

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LOCATAIRE REFUSE DE FAIRE VISITER SON LOGEMENT: CONDAMNÉ À 4 MOIS DE LOYER PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT

Me Annie Lapointe



Dans un jugement récent ⁽¹⁾, on expose une situation où une propriétaire a dû demander une ordonnance d'accès afin de procéder aux visites pour la relocation d'un logement. Quelques mois plus tard, soit ce moment.

après la fin du bail et n'ayant pas encore eu d'audience, la propriétaire demandait en surplus, des dommages-intérêts.

Le locataire ayant remis à la locatrice un avis de non-renouvellement du bail pour le mois de juillet, il était dans l'obligation de permettre la visite du logement et l'affichage, dès

Aussitôt dit, aussitôt le logement était remis en location. Selon la décision, deux visites ont été possibles. Ensuite, il y a eu plusieurs tentatives de communication avec le locataire, toujours en vain. La locatrice a dû mettre le locataire en demeure de communiquer avec elle afin de fixer les modalités des visites pour la relocation du logement dans un délai de 10 jours. Le locataire a alors répondu qu'il permettait les visites du logement entre 17h et 19h les mercredi seulement et demandait un avis écrit des visites au préalable.

Une tentative a eu lieu par la suite, mais la visite a dû être annulée à cause de l'absence de

Suite à la page 2

À LIRE CE MOIS-CI

Protection facile mais importante pour un propriétaire de logements



4

DÉMÉNAGEMENT 1er juillet
Des biens laissés sur place après le départ du locataire



6

HYPOTHÈQUE LÉGALE:
Le syndicat peut-il récupérer les frais engagés?



10

Poste-Publication
convention 40020616



www.apq.org

888-382-9670
boutique.apq.org

DEVENIR
MEMBRE





Me Annie Lapointe

Suite de la page Couverture

réponse.

Par la suite, le logement n'ayant pu être reloué qu'au mois de novembre suivant, la locatrice réclame la perte de loyer pour 4 mois, au montant total de 2320\$.

Rappelons qu'aucun délai d'avis n'est prévu dans la loi avant de procéder à la visite d'un logement par un locataire potentiel. La loi prévoit également que le locataire ne peut refuser une visite entre 9h et 21h, à moins d'une urgence, ou si le locateur ne peut être présent.

Le juge de la Régie du logement, dans cette cause, rappelle que le

TENANT REFUSES OWNER'S VISIT TO HIS DWELLING: SENTENCED TO PAY 4 MONTHS' RENT BY THE RENTAL BOARD

locateur doit tout de même tenter d'accommoder le locataire dans la mesure du possible. Par contre, la loi ne stipule pas qu'il existe un droit pour le locataire d'être présent lors des visites de son logement. Le juge rappelle donc que c'est à lui de se plier à l'horaire du locateur ou d'avoir quelqu'un sur place pour le représenter.

La Régie du logement conclut que les exigences du locataire ont entravé le processus de re-location du logement et fait référence à la notion de bonne foi que chacun doit respecter dans le processus : ainsi, les parties « ne doivent pas exercer leurs droits en vue de nuire à l'autre partie ou, en l'absence d'intention de nuire, d'une manière excessive et déraisonnable, à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

En conclusion, il est décidé que la locatrice a fait les efforts diligents afin de relouer et en conséquence, elle a droit au dédommagement demandé de 2320\$.

A recent judgment ⁽¹⁾ displays a situation where an owner had to request an access order to make visits for the re-renting of a housing.

A few months later, i.e. after the end of the lease, and without having had

a hearing yet, the owner asked damages with interest, additionally.

The tenant had given the landlady a notice of non-renewal of the lease for the month of July. He was therefore obliged to allow visits of the housing and the display of a sign, from that moment onward.

No sooner said the unit was put up for re-renting. According to the decision, two visits had been possible. Thereafter, there had been several attempts to contact the tenant, always in vain. The landlady had to give notice to the tenant to contact her in order to set the terms of the visits for the re-renting of the housing within 10 days' delay. The tenant then replied that he allowed visits to the housing between 5 and 7 p.m. on Wednesdays only and he requested a written notice of the visits in advance.

An attempt was made later, but the visit had to be canceled because of the lack of response.

Thereafter, because the housing could not be rented again until the following November, the landlady claims the loss of rent for 4 months, at the total amount of \$2,320.

Let us remind that no period of notice is provided for in the law prior to a visit to a dwelling by a potential tenant. The law also provides that the tenant cannot refuse a visit between 9 a.m. and 9 p.m., unless there is an emergency, or if the landlord cannot be present.

The judge at the Régie du loge-

ment, in this case, reminds that the landlord must always try to accommodate the tenant to the extent possible. However, the law does not stipulate that there is a right for the tenant to be present during the visits of his dwelling. The judge reminds therefore that it is up to the tenant to comply with the landlord's schedule or to have someone on site to represent him.

The Régie du logement concludes that the tenant's requirements have hampered the re-renting process of the housing and refers to the concept of good faith which everyone must respect in the process: for instance, the parties "shall not exercise their rights to do harm to the other party or, in the absence of intentional malice, of an excessive and unreasonable manner contrary to the requirements of good faith."

In conclusion, it was decided that the landlady had made diligent efforts to re-rent and, accordingly, she was entitled to the compensation claimed of \$2,320.

⁽¹⁾ Nguyen c. Tran 2016 QCRDL 500, 152497 31 20140502 G

TROP DE TEMPS REQUIS POUR REMPLIR VOS FORMULAIRES DE BAIL?

ÉCONOMISEZ DONC CE TEMPS PRÉCIEUX

ENTREZ UNE SEULE FOIS LES INFORMATIONS AVEC UN

BAIL AUTOMATISÉ

REMPLEISSAGE AUTOMATIQUE DES CHAMPS RÉPÉTITIFS



VISITEZ WWW.EXPERTMONTREAL.COM
514.332.5000 POUR PLUS DE DÉTAILS

**Formation : Lundi le 18 Avril 2016 :
Détention d'un immeuble à plusieurs**



Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs, ou bien de participer à la gestion de l'immeuble d'un conjoint.

En cas de séparation ou de décès, on ne veut pas laisser un immeuble détenu à plusieurs dans l'incertitude quant aux intentions. Cela affecte-t-il le processus de location? La conférence a pour objet la prise de conscience de certains éléments à planifier pour la gestion et la protection de la participation de chacun dans le projet.

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

dans notre bureau de Montréal ou par nos diffusions en direct

Réservation requise - Places limitées
888-382-9670 ou reservation@apq.org

**6 @ 8 - Lundi le 16 Mai 2016 :
Les derniers développements
en droit locatif**



Chaque deux mois, l'APQ tiendra un 6 @ 8 où vous pourrez venir discuter avec nos experts et vous assisterez aussi à une conférence sur un sujet d'actualité.

Et pour ceux qui veulent profiter dans le confort de leur foyer de la conférence, elle sera disponible en direct à 18h30 lors du 6 @ 8.

au 10720 boul. Saint-Laurent, Montréal et en webdiffusion de 18h30

Participez à nos 6 @ 8 et rencontrez des propriétaires de logements locatifs, des gestionnaires immobiliers et des partenaires d'affaires!

Venez prendre un verre à la santé de l'immobilier tout en prenant une bouchée !

Réservation requise - Places limitées
888-382-9670 ou reservation@apq.org

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



Me Martin Messier

Protection facile mais importante pour un propriétaire de logements

Easy but important protection for a rental housing owner

Lors de la location d'un logement, il est important de respecter les étapes afin de pouvoir qualifier notre futur locataire et nous assurer que la signature d'un bail ne se transforme pas en cauchemar.

Les obligations d'un propriétaire de logements sont multiples: paiement des dépenses liées à l'immeuble, entretien de l'immeuble, garantir la jouissance paisible des lieux à tous les occupants du logement, et bien d'autres.

En conséquence, nous devons nous assurer que notre locataire paie son loyer, mais aussi, qu'il respecte les autres obligations liées au bail, notamment celle de ne pas déranger ses voisins que ce soit par des bruits, de la musique ou un va-et-vient anormal, etc.

Une vérification complète du candidat à la location est bien importante dans ce contexte.

