

# LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

## LE LOCATAIRE MENT AU PROPRIÉTAIRE LA RÉGIE L'EXPULSE



**POURQUOI** nos vérifications criminelles, civiles et à la Régie du logement sont les meilleures



**L**a vérification 360 offerte par l'APQ est l'enquête de prélocation la plus complète sur le marché.

En plus de vous assurer des habitudes de paiement et du comportement du potentiel locataire, de sa situation financière, vous saurez exactement les antécédents judiciaires de ce dernier.

L'APQ ne vous informe pas seulement du fait qu'un dossier existe à la Régie du Logement. Comme toujours, nous allons plus loin, pour mieux vous accompagner, vous aurez donc la date de la décision, l'appartement concerné ainsi que le montant de la décision dans le cas d'un non-paiement de loyer.

De même si l'APQ trouve un dossier criminel ou civil vous saurez la date, l'adresse concernée et l'infraction concernée.

Il est important pour faire un choix éclairé de connaître la nature de l'infraction: votre décision ne sera peut-être pas la même si votre locataire a eu une infraction au code de la route 1 fois ou s'il a été arrêté pour agression à main armée.

Avec presque 30 ans d'expertise, nous avons vu beaucoup de candidats possédant des dossiers (par exemple « enlèvement d'enfants ») et dont les propriétaires n'auraient jamais pensé cela du locataire.

**D**ans un cas récent, des propriétaires ont accepté la candidature de locataires sur la foi des informations qu'ils leur avaient remises. Ce n'est que quelques

temps plus tard, aux suites de la vérification des références et de la signature du bail, qu'ils se sont rendus compte que les locataires leur avaient donné de fausses références. Les propriétaires, dans cette récente décision, ont demandé entre autres, l'annulation du bail pour cause de vice de consentement et la résiliation du bail.

Selon la décision dont il est question, lors de la visite des lieux, les proposants locataires ont donné les

références sur le propriétaire de la maison qu'ils louaient à ce moment. Suite à la validation des informations avec la personne mentionnée, les propriétaires ont décidé de louer leur propriété aux proposants locataires en question.

Or, la véritable propriétaire des lieux précédemment habités par les locataires est entrée en communication avec ceux chez qui ils ont déménagé pour donner les réelles références: paiement du loyer, propreté de la maison, animaux, etc. Or, le bail était déjà signé. Il s'avéra que la personne donnée en référence était en réalité la sœur de la locataire.

Selon la décision, la véritable propriétaire antérieure a été entendue à

l'audience et a reproché aux locataires d'avoir laissé la maison dans un état dit déplorable. Également, la décision fait mention que les locataires ont admis avoir donné de fausses références dans le but d'obtenir la location du logement loué.

La juge, lors de son analyse, traite des articles de loi qui ont trait à la bonne foi, l'abus de droit et le dol. Sommairement, la bonne foi doit gouverner la conduite des parties, de la naissance à l'extinction d'une obligation. Selon les auteurs cités dans la décision, la bonne foi impose souvent une obligation de renseignement avant la formation du contrat, afin que le consentement soit donné de façon éclairée et de réprimer les abus.

Suite à la page 2

Suite à la page 3

Poste-Publication convention 40020616



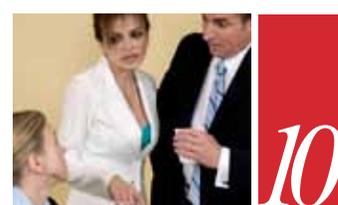
ATTENTION À LA LOCATION DE CHAMBRE



ESPRIT DE COMPROMIS



DEMANDE DE NON-PAIEMENT



HARCÈLEMENT



Salon investissement immobilier du Québec

Samedi le 19 octobre 2013 à l'Hôtel Sheraton, Montréal

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



Me Lapointe

## THE TENANT LIES TO THE OWNER THE RÉGIE EXPELS HIM

Suite de la page de couverture

### LE LOCATAIRE MENT AU PROPRIÉTAIRE LA RÉGIE L'EXPULSE

Les mauvaises informations peuvent vicier le consentement, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un consentement qui n'est pas libre ni éclairé et qui peut ainsi mener à la nullité du contrat, tel qu'en fait foi l'article suivant du Code civil du Québec, cité par la juge:

«1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.»

La décision fait mention que les propriétaires ont soutenu que s'ils avaient eu les véritables informations, ils n'auraient jamais loué à ces locataires.

La juge en vient également à la conclusion que les locataires ont donné une mauvaise référence et n'ont pas fait preuve de bonne foi, ce qui a provoqué l'erreur des locateurs. En conséquence, le tribunal a annulé le bail préalablement signé. ☑

27 120907 002 G (3 juillet 2013).

**I**n a recent case, the owners agreed to accept some tenants' application on the basis of the information they had given to them. It was not until some time later, following the verification of the references and the signing of the lease, that they realized that the tenants had given false references to them. The owners, in this recent decision, asked among other things, the cancellation of the lease because of lack of consent and termination of the lease.

According to the decision in question, during a visit of the premises, the candidate-tenants gave references about the owner of the house they were renting at the time. Following the validation of the information with the person mentioned, the owners decided to rent their property to the candidate-tenants in question.

