

He was able to prove the hardship and inconvenience he had suffered from this issue. The judge awarded him \$500 in lost time and \$500 for the trouble

caused.

As part of this litigation, Bell does not have its employee or claims adjuster testify.

We quote Judge Mrs. Fradette who mentions at the end of her judgement that: «The proof of the defendants is succinct.» And later she says: «The evidence provided by the defendants is not reliable.»

The three defendants, including Bell ExpressVu, are condemned to pay the owner the sum of \$6885.42.

Remember that:

It always takes an expert to determine the link between the damage and the cause of the problem. He must be present at the court to testify about his report.

There is no appeal to the Court

of Quebec, Small Claims Division.

Mr. Moreau was not a Bell customer, therefore he had no contractual relationship with them.

Section 1526 of the C.c.Q. stipulates that: «The obligation to make reparation for injury caused to another through the fault of two or more persons is solidary where the obligation is extra-contractual.»

Moreau vs. D'aigle 700-32-020257-083.



**suivre mes appels**  
.com

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

**AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?**

**AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?**

**SOYEZ SUR LA PISTE DE L'ARGENT!**