La clé de départ de cette vérifica-

tion est l'offre de location remplie et signée par votre locataire.

Vol d'identité

Afin de vous assurer que vous avez bien la bonne personne devant vous, demandez une pièce d'identité avec photo. Eh oui, nous avons des fraudeurs qui signent des baux avec un nom qui n'est pas le leur, et vous ne le découvrez souvent que beaucoup plus tard.

Signature de l'offre

La signature de l'offre de location est bien importante et viendra vous protéger contre des réclamations des candidats à la location qui se plaindraient du fait qu'une enquête a été faite sans leur consentement.

Confidentialité

Lors d'un refus ou de l'acceptation, il ne faut jamais divulguer les résultats à qui que ce soit, pas plus au locataire. S'il veut des détails sur son refus et voir le résultat de l'enquête vous devez nous le référer. Les résultats doivent être détruits de façon sécuritaire et les offres de location sécurisées.

Les droits des locataires sont importants. Propriétaires, protégez-vous!

When renting a dwelling it is important to respect the necessary steps to be taken in order to qualify our future tenant and ensure that the signing of a lease does not turn into a nightmare.

The obligations of a rental housing owner are many: payment of expenses related to the building, maintenance of the building, ensuring the peaceful enjoyment of the premises for all the occupants of the dwelling, and many others.

Therefore, we must ensure that not only our tenant pays the rent, but also that he meets the other requirements relating to the lease, notably the one not to disturb his neighbours, be it by noisy sounds, music, or unusual comings and goings, etc.

A thorough verification of the candidate to rent to is therefore quite important in this context.

The first act of this verification is the rental offer, completed and signed by your tenant.

Identity theft

To ensure that you have the right person in front of you, you should ask your candidate tenant for a photo ID. Yes indeed! We have fraudsters who sign leases with a name that is not theirs, and you will often only discover much later.

Signing of the rental offer

The signing of the rental offer is quite important and will protect you against claims by which candidates to rent complained that an investigation was done without their consent.



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

Volume 32 No 4
Avril 2016

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
Mireille Comptois
Larissa Modo
Bianca Radu
Marie-Lyne Dufour
Darlène Perreault

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

Confidentiality

At refusal or acceptance you should never disclose the results to no-one, nor to the tenant for that matter. If he wants details of his refusal and see the result of the investigation you must refer him to us. The results must be destroyed safely and securely and the rental offers must be safeguarded.

The rights of the tenants are important, therefore you should protect yourself, owner!

LES ENQUÊTES SUR LES PROPOSANTS LOCATAIRES, UNE PRATIQUE INCONTOURNABLE!

L'Association des Propriétaires du Québec appuie le RPHL qui a réagi aux propos tenus par monsieur Lafrance dans la parution du 18 mars 2016. Voici la réponse envoyée par le RPHL.

Le RPHL invite monsieur Lafrance à comprendre que de nombreux propriétaires de logements locatifs

dans la région ne détiennent pas de nombreux logements.

Souvent, ils ont un duplex, un triplex, et surtout, une institution financière prêteuse derrière tout cela.

Les propriétaires doivent déjà composer avec un système juridique exorbitant du droit commun.

Le locataire est protégé par une foule de dispositions légales favorisant son maintien dans lieux. Le loyer est contrôlé de façon beaucoup trop stricte pour permettre au marché d'évoluer normalement, ne favorisant aucunement les améliorations aux immeubles. Les propriétaires ont besoin de s'assurer de la fiabilité financière, autant que comportementale, de ses locataires et que ceux-ci leur permettront de respecter leurs obligations financières.

Ils doivent répondre à leur créancier, qui lui, dans biens des cas, exigera des vérifications appropriées. En surplus, l'impact d'un mois non payé pour un de ces

propriétaires est souvent important, car ils ont également des obligations financières à remplir chez leur institution financière, qui elle, n'attend pas, et des réparations à faire dans leurs logements. Un recours devant la Régie du logement pour loyer impayé, à partir du non-paiement, jusqu'à une éviction, si le locataire est récalcitrant à quitter lui-même, peut facilement atteindre trois à quatre mois, sans compter les délais de relocation du logement. Rien de plus normal, selon le RPHL, que de vouloir protéger son investissement et éviter les pertes au maximum, de façon à pouvoir encore entretenir son immeuble et ainsi protéger le parc immobilier québécois.

Ce n'est pas parce qu'une personne a un mauvais dossier de crédit qu'elle a nécessairement des loyers impayés tel qu'écrit par monsieur Lafrance, en effet. Par contre, un mauvais dossier de crédit est un signal de mauvaises habitudes de paiement et laisse parfois présager le risque de la faillite du locataire et ainsi de pertes de loyer importantes pour le propriétaire qui verra sa créance réduite à néant. À partir du moment où un locataire est en faillite, si l'on souhaite prendre en charge ces personnes, il s'agit dès lors d'une charge sociale selon le RPHL, et non une charge qui devrait reposer sur le propriétaire privé qui, dans certains cas, peine à joindre les deux bouts. Si le gouvernement souhaite que l'on se sente collectivement responsables, ce n'est pas sur les seules épaules des propriétaires qu'on doit imposer ce fardeau. Le RPHL continue d'encourager l'aide gouvernementale à la personne permettant ainsi aux plus démunis d'assumer correctement leurs obligations.

Le RPHL conseille effectivement à ses membres d'effectuer des vérifications complètes sur les personnes qui désirent louer un logement chez eux et a toujours déconseillé ardemment toute forme de discrimination.



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

OBTENEZ
JUSQU'À **5\$** LE PIED
CARRÉ

HÂTEZ-VOUS! | LE PROGRAMME
PREND FIN LE 31 DÉC. 2016

**MIEUX
CONSOMMER**

**Hydro
Québec**



Me Jean-Olivier Reed

DÉMÉNAGEMENT 1er juillet

Des biens laissés sur place après le départ du locataire : Trucs pour éviter une gaffe!

« Bien qu'en quittant les lieux, le locataire a l'obligation de libérer le logement de tous ses effets, il arrive que ce ne soit pas le cas. » Cette citation de la Régisseuse Me Francine Jodoin décrit une situation tellement fréquente vécue par plusieurs propriétaires le 1er juillet leur causant bien des maux de tête. Voici donc quelques conseils pour que cette situation pourtant simple ne devienne un cauchemar.

Premièrement, il ne faut pas présumer d'emblée que les biens laissés sur place sont des déchets. Ce serait une erreur de penser cela. La

décision de jeter à ce moment pourrait être coûteuse pour le propriétaire.

Si vous respectez les consignes de la loi en cette matière, les risques de poursuite seront d'autant diminués.

Voici donc quelques procédures simples à suivre pour éviter des problèmes : On présume ici que le locataire a quitté les lieux et qu'il ne reste que quelques effets et que la majorité des biens essentiels n'y sont plus.

La première chose à faire est de photographier les items présents en détail et dresser une liste détaillée de ceux-ci avec un témoin qui confirmera l'inventaire.

Ensuite, tentez de communiquer avec votre locataire pour lui de-



mander ses intentions face à ses biens. Idéalement la communication devrait se faire par écrit (courriel ou texto) afin d'avoir une preuve de l'intention réelle du locataire. S'il vous écrit que ses biens sont pour jeter, vous pouvez procéder vu son consentement écrit. Ne vous basez

pas sur un consentement verbal sauf si vous avez un aveu avec témoin lors d'une rencontre face à face.

Si cette procédure n'est pas possible, la loi vous oblige à informer par écrit le locataire que vous vous

Suite à la page 16

T'AS RÉUSSI À ME TROUVER

MAIS T'AS PAS TROUVÉ TON

ASSURANCE POUR TA BÂTISSE ?

**EST-IL TEMPS D'APPELER
CHEZ ASSURANCES ML**

L'ASSURANCE POUR IMMEUBLE LOCATIF

Il est parfois difficile à trouver un assureur en immobilier locatif du aux risques associés à ce secteur. Chez **ASSURANCES ML** nous pouvons combler vos besoins. Que vous vous lanciez en immobilier locatif ou que vous soyez déjà propriétaire de centaines d'unités, nous nous mettrons à la recherche du bon assureur pour vous. Si vous possédez moins de 6 logements, il est possible de vous assurer en **assurance habitation** des particuliers. Au-delà de cette limite, vous devrez considérer une assurance des entreprises. Votre assurance couvrira vos immeubles et votre responsabilité civile mais non pas celle de vos locataires. Il pourrait donc être important d'exiger de ceux-ci une assurance locataire. Appelez l'un de nos experts qui saura vous guider dans les produits disponibles sur le marché.