However, the real owner of the premises previously inhabited by the tenants came into communication with those to whom they moved to give real and actual ref-

erences about: payment of the rent, cleanliness of the house, animals, etc... However, the lease was already signed. It turned out that the particular person of reference was actually the sister of the tenant.

According to the decision, the actual previous owner was heard in Court and blamed the tenants for having left the house in a, quote: "deplorable state." Also, the decision mentions that the tenants admitted having given false references in order to obtain the location of the rented accommodation.

### THE LEASE WAS ALREADY SIGNED. IT TURNED OUT THAT THE PARTICULAR PERSON OF REFERENCE WAS ACTUALLY THE SISTER OF THE TENANT

In her analysis, the Judge discusses legal articles relating to good faith, abuse of law and fraud. Briefly, good faith must govern the conduct of the parties, from the beginning until the end of an obligation. According to the authors cited in the decision, good faith

often imposes a duty of disclosure before the formation of the contract, so that consent is given in an informed manner and in order to punish abuse.

Misinformation may vitiate consent, that is to say, it is a consent that is not free nor informed and which can therefore lead to the nullity of the contract, as evidenced by the following section of the Civil Code of Quebec, cited by the Judge:

"1401. Error on the part of one party, induced by fraud committed by the other party or with his knowledge vitiates consent whenever, but for that error, the party would not have contracted, or would have contracted on different terms.

Fraud may result from silence or concealment."

The decision mentions that the owners have argued that, if they would have had the real information, they would never have let their housing to these tenants.

The Judge also concludes that the tenants have given a bad reference and did not act in good faith, which caused the error of the landlords. Accordingly, the Court canceled the lease previously signed. ☑

27 120907 002 G (3 July 2013)

**APH CABINETS**  
Le manufacturier d'armoires de cuisines, de salles de bain et de meubles commerciaux

Les spécialistes pour les armoires et comptoirs de cuisine pour les immeubles locatifs  
**MEILLEUR PRIX GARANTI !**

857, Notre-Dame  
St-Chrysostome, Québec J0S 1R0  
450-826-0044 • 514-886-7574  
mhaphcabinets@gmail.com • www.aphcabinets.com

**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'APO**

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

## OFFRE AUX MEMBRES DE L' APQ!

### FORFAIT VOIX

# 27<sup>72</sup> \$

/par mois<sup>1</sup>  
Avec un abonnement  
de 3 ans

- 300 min locales de jour
- 1000 min entrantes
- Soirs et week-ends illimités
- 250 min d'interurbains nationaux
- SMS/MMS illimités
- Messagerie vocale, affichage et renvoi d'appel

Ajoutez un **FORFAIT DONNÉES 6 Go**  
à seulement 30 \$ / par mois  
et recevez en prime un

## crédit de 300 \$\*

(Offert pour un temps limité)



Téléphones  
à partir de  
0\$\*

### Inscrivez-vous!

Disponible exclusivement sur notre site web dédié:

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

Mot de passe: **ROGAPQ13**

<sup>1</sup>Les frais de temps d'antenne additionnel, les frais de transmission de données, les frais d'interurbain, les frais d'itinérance, les frais liés aux options et les taxes sont en sus et facturés mensuellement. \*Avec nouvelle activation à un forfait Voix et Données pour affaires seulement et terme de 3 ans. Pour un temps limité. Certaines conditions s'appliquent. Les offres et prix des appareils peuvent faire l'objet de changements sans préavis. <sup>MC</sup>Rogers et le ruban de Möbius sont des marques de commerce de Rogers Communications Inc., utilisées sous licence. ©2013 Rogers Communications Inc.

Mobilité des employés

Expérience client

Gestion des actifs

Optimisation de l'infrastructure



Suite de la page couverture

POURQUOI nos vérifications criminelles, civiles et à la Régie du logement sont les meilleures

Ne faites pas confiance aux apparences et choisissez la sérénité.

Essayez nos enquêtes 360 et vous verrez que vous aussi serez surpris des antécédents de vos locataires. ☑

\*\*\*

## Why our evaluation of criminal, civil and Régie du logement records are the best

The 360 evaluation offered by the APQ is the most complete evaluation on the market. In addition to verifying the payment habits, the behaviour and the financial situation of your potential tenant, you will know exactly the judicial history of the latter.

The APQ does not only inform you of the existence of a file at the Régie du logement. As usual, we go further to better assist you: you will therefore have the date of the decision, the address of the concerned apartment and the amount of the decision in the case of a rent non-payment. Moreover, if the APQ finds a criminal or a civil record, you will know the date, the offense and the address concerned by the file.

It is important for you to make an informed choice and to know the nature of the offense: your decision whether to take that prospective tenant might not be the same if your tenant committed once an offense to the Highway Safety Code or if he/she was arrested for an armed aggression.

With almost 30 years of expertise, we saw numerous candidates with criminal records (such as «child abduction») and whose owners have never thought that could be the case.