Immeubles à logements (2 unités et plus) • **Immeubles à occupation commerciale et bureau** • **Restaurants et commerces** (nouveaux ou existant)
Bâtisse ou maison vacante • **Syndicats de copropriété ou copropriétaire** • **Responsabilité professionnelle** (tous professionnels) • **Et bien d'autres**

*Évaluation professionnelle pour le coût de reconstruction à coût réduit ou gratuit dans certains cas. * Certaines conditions s'appliquent.*



L'ÉQUIPE ASSURANCES ML • info@assurancesml.com • assurancesml.com

Votre inspecteur en bâtiments travaille-t-il réellement pour vous?

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

Saviez-vous qu'il existe deux types d'inspecteurs en bâtiments : celui qui travaille pour l'acheteur et celui qui œuvre pour le vendeur? En effet, plusieurs seront choqués de lire ce qui suit, mais c'est pourtant la réalité.

Des résultats parfois catastrophiques

Tandis que certains inspecteurs effectuent leur boulot de manière consciencieuse et honnête, d'autres tournent les coins ronds et accomplissent un boulot médiocre.

Pour le prouver, une célèbre émission télévisée s'est amusée à analyser les rapports effectués par des inspecteurs sur une propriété qui était bourrée de problèmes à la base. Au grand dam de plusieurs téléspectateurs, plusieurs de ces rapports n'ont pas su relever les anomalies de manière juste et professionnelle.

Inspecteurs au service des acheteurs

Ce sont des inspecteurs qui aident souvent à faire baisser les prix par le rapport d'inspection très précis qu'ils produisent. Ils sont minutieux et donnent plein de conseils sur l'état de l'immeuble. On veut les avoir avec nous lors de l'achat d'un immeuble.

Inspecteurs au service des vendeurs

J'ai vendu plusieurs condos au cours des dernières années et souvent je rencontre des inspecteurs qui sont adéquats pour nous les vendeurs. Ceux-ci peuvent effectuer des inspections rapides et passer très peu de temps dans un condo et ne pas vérifier les éléments les plus importants, comme l'état des matériaux, le toit et les aires communes, par exemple. Ce sont les

inspecteurs idéals pour les vendeurs, ils ne trouvent souvent pas grand problème.

Dans bien des cas, ces inspecteurs sont des amis ou le beau-frère des acheteurs...

Aucune réglementation

L'une des choses que je déplore, dans le domaine, est qu'il n'y a aucune réglementation gouvernementale permettant de régir la profession d'inspecteur, ce qui veut dire que n'importe qui peut s'improviser inspecteur.

La bonne nouvelle, c'est qu'il existe deux associations professionnelles, soit l'ANIEB (Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments) et l'AIBQ (Association des inspecteurs en bâtiments du Québec), qui ont établi des normes pour permettre aux consommateurs de distinguer les bons des mauvais inspecteurs.

Vous pouvez donc vous y référer pour choisir le vôtre.

Mes recommandations pour bien choisir votre inspecteur :

1. Ne vous fiez pas aux recommandations de vos amis ou des membres de votre famille; ceux-ci ne sont souvent pas les meilleures références en la matière.

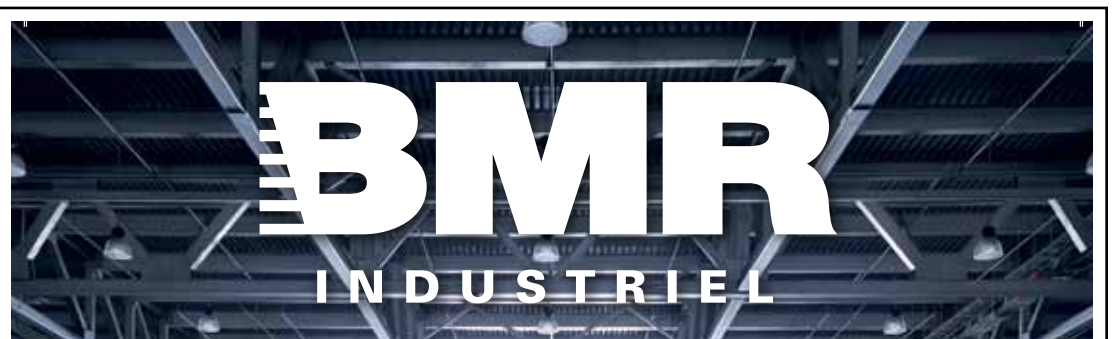
2. Demandez plutôt à des professionnels œuvrant dans le domaine de l'immobilier de vous en référer un. Ceux-ci s'y connaissent généralement mieux que les particuliers.

3. Privilégiez les inspecteurs régis par des ordres professionnels, comme les ingénieurs ou les architectes, ou encore les professionnels appartenant à l'une des deux associations mentionnées plus haut.

4. Assurez-vous que l'inspecteur avec lequel vous transigez détient une assurance-responsabilité contre les erreurs ou les omissions.

5. Vérifiez qu'il possède tous les outils nécessaires à la vérification des éléments importants de votre propriété. Méfiez-vous des phrases telles que : « Je ne peux pas vérifier votre toit, je n'ai pas d'échelle »; un inspecteur professionnel possède toujours un tel outil en sa possession.

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/info-lettre-gratuite>



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

BELGIL

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^e 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
333, 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.



Me Soucy

LA LOCATRICE CONDAMNÉE À DES DOMMAGES DANS UN CAS DE PUNAISES DE LIT

La locataire réclame 4 000 \$ en dommages et intérêts et 3 000 \$ en dommages matériels, en raison de la présence de punaises dans son logement.

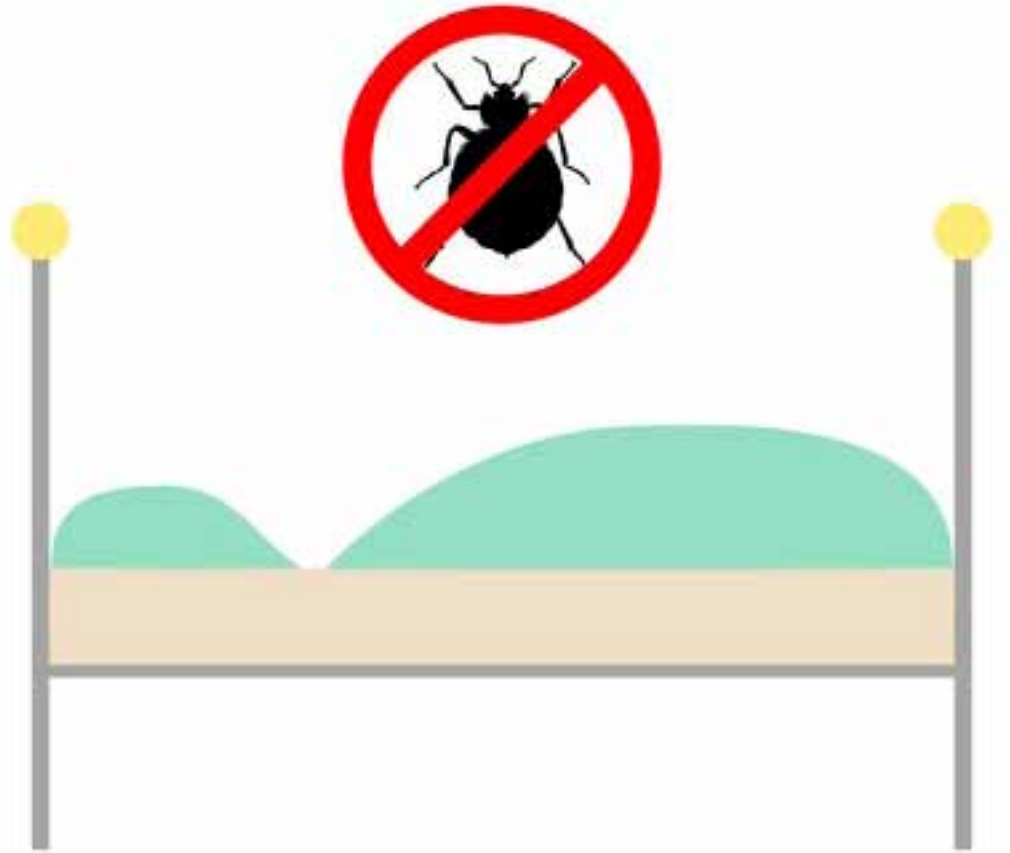
Les faits

Les parties sont liées par un bail du 1er septembre 2015 au 31 août 2016, au loyer mensuel de 259 \$. Il s'agit d'un logement subventionné et adapté pour une personne à mobilité réduite.

La locataire est atteinte d'une paralysie cérébrale depuis sa naissance et se déplace à l'aide de deux fauteuils roulants, un

manuel pour l'intérieur et un autre, motorisé pour l'extérieur. Peu de temps après la prise de possession, le logement de la locataire est infesté de punaises de lit. Il est admis que le 25 juin 2015, le problème a été résorbé.

Après des avis de la locataire de la présence de punaises, le 24 septembre 2014, la locatrice informe la locataire qu'une compagnie de gestion parasitaire communiquera avec elle afin de prendre rendez-vous pour procéder au traitement. Elle joint une liste de recommandations au prétraitement.



Les interventions au logement

Des visites d'inspection, de traitements préventifs et d'extermination sont effectuées chez la locataire ainsi que chez les logements adjacents. Deux compagnies différentes en gestion parasitaire

sont impliquées dans le dossier. L'une utilise de l'insecticide (poudre) pour irradier les punaises et l'autre, de la vapeur d'eau chaude pour détruire les œufs des punaises.

Selon les rapports des exterminateurs, il est noté que des traitements ont été effectués sur une ou deux chaises roulantes, le matelas, des meubles, bases de lit, dans les fentes et fissures, meubles d'ordinateur.

Les inconvénients subis par la locataire

À l'audience, la locataire affirme que l'infestation a eu plusieurs répercussions sur sa vie person-

nelle, sociale et familiale. Les problèmes vécus sont reliés à la durée de l'infestation et sont amplifiés par sa condition physique singulière. (Pour préparer les lieux avant les traitements, vider les tiroirs, les garde-robes, déposer ses effets dans des sacs de plastique et déplacer les meubles). Qui plus est, elle a perdu son service d'entretien domestique car les employés refusaient de travailler en la présence des punaises.

La locataire témoigne qu'elle a été privée de ses effets personnels et de ses vêtements sur une très longue période. Les sacs, contenant les vêtements ont été transportés dans un congélateur. Ils y sont demeurés jusqu'en novembre 2014. Ensuite, étant donné qu'elle avait besoin de son manteau et de ses bottes d'hiver, tous ses sacs lui ont été rapportés. Sans aide pour vider les sacs, ils sont demeurés sur son balcon jusqu'à la résolution du problème en juin 2015. La locataire

PORTES
Surplus

MOULURES

PORTES INTÉRIEURES

PORTES EXTÉRIEURES

PLANCHERS ET ESCALIERS

Entretien
 Crèpes sur toitures
 Installation gratuite

NOS SERVICES

3712 Chemin Chambly, Longueuil
www.portessurplus.com

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

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

ESTIMATION GRATUITE!

450 966-6166
info@couvertureslacheaie.com

n'avait pas la capacité physique pour se rendre sur son balcon.

La locataire a vécu l'isolement. Elle est demeurée chez elle pour ne pas risquer de propager les punaises. Elle a été privée d'activités, de sorties et principalement de son centre de conditionnement physique. De plus, elle ne recevait pas de visite, d'amis(es) ou de la famille. Elle s'est sentie dépressive, sans vie et anxieuse. Elle ne voyait plus la fin et comment elle ferait pour s'en sortir.

Une amie témoigne que la locataire ne recevait pas assez d'aide compte tenu de sa condition. Elle ajoute que les traitements étaient incomplets. Les exterminateurs ne s'occupaient pas de traiter les fauteuils roulants, en plus d'avoir peu d'égard envers la locataire. Ils entraient dans le logement avec leurs grosses bottes et ils ne déplaçaient pas les meubles.

Argumentation des parties

En conclusion, la locataire prétend qu'elle a été aux prises avec des punaises durant neuf mois et que la locatrice a manqué à ses obligations pour résoudre le problème; et finalement que la situation lui a causé des dommages.

Par contre, la locatrice soumet qu'elle était tenue d'envoyer un exterminateur et qu'elle a fait preuve de diligence. Selon elle, la source du problème est demeurée inconnue. Enfin, la locataire n'a pas démontré que ses biens ont été endommagés ou qu'ils sont inutilisables. Également, rien n'obligeait la locataire à demeurer dans son logement et qu'il n'est pas de la responsabilité de la locatrice d'offrir un service à domicile.

Les principes du droit applicable
La Régie du logement cite les dispo-

sitions de l'article 1854 du Code civil du Québec. Ces dispositions imposent à la locatrice des obligations de résultat. Ainsi, une fois le manquement établi, la locatrice ne peut invoquer une diligence raisonnable ou se contenter de rapporter la preuve d'un comportement prudent et diligent pour se défendre à l'encontre d'un manquement de fournir la jouissance paisible des lieux à un locataire. Pour réussir dans sa défense, la locatrice doit établir que l'inexécution de son obligation est due à une force majeure, à l'acte d'un tiers ou à la faute de la locataire.

La Régie du logement cite des extraits de l'affaire Marcotte c. Gariata Entreprise :

«(49) À moins de preuve probante que l'apparition de punaises dans un logement résulte d'un fait fautif, il est tout aussi probable que les punaises avaient été introduites par un tiers. Il n'est donc pas jugé déraisonnable de conclure à l'applicabilité de ce régime juridique à ces situations. (50) C'est ce qui amène le tribunal à conclure que lorsque l'apparition de punaises dans un logement n'est attribuable à aucune négligence, la situation sera présumée être le trouble du fait d'un tiers selon les termes de l'article 1859 du Code civil du Québec. Par conséquent, en l'absence de négligence, les dommages résultant de la simple présence des punaises ne pourront être compensés. Les autres recours demeurent cependant ouverts, notamment la diminution de loyer.»i

Donc, la présence de punaises dans un logement entraîne une perte de jouissance des lieux qui doit être compensée par une diminution de loyer. Pour obtenir des dommages-intérêts, le locataire aura le fardeau de prouver une faute de la part du locateur.

La faute de la locatrice

La source de la présence des punaises chez la locataire est demeurée inconnue. Comme en a témoigné l'expert en extermination, le problème n'est pas causé par un manque de propreté des gens. Selon lui, il s'agit de malchance, pouvant provenir autant d'un lieu privé ou public. Il ne peut non plus expliquer pourquoi il aura fallu neuf mois pour venir à bout du logement de la locataire.

Le Tribunal retient que les fauteuils roulants n'étaient pas toujours traités et parfois à tour de rôle au motif que la locataire les utilisait. Toutefois, la locataire pouvait se rendre dans son lit, l'excuse que les deux ne pouvaient pas être traités en même temps n'est pas retenue.

La Régie du logement s'interroge si les interventions au début des traitements ont été faites selon les règles de l'art en tout point? La réponse est non.

Le Tribunal conclut que le fait de tarder à traiter les deux fauteuils simultanément dès le début a été une négligence, une faute qui doit entraîner des dommages-intérêts :

«Il est vrai que les punaises sont un fléau. Mais le Tribunal estime que l'obligation de la locatrice est de prendre tous les moyens pour le résoudre, sans tarder, avec les meilleurs experts, et ce, dès le début du problème. Son obligation est de résultat, ou de garantie et non pas une de moyen.