Do not choose appearances but choose serenity. Try our 360 evaluation and you will see that you will be surprised by the history of your tenants. ☑

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



Martin A. Messier

# Les punaises de lit...

premier locataire qui nous dénonce le problème est-il responsable ou est-ce la victime de son voisin plus silencieux? Une chose est certaine, le temps presse car si nous attendons, le problème risque fort de se propager à l'ensemble de l'immeuble entraînant une hausse des inconvénients ou des coûts. Si votre locataire refuse de procéder lui-même à l'extermination des punaises il se peut que son problème devienne le nôtre si d'autres locataires sont affectés par la suite.

Nous avons aussi pu voir que pour certains locataires la présence de la punaise est préférable aux visites de l'exterminateur et aux traitements requis. Quand un locataire refuse de collaborer, les traitements dans les autres logements de l'immeuble sont menacés d'échec. Il nous faut donc employer tous les efforts pour convaincre notre client de l'importance du traitement et l'impact sur les autres logements de l'immeuble. S'il persiste à refuser tout traitement, il

nous faudra lui faire parvenir une mise en demeure, et, ultimement entreprendre des procédures judiciaires contre lui.

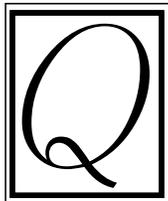
Il s'agit d'un exemple où le temps ne saurait arranger les choses, bien au contraire. Nous vous recommandons d'agir rapidement lors de la dénonciation d'un problème, tout en sachant que dans certains cas, il ne s'agit pas d'une infestation de punaises de lit. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous. ☑

\*\*\*

## BEDBUGS...

Like it or not, this situation affects us all. There is unfortunately nothing one can do, no selection of tenant or possible prevention.

*Continued page 16*



Qu'on le veuille ou non, cette situation nous touche tous. Il n'y a malheureusement rien à faire, aucune sélection de locataires ou prévention possible. Le nombre d'appels que nous recevons relativement aux punaises de lit ne cesse de croître! Nos locataires sont bien au courant de la problématique et nous dénoncent la situation plus rapidement. Pour certains autres, la crainte que les punaises de lit ne se propagent et viennent dans leur propre logement est une source d'inquiétude.

C'est une situation préoccupante pour tous. La détermination de la faute n'est pas évidente à faire. Le



Lundi le 16 Septembre 2013 à partir de 19h (Bureau de Montréal)

Sujet: **Entretien des toitures**

La responsabilité du propriétaire, l'entretien adéquat de la toiture, les coûts, les assurances, les dégâts d'eau...

En plus de la présence d'un professionnel, un de nos avocats sera présent pour vous expliquer vos obligations et les règlements relatifs aux toitures.

Réservation requise au **888-382-9670** ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org)

**ACAF-CAFA & DJ George Alvanos**  
présentent - present

**Samedi 16 novembre 12:00 à 16:00**  
Saturday November 16, from 12 a.m. to 4 p.m.

**BANQUET-BÉNÉFICE 2013**  
SOUTENIR LA RECHERCHE SUR L'ATAXIE - TO SUPPORT RESEARCH ON ATAXIA

**Repas gastronomique, musique, prix de présence**  
Gourmet Meal, Music, Prizes

**Centre de congrès Palace Convention Center**  
1717, boul. Le Corbusier, Laval

Billet : 69\$ pour un, 119\$ pour deux. Achetez par téléphone ou en ligne.  
Ticket: \$69 for one, \$119 for two. Buy by phone or on line.

514-321-8684 | [www.lacaf.org](http://www.lacaf.org)

## LE PROPRIÉTAIRE

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

Volume 29, numéro 9  
Septembre 2013

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

Responsable du journal  
Estelle Fabre

Graphiste  
Alice Dornoy

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

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Pierre Maurais  
Marcel Goulet

# ATTENTION À LA LOCATION DE CHAMBRE DANS VOTRE RÉSIDENCE PRIVÉE:

## Pas toujours facile

Me Jean-Olivier Reed

**D**e nos jours, certains propriétaires ne manquent pas d'imagination afin de trouver une source de revenu supplémentaire. Vous êtes nombreux à louer des chambres dans votre propre maison, malheureusement, souvent, sans procéder à aucune modification ni vérification.

Cette situation qui peut sembler très simple pourrait tourner rapide-

ment au cauchemar et plusieurs propriétaires ont déjà subi les déboires de cette situation.

La difficulté réside dans la qualification de ce type d'hébergement vis-à-vis la législation. Cette difficulté a mené plusieurs propriétaires à déposer un recours au mauvais endroit ce qui fait perdre temps et argent inutilement.

Premièrement, si vous louez une chambre dans votre résidence, sachez que ce n'est pas nécessairement un bail de logement. En effet, pour que ce soit un bail de logement encadré par les règles de la Régie du logement les lieux doivent, selon la loi, répondre

aux critères suivants:

- Il doit y avoir plus de 2 chambres louées dans la résidence du propriétaire ET

- Il doit y avoir une sortie distincte et des installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur.

Ces deux conditions sont cumulatives et obligatoires selon l'article 1892 du Code civil du Québec.

Il peut même s'agir d'un semi sous-sol qui a l'apparence d'un appartement détaché du propriétaire mais s'il ne rencontre pas tous les critères ci-haut, ce ne sera pas un bail de logement. Votre municipalité pourrait aussi intervenir pour vous obliger à démanteler les installations si les permis nécessaires n'ont pas été obtenus.