Or, l'extraordinaire présence de punaises retrouvées sur le tard dans les fauteuils roulants de la locataire démontre qu'il y a eu lacune dans les traitements. Les fauteuils se devaient d'être traités de la même manière que le lit, le divan, le sommier, le bureau de travail ou tout autre endroit dans le logement.»ii

Le Tribunal conclut que la locataire a droit à des dommages moraux pour le stress, angoisse, isolation, perte d'activités etc. De plus, la Cour estime que la condition personnelle et singulière de la locataire n'a pas à être un facteur d'exclusion dans sa demande. Selon la jurisprudence, l'auteur du délit doit prendre sa victime comme elle est, et il est donc responsable même si le préjudice subi par le demandeur est plus considérable que si la victime avait été une personne ordinaire.iii

Le Tribunal accorde à la locataire la somme de 3000 \$ en dommages et intérêts pour les problèmes qu'elle a vécus.



Me Kevin Lebeau

HYPOTHÈQUE LÉGALE: Le syndicat peut-il récupérer les frais engagés? Le Tribunal le confirme: Oui, si la déclaration de copropriété le prévoit

Dans une décision récente de la Cour du Québec, division des petites créances¹, le Tribunal a jugé que le syndicat des copropriétaires avait le droit de récupérer les frais raisonnables engagés pour les mesures d'hypothèque légale prises contre un copropriétaire qui ne payait pas ses charges communes.

Le contexte selon le Tribunal
Le Syndicat réclame 7 901,41 \$ à l'un des copropriétaires de l'immeuble. Le syndicat de-

mande que le copropriétaire soit condamné à lui rembourser cette somme, laquelle représente les honoraires et débours extrajudiciaires de ses avocats. Le syndicat a engagé ces frais dans ses efforts pour recouvrer les frais de condo réguliers et une cotisation spéciale impayés par le copropriétaire. Le syndicat a publié une hypothèque légale contre la fraction du copropriétaire et a signifié un préavis d'exercice de son droit.

Pour sa part, le copropriétaire s'est défendu, et a dit qu'il ne devait rien au syndicat à cause de l'article 2762 alinéa 2 du

Code civil du Québec, lequel se lit comme suit:

2762. Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.

Nonobstant toute stipulation contraire, les frais engagés excluent les honoraires extrajudiciaires dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé.

Les questions du Tribunal
Le Tribunal estime que la question principale est celle-ci : Le Syndicat a-t-il le droit de recouvrer du copropriétaire les honoraires et débours extrajudiciaires encourus pour faire valoir les droits de la copropriété?

Le Tribunal rappelle aux parties que la tendance de la jurisprudence² est à l'effet de reconnaître que des clauses contractuelles qui prévoient le remboursement des honoraires et déboursés peuvent être valides. Il rappelle également que le Tribunal exerce un pouvoir de contrôle et devra évaluer si les



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com

frais engagés sont raisonnables, et qu'une déclaration de copropriété est assimilée à un contrat.

D'ailleurs, le Tribunal remarque qu'il existe des exemples d'autres causes concernant des déclarations de copropriété dans lesquelles des clauses traitant des honoraires et déboursés du syndicat ont été déclarées valides malgré l'existence de l'article 2762 alinéa 2 C.c.Q.

Mais, le Tribunal souligne que la clé est le fait de savoir si la déclaration de copropriété le prévoit via une disposition claire en ce sens. Si la déclaration le prévoit, et que les frais engagés sont raisonnables, le syndicat peut en exiger le remboursement par le copropriétaire. Il fait remarquer aux parties qu'il n'est pas normal que la collectivité des copropriétaires assume les honoraires d'avocats et les déboursés engagés lorsqu'il doit prendre des recours judiciaires contre un copropriétaire qui néglige ou refuse de payer ses charges communes.

Le Tribunal est de l'avis que ce genre de clause dans une déclaration de copropriété est justifiée afin que les autres copropriétaires ne soient pas pénalisés financièrement par des dépenses additionnelles engagées par le syndicat à cause d'un autre copropriétaire qui ne paie pas.

Selon le Tribunal, le syndicat n'est pas un créancier hypothécaire traditionnel qui a le choix de son débiteur, et il n'est pas dans une position de force face à son débiteur au même point qu'une banque, et les limites imposées à un créancier par l'article 2762 C.c.Q. ne tiennent pas compte de la relation d'un syndicat des copropriétaires versus le copropriétaire. Il est d'avis que l'intention de la loi via cet article n'est pas de priver le syndicat de copropriété de la possibilité de se faire rembourser ses frais d'avocats et ses déboursés, si la déclaration de copropriété le permet.

Le Tribunal remarque que la créance du syndicat pour les charges communes impayées vise des sommes dues par le copropriétaire, qui sont essentielles pour la conservation de l'immeuble, et non pas des sommes dues et impayées en vertu d'un prêt consenti par une banque. D'ailleurs, la banque a le choix de son débiteur dans une relation d'affaires, ce que le syndicat des copropriétaires n'a pas : il doit pouvoir recevoir son dû du copropriétaire, qu'il soit bon ou mauvais payeur. C'est par le fait de devenir copropriétaire que les personnes s'engagent envers le syndicat à contribuer aux charges.

Ceci dit, le Tribunal a remarqué que la déclaration de copropriété fut modifiée par une décision majoritaire de l'assemblée des copropriétaires pour adopter une clause permettant au syndicat de récupérer les honoraires et autres frais engagés pour l'inscription des hypothèques légales contre la fraction d'un copropriétaire qui fait défaut de payer sa contribution aux charges pendant plus de trente jours.

Toutefois, le Tribunal souligne que cette modification à la déclaration de copropriété n'a pas d'effet rétroactif. Conséquemment, elle ne peut s'appliquer aux frais d'avocats et déboursés engagés par le syndicat à l'égard de ce copropriétaire avant la date d'adoption de la modification. Donc, le montant qui peut être accordé au syndicat doit être réduit à 4511,98\$, représentant seulement la portion des honoraires et déboursés raisonnables engagés dans le cadre de l'hypothèque légale contre le copropriétaire après la date d'adoption de la modification de

la déclaration de copropriété.

Conséquemment, le Tribunal a accueilli en partie la demande du syndicat, et a condamné le copropriétaire à payer à celui-ci la somme de 4511,98\$, plus des intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et les frais judiciaires.

Pour toute question en copropriété, ainsi que sur le droit immobilier en général, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.



**Notre taux
SPÉCIAL A.P.Q.
1.98%
Terme de 5 ans fixe**

*Taux sujet à changements sans préavis
Certaines conditions s'appliquent



Serge Bélanger
Courtier hypothécaire

**Commercial
Multi-logement**

450 888.1599
info@sergebelercourier.com

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

*Les Peintres
du Roi*

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL
PEINTRE EN BÂTIMENT

RBQ: 5644-2981-01

SAMY RAMSEY
SAMY.RAMSEY@GMAIL.COM

514 655.8583

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

3. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
5500 rue Chapleau Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562
www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

4. ASSURANCES

Assurances ML
Tél.: (514) 373-1991
Sans frais : 855-373-1991
info@assurancesml.com
www.assurancesml.com

- 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

5. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants:
- Relations locateur - locataire
- Résidentiel et commercial
- Immobilier
- Bail commercial
- Régie du logement.

6. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante
Tél.: (450) 347-7687 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
- Consultation gratuite gratuite
Escomptes aux membres de l'APQ

Bain Miracle Montréal
Tél.: (514) 522-3737
bainmiraclemonreal@live.fr
www.bainmiraclemonreal.ca

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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc
Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630

Autre: (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

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

Jules Gagné Métal inc.
Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com

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

8. BÉTON

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

9. CALFEUTRAGE

MK Calfeutrage
Tél.: (514) 747-5553
info@mkcalfeutrage.ca
www.mkcalfeutrage.ca

- Calfeutrage de tout genre
- Systèmes de protection pour plancher de béton
- Réparation de maçonnerie
- Imperméabilisation des murs de brique extérieur
- Commercial, institutionnel et résidentiel.
RBQ : 5652-3459-01

10. CHAUFFE-EAU

HydroSolution
Annie Beaudoin, représentante
Tél.: (514) 326-0606 poste 4281
Cell.: (514) 604-0910
abeaudoin@hydrosolution.com
www.hydrosolution.com

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

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

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée
Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

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

- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

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

12. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Construction A. Desfossés.
Alexis Desfossés
Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general
- Après-sinistre
- Portes et fenetres
- Finition intérieur
- Revêtement extérieur
- Toiture

Tout ça dans une qualité et une propreté sans reproche

Construction 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 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
Tél.: (514) 254-7366
Autre : (514) 796-7267
info@renobell.ca
www.renobell.ca

- Rénovations générales
- Commercial, Résidentiel, Industriel
- Salle de bain, Cuisine, Sous-Sol, etc...
- Nettoyage et restaurations après sinistres
- Division de nettoyage, lavage de vitres, murs et plafond, tapis, meubles, etc...
- 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

13. 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!

Claudya Généreux
REMAX Alliance
 514-374-4000
 claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisée 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.

14. 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, HIP 2X4
 Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102
 info@perroncouvreurs.com
 www.perroncouvreurs.com

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

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

Toitures 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

15. DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement
Lafrance Inc

Jean-François Lafrance, Président
 Tél.: (514) 951-3627
 talinc@hotmail.fr

- www.transportamenagementlafrance.com
- Déménagement résidentiel
 - Déménagement commercial
 - Piano - Matériel
 - Entreposage
 - Vente de meubles, d'équipement usagé et équipement de bureau

16. 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

17. DRAINAGE

Drainage Québécois
Robert Béland
 Tel: (514) 644-1616
 Urgence: (514) 981-2824
 drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

18. ÉLECTRICITÉ

Akoum Électrique Inc
 (514) 327-5837
 (514) 571-5838
 akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

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

19. ENTRETIEN - NETTOYAGE

Nettoyage Renaissance
Justin Parent
 Tél.: (514) 708-7624
 Autre : (450) 638-7700
 info@rnettoyage.com
 www.rnettoyage.com

- Tapis et carpettes, meubles en cuir/tissu
- Grand ménage, Ménage après construction
- Entretien ménager (conciergerie volante) Région de Montréal, Laval, Rive-sud

20. ENVIRONNEMENT

Tecosol Inc.
Myriam Dufresne, Conseillère en environnement
 Tél.: (450) 922-1410
 Autre : (514) 880-4545
 m.dufresne@tecosol.com
 www.tecosol.com

- Évaluations environnementales et décontamination des sols

Groupe ABC Inc.
Samuel Roberge, M. Sc Géo. EESA,
Directeur immobilier
 Tél.: (866) 454-5644
 Cell.: (514) 554-0598
 slaberge@groupeabs.com
 www.groupeabs.com

- Test de sol
- Évaluation environnementale
- Enveloppe de bâtiment (loi 122)
- Toiture
- Amiante

21. ÉVALUATEURS

SPE Valeur Assurable Inc
Robert Plante, Président
 Tél.: (514) 788-9777
 Sans Frais : (800) 227-5277
 evaluation@spevaleurassurable.com
 www.spevaleurassurable.com

- Évaluation de la valeur de reconstruction (valeur assurable)
- Partout au Québec
- Rabais 5% aux membres APQ

22. EXTERMINATEUR

ABC Gestion Parasitaire
 Tél.: (514) 737-7477
 www.exterminationabc.com

- Produits et services professionnels

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

23. 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

23. 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 Hérad

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

24. 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

25. 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
une division de GIA inc.
Robert Beaulieu, président-fondateur
(2005)
Tél.: (514) 895-0676
www.gia.ca
info@gia.ca

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

Groupe Solution Management Inc
Harry Étienne, Président
Tél.: (514) 593-3000 ext 1 ou ext 3
Autre : (514) 571-0583
gsminc@groupe-solutionm.com
www.groupe-solutionm.com

- Gestion immobilière jusqu'à 50 logements

27. 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
darveauhuisiers@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!

28. 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

29. 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

30. 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

31. 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

32. INSPECTION BÂTIMENT

ANIEB
Association Nationale des
Inspecteurs et Experts en
Bâtiments
Gérald Smith, Président
Tél.: (514) 206-0973
info@anieb.com
www.anieb.com

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

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.ciebq.com

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

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

33. MAÇONNERIE

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

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

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

34. NETTOYAGE DE CONDUITS

Biovac System inc
Tél.: (514) 990 9605
info@biovacsystem.com
www.biovacsystem.com

- Analyse Qualité Air (Tests d'air)
- Nettoyage conduits de ventilation
- Entretien HVAC
- Résidentiel | Commercial | Industriel

Les Entreprises NCS
Manon Lalumière, adjointe administrative
Tél.: (450) 437-4906
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.

35. 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)

36. 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

Rénovation et Plancher
Castilloux
Tél.: (450) 586-4269
planchercastilloux@bellnet.ca
www.renovationetplanchercastilloux.com

- Sablage de plancher escalier et rampe
- Teinture personnalisée et vernis écologique sans odeur
- Travaux faits par le propriétaire
- Vente et pose de plancher brut, pré-verniss, pré-huilé, flottant, ingénierie
- Escalier et rampe
- Travaux de réparation après sinistre .
RBQ 8104 3457-27

37. 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

Plomberie Mecanitech Ltée
Benoit Lapointe, Estimateur
Tél.: (514) 341-6200
blapointe@mecanitech.com

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

38. PORTES ET FENÊTRES

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

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

Fenestration Plasse A Rénovation
Alain Plasse, Entrepreneur
Tél.: (450) 746-2553
parenovation@msn.com

- Vente et installation de portes, fenêtres et thermos

39. SÉCURITÉ - INCENDIE

Groupe Boroy Notiplex
Damien Langlois, Directeur général
Tél.: (514) 353-8765
Autre : (514) 941-4944
damien.langlois@notiplex.com

- Alarme-incendie
- Gigueurs
- Extincteurs portatifs
- Inspection ULC-S536
- Inspection NFPA-25

40. 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

41. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

42. TRAITEMENT DES EAUX

**Centrale Thermique B.C.
Plus inc.**

Tél./Télec.: (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

The landlady sentenced to pay damages in a case of bed bugs

Me Robert Soucy

The tenant claims \$4,000 in damages plus interest and \$3,000 in property damage, due to the presence of bed bugs in her housing.

THE FACTS

The parties are bound by a lease from 1 September 2015 to 31 August 2016, at a monthly rent of \$259. This is a subsidized housing and adapted for the disabled.

The tenant suffers from cerebral palsy since her birth and moves around using two wheelchairs, a manual one for inside and another, motorized one, for outside.

Shortly after taking possession, the housing of the tenant is infested with bed bugs. It is accepted that on 25 June 2015 the problem was eliminated.

After giving notice to the tenant of the presence of bed bugs, on September 24, 2014, the landlady notifies the tenant that a pest management company will contact her to make an appointment to proceed with the extermination. She attached a list of recommendations for the pretreatment preparation.

INTERVENTIONS IN THE HOUSING

Inspection visits, preventive treatments and extermination are performed at the tenant's dwelling as well as in the adjacent apartments. Two different companies in pest management are involved in the case. One uses insecticide powder for irradiating the bugs and the other one uses hot water steam to destroy the eggs of the bed bugs.

According to the reports of the exterminators it is noted that the treatments were carried out on one or two wheelchairs, the mattress, on the furniture, the bed bases, in crevices and cracks, and on the computer furniture.

INCONVENIENCE TO THE TENANT

At the hearing, the tenant says that the infestation had had a lot of impact on her personal, family and social life. The problems experienced are related to the duration of the infestation and are amplified by her particular physical condition. (To prepare the premises before the treatment, to empty the drawers, wardrobes, put her belongings in plastic bags and moving the furniture). Moreover, she lost her housekeeping service because the employees refused to work in the presence of bed bugs.

The tenant testifies that she was deprived of her personal belongings and clothes over a very long period. The bags containing the clothes were transported in a freezer. They remained there until November 2014. Then, as she needed her coat and her winter boots, all her bags were returned to her. Without help to empty the bags, they remained on her balcony until resolution of the problem in June 2015. The tenant did not have the physical ability to get on her balcony.

The tenant has lived in isolation. She remained at home to avoid the risk of spreading the bed bugs. She was deprived of activities, from going out and primarily to her fitness centre. In addition, she received no visits, from friends or family. She felt depressed, anxious and lifeless. She could not see the end of it anymore and how she would do to get out of that situation.

A friend testified that the tenant was not receiving enough help, given her condition. She added that the treatments were incomplete. The exterminators did not bother taking care of the wheelchairs, in addition to having little

regard for the tenant. They entered her dwelling with their big boots and they did not move the furniture.