Quelles sont les conséquences lorsque ce n'est pas un bail de logement? La Régie du logement ne sera pas l'endroit où vous pourrez faire une demande ou une réclamation lorsqu'il y a un conflit ou un non-paiement avec un résident.

Si la réclamation ne dépasse pas

sept mille dollars (7,000.00\$), il vous faudra donc passer par les Petites créances pour demander la résiliation du contrat de location de chambre et réclamer les loyers dus. Ainsi, vous devez vous attendre à un délai plus long que celui de la Régie du logement. Si la réclamation dépasse sept mille dollars, la Cour du Québec ou la Cour Supérieure, selon le montant réclamé, sera l'endroit désigné pour régler un conflit de ce genre.

Un des seuls avantages de cette pratique est que le résident n'a pas le droit au maintien dans les lieux et devra quitter à la fin du contrat si les parties ne se sont pas entendues sur les modalités de renouvellement.

Par contre, cela ne vous permet pas de vous faire justice vous-même et d'évincer vous-même le locataire. Si

l'occupant refuse de quitter, l'obtention d'une ordonnance dans un jugement sera nécessaire.

Vous devez considérer que cette personne entrera de manière importante dans votre intimité et votre vie privée ce qui pourrait être un irritant majeur quand les relations sont au plus mal.

Avant de conclure ce genre de contrat, prenez le temps de vous informer des conséquences qui en découleront à un conseiller juridique de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ). ☑

MONTREAL  
**ECO-PELOUSE**  
Traitements écologiques

Traitements écologiques de pelouses  
Traitements de fourmis, d'abeilles et d'araignées  
Aération des sols & ensemencements - Entretien de terrain commercial  
Services paysagers - Contrôle des vers blancs  
Vaporisation et injection d'arbres - Lutte parasitaire

[www.eco-pelouse.ca](http://www.eco-pelouse.ca)

1007 rue d'Upton, Lasalle (Québec) H8R 2V2  
Tél.: 514.761.5541 - Fax: 514.600.0767  
info@eco-pelouse.ca

## Vous devez considérer que cette personne entrera de manière importante dans votre intimité



Via Capitale Banlieue Est COOP  
Agence immobilière - Franchisé autonome et indépendant du réseau immobilier Via Capitale, franchiseur  
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8  
tél.: 450.582.0022 Fax.: 450.582.0027

Ma passion c'est l'immobilier!  
Vous aider c'est ma fierté!

Claire-Hélène Gosselin Courtier immobilier  
514.704.8904  
Clairehelenegosselin@videotron.ca

QSC c'entris.ca



À l'achat d'un voyage  
un escompte de 50\$\*  
vous sera accordé.

**RABAIS VACANCES.COM**  
[www.rabaisvacances.com](http://www.rabaisvacances.com)  
Tél.: 450 646 - 2508  
Sans frais: 1 866 646 2508

\*Applicable à l'achat d'un forfait formule tout inclus pour 2 personnes. Un rabais par achat. Vous devez réserver sur le site web:  
[www.rabaisvacances.com/apq](http://www.rabaisvacances.com/apq)



**LOUE-FROID**  
Maître de la température

**UNITÉS DE CLIMATISATION MOBILES**  
ON N'A PAS FROID AUX YEUX!

LA SOLUTION AUX SITUATIONS D'URGENCE

- refroidisseurs produisant jusqu'à mille tonnes d'air Froid;
- unités mobiles montées sur remorque offrant souplesse et facilité d'installation; conduits de ventilation flexibles et accessoires;
- location d'équipement électrogène;
- convenant à tout genre d'application industrielle ou commerciale;
- service de location unique à Montréal.

CLIMATISATION POUR PERSONNES ÂGÉES ET RÉSIDENTIEL  
Pour un été en tout confort : louez un climatiseur.  
Depuis près de 40 ans, LOUE-FROID se spécialise dans le contrôle de l'air ambiant et de la température. Avec des produits de qualité et un savoir-faire éprouvé, LOUE-FROID est partenaire de plusieurs complexes à logement multiples, dont les résidents exigent un service impeccable.

Tél 514 527-9009 ou 1 855 219-9009  
Fax 450 901-1006  
985, Lippmann, Laval (Québec) H7S 1G3  
[WWW.LOUE-FROID.COM](http://WWW.LOUE-FROID.COM)





Me Lebeau

# ESPRIT DE COMPROMIS ET FLEXIBILITÉ

le Tribunal fait un rappel aux syndicats de copropriété et les copropriétaires

Toutefois, dans le dossier en question le Tribunal juge que tous les intervenants au dossier ont participé à rendre la situation explosive, et que cette approche devra être modifiée de part et d'autre, et que les parties devront apprendre à exercer leurs droits respectifs en ayant à l'esprit que la bonne foi doit gouverner leur conduite.

## Les prétentions des parties

Le copropriétaire réclame 7000\$ au Syndicat suite à la publication d'une hypothèque légale grevant son unité de condominium, notamment, le remboursement de la somme de 1 980,04 \$ qu'il a dû déboursier afin de payer les frais de publication et de radiation de l'hypothèque légale. Il prétend que cette hypothèque n'aurait pas dû être publiée, toutefois, il n'a jamais présenté de demande en justice pour demander la radiation de cette hypothèque. Il réclame, aussi, 5 019,96\$ à

titre de dommages-intérêts. Il prétend que la publication de l'hypothèque légale a porté atteinte à sa réputation



tout en lui causant des troubles, du stress et de l'inquiétude.