ARGUMENTS OF THE PARTIES

In conclusion, the tenant claims she was plagued with bed bugs for nine months and that the landlady had breached her obligations to solve the problem; and finally that the situation had caused her damage.

On the other hand, the landlady submits that it was necessary for her to send an exterminator and that she had been diligent. According to her, the source of the problem has remained unknown. Finally, the tenant has not given evidence that her property had been damaged or that it has become unusable. Also, nothing obliged the tenant to remain in her housing and that it is not the responsibility of the landlady to offer a home service.

THE PRINCIPLES OF LAW APPLICABLE HERE

The Régie du logement cites the provisions of section 1854 of the Civil Code of Québec. These provisions require from the landlord performance obligations. Thus, once the violation is established, the landlady cannot invoke reasonable care or simply give evidence of a prudent and diligent behaviour to defend herself against a failure to provide quiet enjoyment of the premises to a tenant. To succeed in her defence the landlady must establish that her failure is due to force majeure, the act of a third party or the fault of the tenant.

The Régie du logement cites excerpts from the Marcotte v. Gariata Entreprise case:

Suite à la page 19

Suite de la page 6

Des biens laissés sur place après le départ du locataire : Trucs pour éviter une gaffe!

débarrasserez de ses biens après 90 jours de la réception de l'avis. Cette procédure pourrait nécessiter d'engager un détective pour retracer son adresse. Nous considérons que c'est un bon investissement pour éviter des poursuites.

Si vous avez déjà jeté les biens et que le locataire vous a déjà poursuivis, Me Jodoin de la Régie du logement nous explique dans une décision du mois de mars 2013 ce que le locataire devra prouver pour obtenir des dommages :

Par : 28 et ss. : « L'attribution de dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun¹. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

Pour obtenir la compensation demandée, la locataire doit prouver la faute du locateur, le dommage et le lien de causalité. D'autre part, la locataire doit également établir la valeur de sa réclamation.

Seuls les dommages directs, certains et prévisibles peuvent faire l'objet d'une compensation ce qui exclut, les frais indirects (frais postaux de lettres, stationnement, garde des enfants)²

De plus, le Tribunal de la Régie du logement a compétence sur les dommages reliés à un manquement découlant d'une obligation du bail. Ainsi, seuls les dommages causés à la locataire peuvent être compensés. »

Ce qui veut dire que la réclamation des biens d'un conjoint ou d'un ami dans ce dossier ne fut pas possible à la Régie du logement.

Le locataire devra donc faire la preuve de l'existence réel des biens, la preuve qu'ils étaient dans le logement et leur valeur.

La juge administrative nous explique ensuite au paragraphe 34 de la décision ce qui se passe si cette preuve n'est pas faite :

À la lumière de la preuve soumise et même si la responsabilité du locateur était établie quant à la perte de ses biens, la locataire n'a pu prouver le bien-fondé de cette

réclamation, ni la valeur de celle-ci. Il n'appartient pas au tribunal de fixer arbitrairement la valeur de cette réclamation.

Finalement, la Juge Administrative rejette la demande de la locataire.

Finalement, il faut aussi s'assurer que le locataire a bien quitté le logement. Il faut éviter de conclure trop rapidement que le locataire a quitté à la fin du bail ou déguerpi. Informez-vous auprès d'un juriste avant de poser un geste ou obtenez un jugement de la Régie du logement afin d'évincer le locataire légalement et officiellement par huissier. Cette solution, bien que plus coûteuse, vous dégage de toute responsabilité face aux biens du locataire.

"Although, when leaving the premises, the tenant has the obligation to empty the housing of all its effects, sometimes this is not the case." This quote from the Régie du logement director, Me Francine Jodoin, describes such a, quite so common, situation experienced by many owners on July the 1st, causing them many headaches. Here are thus some tips to prevent this yet simple situation from becoming a nightmare.

First, it should not be assumed a priori that the belongings left behind are waste. It would be wrong to think that. The decision to throw them out at this time could be costly for the owner.

If you follow the provisions of the law in this matter the risk of prosecution will be all the more reduced.

Here are therefore some simple procedures to follow in order to avoid problems: It is assumed here that the tenant has left the premises and that there are only a few effects left and that most of the essential goods are gone.

The first thing to do is to photograph the items present in detail and make a detailed list of these with a witness who will confirm the inventory.

Then, try to contact your tenant to ask him about his intentions concerning his belongings. Ideally, communication should be in writing (e-mail or SMS) to have

proof of the real intention of the tenant. If he writes that his belongings are destined to be thrown out, you can proceed, given his written consent. Do not rely on an oral consent unless you have an admission with witness during a face-to-face meeting.

If such a procedure is not possible, the law requires you to notify the lessee in writing that you will dispose of his belongings after 90 days of receipt of the notice. This procedure may force you to hire a detective to trace his address. We consider it a good investment, however, to avoid prosecution.

If you have already thrown out the belongings and the tenant has already sued you, Me Jodoin, from the Rental Board, explains in a decision of the month of March 2013 what the tenant will have to prove to obtain damages:

By: 28 ff.: "The award of compensatory damages with interest and the assessment of losses follow the general rules of common law¹. Also, the Court must consider the causal link between the alleged misconduct and the damages claimed.

To obtain the requested compensation the tenant must prove the fault of the landlord, the damage and the causal link. On the other hand, the tenant must also establish the value of her claim.

Only direct, certain and predictable damage may be subject to compensation which excludes the indirect costs (postal fees for letters, parking, childcare).²

Moreover, the Court of the Régie du logement has jurisdiction over damages related to a breach of ob-

ligation under the lease. Thus, only the damage caused to the tenant may be compensated."

This means that the claim of property of a spouse or a friend in this case was not possible at the Rental Board.

The tenant shall therefore have to prove the actual existence of his belongings, the evidence that they were in the dwelling and their value.

The Administrative Judge then explains us, in paragraph 34 of the decision, what happens if that evidence is not given:

In light of the evidence submitted and even if the responsibility of the landlord was established for loss of her belongings, the tenant could not prove the validity of this claim nor the value thereof. It is not for the Court to arbitrarily set the value of this claim.

Finally, the Administrative Judge rejected the request of the tenant.

Ultimately, we must also ensure that the tenant has really vacated the dwelling. One should avoid to conclude too quickly that the tenant vacated at the end of the lease or decamped. Consult with a lawyer before you do something or get a judgment from the Rental Board to evict the tenant legally and officially with a bailiff. This solution, although more expensive, relieves you of any responsibility for the tenant's belongings.

31-101209-107

31-110106-101

514 826 6900

Urgence 24/7

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

info@lauresco.ca www.lauresco.com

BÉTONEL^{MD}



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

Composting, a habit to adopt?

In recent years, there is an increasing awareness in regard to the environment. Companies and cities get organized; it becomes easier therefore to take concrete steps to reduce our environmental footprint. Composting is a good example. According to Statistics Canada, between 2006 and 2013, the number of households that practise composting increased from 13% to 45% (1).

Of course, this requires adaptation, but it has been implanted quite a few years ago already in some municipalities. For your convenience, the brown bin must be accessible and ideally at the same place as the other trays. It is advisable to inform the tenants by installing informative posters and also with written memos. The City of Montreal also offers

tips to you. For instance: avoid putting liquids in the tray to limit odours and freezing in winter, put the brown bin in the shade and have food layered with dry materials.

The City of Montreal wants to offer the collection of compostable food waste in all boroughs by 2019. This service is already offered in nine boroughs. The project is to implement this service in residences but also in all buildings with eight units or less. For information on the frequency of collection and the dates on which they take place, we refer you to the information-gathering site (2). You will also find information there about special collections such as large waste, autumn leaves and yard and garden waste or landscaping

leftovers. Concerning the latter, each borough organizes several collections during the summer. In these collections, "Green" waste can be deposited not only in the brown bin for compost, but also in boxes or brown paper bags. It is also possible for you to bring your compostable waste to the various eco-centres of the municipality, or in each borough.

In addition, the City of Montreal offers compost to its citizens, twice a year, for those who would like to procure some for their gardening. Simply come, with a container and a proof of residence, to the Environmental Complex of Saint-Michel (CESM) at 2235 Michel-Jurdant (3). This complex is a sorting and processing centre of various waste of the city. Compost is produced there, but also electricity from biogas generated by the landfill there.

Remember that a measure such

as composting can help achieve provincial and federal objectives in matters of the environment. This sorting helps to reduce pollution caused by the landfills. In summary, kitchen and garden waste, once compacted with other waste, produce biogas, which in turn, contributes to global warming.

In short, composting is a measure to which we must adapt to add it to the service of a rental property. The demand is growing and the adoption of this lifestyle seems increasingly inevitable.

(1) <http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?idArticle=2402176270>

(2) <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/infocollectes/?lang=fr>(3) http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_page-id=7237_75372019&_dad=portal&_schema=PORTAL



Ne laissez pas l'impôt et l'inflation ruiner votre retraite et ne laissez pas les impôts prendre jusqu'à 50% de votre succession!

Comment transformer vos dépenses en revenus?

Si vous êtes à la retraite ou toujours actif et que vous avez accumulé plus de 100 000 \$ en fonds de retraite, vous devez participer à ce séminaire, une source d'informations indispensable.

C'est gratuit.

Réservez votre place dès maintenant!

**Mercredi 23 Mars 2016 19h30 à 21h00
Mercredi 20 Avril 2016 19h30 à 21h00**

**Groupe Investors Laval Carrefour
Laval, Qc ou Quartier Dix 30, Brossard**
*Si vous êtes déjà client du Groupe Investors, veuillez consulter votre conseiller.

LES PLACES SONT LIMITÉES

Veuillez appeler dès maintenant pour réserver ou présentation privée!

Noël Hémond 514 817-3483

ou

Keven Richard 438 580-8048



Suite de la page 15
The landlady sentenced to pay damages in a case of bed bugs

“(49) Unless there is compelling evidence that the occurrence of bed bugs in a housing arises from a fault, it is equally likely that the bed bugs have been introduced by a third party. It is therefore not deemed unreasonable to conclude about the applicability of this legal regime in these situations.

(50) This is what leads the Court to conclude that when the occurrence of bed bugs in a housing is not attributable to any negligence the situation will be presumed to be the disorder caused by a third party under the terms of the section 1859 of the Civil Code of Québec. Therefore, in the absence of negligence, damage resulting from the mere presence of bed bugs will not be compensated. Other remedies, however, remain open, more in particular the abatement of rent.”
i

Therefore, the presence of bed

bugs in a housing leads to a loss of enjoyment of the premises that must be offset by a reduction in rent. For damages with interest, the tenant has the burden of proving a fault on the part of the landlord.

THE FAULT OF THE LANDLADY

The source of the presence of bed bugs in the tenant's housing has remained unknown. As evidenced by the extermination expert, the problem is not caused by people's lack of cleanliness. According to him, it was bad luck, which may have come as well from a private as from a public place. He cannot explain either why it took nine months to take care of the tenant's housing.

The Court finds that the wheelchairs were not always treated and sometimes alternately on the grounds that the tenant was using them. However, the tenant could get into her bed; the excuse that the two wheelchairs could not be

treated at the same time is not retained.

The Régie du logement wonders if the interventions at the beginning of the treatments were done according to the rules of the art in every respect. The answer is no.

The Court finds that the fact of delaying the treatment of the two chairs simultaneously right from the beginning has been negligent, a misconduct that should result in paying for damages with interest:

“It is true that bed bugs are a real scourge. But the Court considers that it is the obligation of the landlady to use all means to solve it, without delay, with the best experts, and this from the beginning of the problem. Her obligation is the result, or the guarantee and not a means.

However, the extraordinary presence of bed bugs found at the very latest in the wheelchairs of the tenant demonstrates that there was

a desideratum in the treatments. The chairs had to be treated in the same way as the bed, the couch, the box-mattress, the desk or any other place in the housing.” ii

The Court finds that the tenant is entitled to moral damages for stress, anxiety, isolation, loss of mobility, etc. Moreover, the Court considers that the personal and singular condition of the tenant does not have to be a disqualifying factor in her claim. According to case law, the offender must take his victim as she is, and therefore she is liable even if the damage suffered by the applicant is greater than if the victim would have been an ordinary person. iii

The Court grants the tenant the sum of \$3,000 in damages with interest for the problems she has experienced.

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 1.855.237.2669 (sans frais)

The Canadian Energy Savings Corporation

LE COMPOSTAGE, UNE HABITUDE À INTÉGRER?

Ces dernières années, on constate une augmentation de la sensibilisation en ce qui a trait à l'environnement. Les compagnies et les villes s'organisent, il devient alors plus simple de poser des gestes concrets afin de diminuer notre empreinte écologique. Le compostage en est un bel exemple. Selon Statistique Canada entre 2006 et 2013, le nombre de foyers qui pratique le compostage est passé de 13% à 45% (1).

Bien sûr, cela demande de l'adaptation, mais il y a tout de même quelques années que c'est implanté dans certaines municipalités. Pour vous faciliter la tâche, le bac brun doit être accessible et idéalement au même endroit que les autres bacs. Il est conseillé d'informer les locataires par la pose d'affiches informatives et aussi par mémos écrits. La ville de Montréal vous propose aussi des astuces. En voici quelques exemples : évitez de mettre des liquides dans le bac pour limiter les odeurs et le gel en hiver, installez le bac brun à l'ombre et disposez en couches les aliments avec les matières sèches.

La ville de Montréal souhaite offrir la collecte de résidus alimentaires compostables à tous les arrondissements d'ici 2019. Ce

service est déjà offert dans neuf arrondissements. Le projet est d'implanter ce service aux résidences, mais aussi à tous les immeubles de huit logements et moins. Pour les informations sur la fréquence des collectes et les dates auxquelles elles ont lieu, nous vous référons au site d'info-collectes (2). Vous y trouverez aussi des informations sur les collectes spéciales telles que les gros déchets, les feuilles d'automne et les résidus de jardinage ou d'aménagement paysager. Pour ce qui est de ces derniers, chaque arrondissement organise plusieurs collectes pendant l'été. Lors de ces collectes, les résidus "Verts" peuvent être déposés non seulement dans le bac brun à compost, mais aussi dans des boîtes ou dans des sacs de papier brun. Il vous est également possible d'amener vos résidus compostables dans les divers écocentres de la municipalité, soit dans chaque arrondissement.

De plus, la ville de Montréal offre du compost à ses citoyens deux fois par année pour ceux qui aimeraient s'en procurer pour leur jardinage. Il suffit de se présenter, avec un contenant ainsi qu'une preuve de résidence, au Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM) au 2235 Michel-Jurdant (3). Ce complexe est un centre de tri et de transformation des divers déchets de la ville. On y produit du compost, mais aussi de l'électricité à partir des biogaz générés par son site d'enfouissement.

Rappelons qu'une mesure comme le compostage peut aider à atteindre les objectifs provinciaux et nationaux en terme d'environnement. Ce tri aide à réduire la pollution causée par l'enfouissement des déchets. En résumé, les résidus de cuisine et de

jardin, une fois compactés avec les autres déchets, produisent des biogaz, qui eux, contribuent au réchauffement climatique.

Bref, le compostage est une mesure à laquelle il faut s'adapter pour l'ajouter au service d'un immeuble locatif. La demande est grandissante et l'intégration de ces habitudes de vie semble de plus en

plus inévitable.

(1) <http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?idArticle=2402176270>

(2) <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/infocollectes/?lang=fr>

(3) http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7237_75372019&_dad=portal&_schema=PORTAL



Votre solution complète après sinistre

STRONE™

À travers les temps durs,
nous vous aidons à revenir à la normale.



EAU | FEU | VENT | VANDALISME | MOISSISURE



514-428-5707
450-632-2648

www.strone.ca



URGENCE



Programme
D'Urgence Prioritaire

**Programme d'urgence prioritaire
exclusif aux membres APQ**

- Service accéléré
- Plan d'action d'urgence
- Atténuation des dommages
- Réduction des interruptions
- Adhésion rapide et gratuite
- Aucun engagement

Contactez M. Bonneau pour bénéficier
gratuitement du programme d'urgence
prioritaire.

514-617-0190



RBQ : 5598-2789-01 • Thermographie Certifié