Pour sa part, le Syndicat soutient que la publication de l'hypothèque légale est conforme à la loi et à la Déclaration de copropriété. Aussi, selon le Syndicat, le copropriétaire ne démontre pas que sa réputation a été entachée par les agissements du Syndicat.

## Les faits

Le Syndicat fait parvenir un docu-

ment au copropriétaire faisant état que des sommes impayées totalisent 2 121,55\$. Le document fait état de plusieurs dépenses, dont certaines portent la mention qu'elles sont refusées par le copropriétaire en question. Peu de temps après, une hypothèque légale est publiée sur le condo du copropriétaire,

Bien que le copropriétaire soit en désaccord avec la légitimité de cette hypothèque légale, il se résigne à payer 1980,04\$ au syndicat pour les frais engagés par ce dernier pour la publication et pour la radiation de l'hypothèque légale, car la radiation était une

condition pour obtenir un nouveau financement sur son condo (partie privative).

Le copropriétaire témoigne qu'il n'y avait pas matière à publication d'une hypothèque légale. Selon lui, certaines sommes ne pouvaient faire l'objet d'une telle procédure et d'autres avaient été offertes au Syndicat, mais avec la mention qu'il réservait ses droits de contester cette dette à un moment ultérieur.

*Suite à la page suivante*

**D**ans une décision récente de la Cour du Québec, division des Petites créances, le Tribunal a cru important de

rappeler aux administrateurs d'un syndicat de copropriété, ainsi qu'à un copropriétaire l'importance pour chacun de faire preuve de flexibilité dans leurs relations.

Le Tribunal a souligné que, bien souvent certaines personnes décident de contribuer à l'essor de leur copropriété en participant activement à la gestion de l'immeuble. Les administrateurs, bien que régulièrement de bonne foi, doivent agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, et ce, dans l'intérêt du syndicat.



ASSOCIATION  
DES PROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

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



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

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

\*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION  
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle  
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial  
550, rue Montepellier, St-Laurent

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

*Suite de la page précédente*

Il soutient que toute cette histoire lui a causé des dommages en portant atteinte à sa réputation puisque la publication d'une hypothèque légale démontre, selon lui, qu'il serait un mauvais payeur. Il dit avoir subi beaucoup de stress et d'inquiétude de toute cette saga avec le Syndicat.

#### **Analyse et décision du tribunal**

Le copropriétaire doit démontrer que la publication de l'hypothèque légale, par le Syndicat, était injustifiée dans les circonstances, et il doit démontrer qu'il a subi des dommages suite aux agissements du Syndicat.

Les sommes réclamées pour l'entretien et la réparation des parties communes (jardin communautaire) ont été légitimement adoptées au budget à titre de dépenses faites dans

l'intérêt commun des copropriétaires. Toutefois, en vertu de la Déclaration de copropriété, elles ne font partie ni des charges communes, ni du fonds de prévoyance.

Comme il ne peut y avoir d'hypothèque légale que pour les charges communes et le fonds de prévoyance, l'hypothèque légale, sur la seule base de cette réclamation, n'était pas justifiée.

Toutefois, le copropriétaire, a avisé le Syndicat que la somme due relativement à la réparation de poutres serait payée dès réception du rapport de l'ingénieur ayant procédé à l'analyse de la situation des poutres. Une offre de paiement sous protêt a été réitérée par le copropriétaire mais elle est demeurée sans réponse de la part du Syndicat.

Quant aux dépenses de charges communes jugées légitimes par le Tribunal, quatre chèques ont été transmis au Syndicat, mais n'ont pas été encaissés, et la lettre accompagnant les chèques démontre que l'intention du copropriétaire était de payer ces sommes tout en se réservant le droit de contester leur légitimité devant les tribunaux. Le recouvrement de ces sommes par le Syndicat était justifié, mais la méthode utilisée est démesurée face aux intentions avouées du copropriétaire de les payer.

Quant aux sommes réclamées (environ 35\$) par le syndicat pour une réparation que le copropriétaire avait l'obligation de faire lui-même, bien que théoriquement le recouvrement de cette somme est garanti par une hypothèque légale, la méthode utilisée en regard de la somme due et des relations entre le Syndicat et le copropriétaire est, de l'opinion du Tribunal, démesurée.

Les charges pour la papeterie, lettres recommandées à l'avocat du copropriétaire, photocopies, déplacements des administrateurs, intérêts sur chacune des sommes réclamées, découlent toutes de la situation conflictuelle qui s'est installée entre le Syndicat et le copropriétaire. Bien que certaines de ces sommes peuvent être garanties par une hypothèque légale, toutefois, elles ne sont que les accessoires des autres sommes réclamées plus-haut et ces frais n'auraient pas été engagés si le Syndicat

avait encaissé les chèques émis par le copropriétaire qui réservait son droit de contester les sommes dues à un moment ultérieur.

#### **Conclusion**

Selon le Tribunal, le copropriétaire a démontré que «le recours à une hypothèque légale n'était pas justifié pour certaines sommes et a été démesuré pour d'autres». Le Tribunal estime que «le syndicat a contrevenu à ses devoirs de gestionnaire prudent, diligent, honnête et loyal et que le copropriétaire devra donc être indemnisé».

Toutefois, et toujours selon le Tribunal «Il n'y a aucune preuve démontrant une atteinte à la réputation du copropriétaire, mais il a dû déboursier la somme de 1 980,04 \$ afin d'obtenir la radiation d'une hypothèque légale qui n'avait pas sa raison d'être et cette somme devra lui être remboursée.»

Quant à la réclamation pour troubles et inconvénients, selon le Tribunal, «l'ensemble de la preuve démontre que toute la situation a causé au copropriétaire beaucoup de stress et de tracas.». Le Tribunal, en regard de la preuve présentée, accorde une somme qu'il considère raisonnable dans les circonstances soit 500\$

La demande du copropriétaire est donc accueillie en partie et le syndicat est condamné à payer la somme de 2 480,04\$ plus les intérêts et frais judiciaires. ☑

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

### Spécialiste en assurance commerciale pour :

*Immeubles à logements (7 unités et plus)*

*Immeubles en copropriété*

*Immeubles à occupation commerciale et industrielle*

*Manufacturiers et grossistes*

### Soumissions gratuites et compétitives

### Specialized in commercial insurance for :

*Apartment Buildings (7 units and more)*

*Condominium Buildings*

*Commercial and Industrial Buildings*

*Manufacturers and Distributors*

### Free and competitive quotations

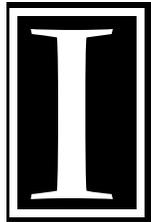
**Pierre Auchu**  
Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker  
750, 16<sup>ième</sup> Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7  
Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009  
Cell. : (514) 996-1591  
Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



Me Reed

## BIEN REMPLIR UNE DEMANDE DE NON-PAIEMENT DE LOYER

OBJET ET MOTIFS DE LA DEMANDE		Début du bail			Fin du bail			Loyer mensuel		
		Année	Mois	Jour	Année	Mois	Jour	Année	Mois	Jour
<input type="checkbox"/>	La résiliation du bail et l'éviction du locataire	<input type="checkbox"/> Le recouvrement du loyer dû au moment de l'audience ←								
Le paiement du loyer n'a pas été fait pour la période suivante :										
INSCRIVEZ ICI LES MOIS ET LES MONTANTS DUS						INSCRIVEZ ICI LE MONTANT TOTAL				
EXEMPLE: AOÛT 2013: 600\$ ET SEPTEMBRE 2013: 600\$						DU \$				
						EX: 1200.00\$ \$				
						\$				
						\$				
<input type="checkbox"/> Condamner les défendeurs solidairement <input type="checkbox"/> Les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au Code civil <input type="checkbox"/> La condamnation au paiement des frais <input type="checkbox"/> L'exécution provisoire de la décision même s'il y a appel <input type="checkbox"/> Le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement de son loyer.										



Il est bien important de remplir correctement une demande en non-paiement de loyer afin d'éviter d'avoir à subir un report d'audience ou de devoir rédiger une procédure supplémentaire afin de corriger l'erreur.

Nous allons dans cet article vous donner des conseils sur la rédaction de la demande. Naturellement, ces conseils ne peuvent remplacer l'examen par un juriste de votre demande, ce qu'il nous fera plaisir de faire si vous le désirez.

Adresse du logement concerné: Assurez-vous que l'adresse est la bonne et que l'appartement soit bien inscrit. À défaut, votre locataire pourrait ne pas recevoir des documents importants tels que l'avis d'audience et la décision et ainsi, permettre au locataire d'entamer des procédures qui retarderaient le processus d'éviction.

Identification des parties: Assurez-vous que les informations sont bien transcrites pour que le locataire et vous-même receviez les informations de la Régie du logement et évitez de rédiger une procédure d'amendement pour corriger l'erreur. Notez que l'adresse du locataire devrait être la même que le logement ainsi vous n'avez pas à le mettre à nouveau dans l'identification des parties. Elle se trouve déjà dans l'onglet logement concerné. Le numéro de téléphone n'est pas obligatoire surtout que ce document deviendra public.

Objet et motif de la demande : N'oubliez pas de remplir la section de la période du bail et du prix du loyer

dans les cases appropriées ci-bas. Si le bail est à durée indéterminée ou qu'il n'y a pas de bail écrit, ne mettez rien dans les cases période du bail, inscrivez seulement le prix du loyer mensuel.

Assurez-vous que les carrés: «La résiliation du bail et l'éviction du locataire» ainsi que «Le loyer dû au moment de l'audience sont bien cochés. (Voir la flèche)

Pour le premier, cette phrase permettra au juge de résilier le bail. Ce ne sera pas possible sans cette case.

Pour le deuxième, cette phrase sera utile si l'audience a lieu au mois d'octobre dans l'exemple ci-haut, vous pourrez alors le réclamer sans qu'un amendement à la demande initiale ne soit requis.

Pour les carrés encadrés, voici leur signification

Condamner les défendeurs solidairement : Si vous avez deux (2) locataires et que le bail spécifie qu'ils sont solidairement responsables du bail, vous devez cocher cette case. La condamnation solidaires des locataires vous permettra de récupérer les sommes dues en totalité de l'un ou l'autre des locataires. Autrement, la somme sera divisée en part égales entre chacun des locataires.

Les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au Code civil. : C'est un taux d'intérêt et une indemnité fixés par le gouvernement équivalant actuellement à 6% l'an. Nous vous suggérons de cocher systématiquement cette case.

La condamnation au paiement des frais : Cette phrase sert à réclamer au locataire les frais de soixante-dix

dollars (70\$) (ou moins selon le cas) exigés par la Régie du logement pour l'ouverture du dossier et les frais de signification de la demande. Pour la signification, c'est un montant fixé par règlement qui ne reflètera pas nécessairement les montants réellement dépensés pour la signification.

L'exécution provisoire de la décision malgré l'appel : Si le juge l'accorde, cette phrase permettra au propriétaire de pouvoir évincer le locataire plus rapidement que le délai normal de 30 jours. Il est généralement réduit à onze (11) jours par le juge dans sa décision lorsque la preuve permet de soutenir cette demande. Il faut le cocher à toutes les fois.

Le locataire est en retard depuis plus de trois semaines dans le paiement de loyer : c'est une condition essentielle à l'ouverture d'une demande en résiliation de bail pour non-paiement de loyer, alors il faut absolument le cocher.

Finalement n'oubliez pas de signer la demande. Chaque propriétaire doit signer sans exception. Les procurations ne sont pas possibles pour signer sauf par l'avocat. Un gestionnaire d'immeuble ne peut pas signer la demande à votre place.

Cette demande est accessible sur le site internet de la Régie du logement sous l'onglet « Exercer un recours et ensuite sous l'onglet formulaire s'adressant au propriétaire : Le formulaire sous la forme PDF peut être rempli à l'écran. Elle peut donc être signée à l'avance et un mandataire peut la déposer pour vous à la Régie du logement.

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

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL  
INDUSTRIEL

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

**450 966-6166**

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

**ESTIMATION GRATUITE!**

info@couvertureslacheanaie.com

## NON-PAYMENT OF RENT How to fill out well a request for non-payment of rent?

It is quite important to correctly fill out an application for non-payment of rent to avoid having to undergo an adjournment for a hearing or having to write an additional procedure to correct the error.

In this article we will give you tips on completing the application. Naturally, these tips can not replace review by a lawyer of your request, which we will gladly do if you should wish so.

Address of the property concerned: Make sure the address is correct and that the apartment number is well inscribed. Otherwise, your tenant may not receive important documents such as the Notice of a Hearing and the decision and thus allow the tenant to initiate procedures that would delay the eviction process.

Identification of the parties: Make sure that the information is well transcribed so that the tenant and yourself receive the information from the Régie du logement and avoid drafting an amendment procedure to correct the error. Note that the tenant's address should be the same as the housing so that you do not have to put it back again in the identification of the parties. It is already in the tab 'property concerned.' The telephone number is not required, especially since this document will become public.

Object and purpose of the request: Do not forget to fill out the section of the lease period and the amount of the rent in the appropriate boxes below. If the lease term is unknown or if there is no written lease, do not put anything in the boxes 'term of the lease'; register only the price of the monthly rent.

Make sure that the boxes: "The termination of the lease and the eviction of the tenant" as well as "The rent at the time of the hearing", are well checked. (See the arrow)

For the first one, this sentence will allow the Judge to terminate the lease. It will not be possible without this box.

For the second, this sentence will be useful if the hearing takes place in October in the example above, you can then claim it without an amendment to the original application being required.

Continued page 18

**Solutions RESURFAÇAGE**  
RBQ 5609-8841-01  
ÉCONOMISEZ 40% sur la restauration de vos armoires et évitez les frais de plomberie et d'électricité  
Ex. 4,000 \$ - Neuve / 2,500 \$ Resurfaçage  
CRÉATIONS GAËTAN - 514.838.6564  
ESTIMATION GRATUITE

**groupe MIRO 50 ANS**  
Le multiservice après sinistre inc.  
Urgence 24/7  
Dégât d'eau, feu, etc.  
Nettoyage bâtiment  
Nettoyage vêtements  
Entreposage  
Construction  
Services spécialisés  
450.468.2033  
1.800.267.2033  
R.B.Q. : 8262-9981-05  
groupemiro.com

# BÉTONEL<sup>MD</sup>



## Offre spéciale

*Seulement 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%

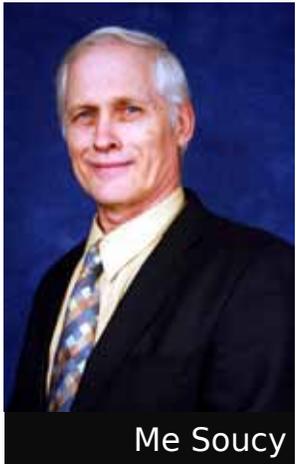
**Sur présentation de votre code spécial 761447 obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité**

*\*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 Soucy

## IL FAUT ÉVITER DE CONCLURE HÂTIVEMENT QUE LES COMPORTEMENTS CONFLICTUELLES ENTRE LES PARTIES CONSTITUENT DU HARCÈLEMENT

Le locataire se plaint surtout que le propriétaire et les autres occupants du logement marchent avec leurs souliers et tirent des meubles sur le plancher parfois jusqu'aux petites heures de matin.

En plus, il allègue avoir été dérangé par la musique très forte provenant de la famille qui habite au-dessous de son logement par des coups assésés sur leur plafond. Il prétend que le propriétaire est de connivence avec les locataires du logement en-dessous pour les tracasser et les inciter à quitter. Il endure ses voisins d'en dessous depuis 15 ans sans que le propriétaire n'ait posé quelque geste que ce soit pour faire cesser le vacarme.

Le locataire se plaint de l'attitude du propriétaire et il prétend que les événements suivants constituent du harcèlement : le propriétaire descend l'escalier et le frappe avec son épaule; les policiers sont intervenus chez lui vers 23 heures après que le propriétaire ait rencontré les locataires d'en dessous; suite à une audience le propriétaire aurait frappé fort sur le plancher à 4 ou 5 reprises; le propriétaire prend trop de temps pour faire des travaux, prend des rendez-vous et les annule à la dernière minute, ce qui lui cause des ennuis inutiles.

### PREUVE DU LOCATEUR

Le propriétaire habite le logement du 3<sup>e</sup> étage depuis 2005. Il se considère comme un homme tranquille ayant des habitudes de vie sédentaire; il est étudiant et ses principales activités sont de lire ou étudier. Il reconnaît que les relations et les communications avec le locataire sont difficiles.

Il témoigne ne pas se souvenir de l'incident survenu dans l'escalier. Selon son témoignage, il ne peut pas s'agir d'un acte intentionnel. Peut-être était-il pressé et qu'il a accidentellement

heurté le locataire dans sa course?

Quant aux relations avec la famille qui habite sous le plaignant, il a reçu des plaintes concernant du bruit causé par le plaignant lui-même et par les membres de sa famille. Il est vrai que le bruit de la musique était élevé à l'occasion, mais les locataires d'en-dessous répondaient que leur but était de camoufler les bruits du logement du plaignant.

Il a avisé les locataires d'en-dessous qu'il ne s'agissait pas d'une solution et qu'ils devaient plutôt se parler.

*Suite à la page 16*

# L

e locataire demande une diminution de loyer, une ordonnance d'exécution des obligations du locateur et des dommages moraux (10 000\$) et des dommages punitifs (5 000\$).

### PREUVE DU LOCATAIRE

L'immeuble est constitué de trois (3) logements répartis sur trois étages, plus un logement au sous-sol. Le propriétaire occupe le logement situé au 3<sup>e</sup> étage et le locataire plaignant habite le logement situé immédiatement en-dessous. Le plaignant occupe son logement depuis 21 ans. Il est père de quatre (4) enfants âgés entre 16 et 21 ans, dont trois d'entre eux demeurent toujours avec lui dans le logement. Il se plaint du bruit continu de jour comme de nuit provenant du logement du propriétaire.

Avantages exclusifs offerts aux membres de l'APQ

## 10% DE RABAIS

sur présentation de la carte de membre

Valide dans toutes nos boutiques du Québec et de l'Ontario

Blainville  
West-Island  
Mascouche  
Drummondville  
Ouverture 1er Juillet!  
Terrebonne  
Laval  
Brossard  
Anjou

Québec  
Vaudreuil  
St-Jérôme  
Trois-Rivières  
Gatineau  
Chicoutimi  
Saint-Hyacinthe  
Granby  
Sherbrooke



Pour plus d'information visitez : [www.baindepot.com](http://www.baindepot.com) **BainDépôt®**

## UNE OFFRE EXCLUSIVE AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS\*

### Le thermostat électronique

- confort pour vos locataires
- valeur ajoutée pour vos logements



# 10\$

L'UNITÉ  
INSTALLÉE PAR UN  
MAÎTRE ÉLECTRICIEN\*\*

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

\* Immeubles locatifs de deux logements et plus

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



**Hydro Québec**

**Ce programme prend fin le 31 décembre 2013. Hâtez-vous !**



20 ans d'expérience

Pour un service personnalisé  
et des résultats inégalés

Nettoyage de tapis, meubles et carpettes

Spécialiste : tapis importés • tissus délicats

**20% Rabais****514 725-7747**

Résidentiel • Commercial

**450 462-7747**

Montréal • Rive-Sud • Rive-Nord

**pro-sec.ca**

LA FAÇON FUTÉE DE ROULER ET D'ÉCONOMISER

THE SMART WAY TO DRIVE AND SAVE MONEY

1

BRANCHEZ



CONNECT

2

CONDUISEZ



DRIVE

3

ÉCONOMISEZ



SAVE

Intelauto<sup>MC</sup> est un programme d'assurance basé sur l'usage, qui fonctionne grâce à un dispositif **gratuit** branché dans votre véhicule. Les données sur vos habitudes de conduite ainsi recueillies vous permettent d'économiser **jusqu'à 25%** lors du renouvellement de votre assurance auto, en plus de vos tarifs de groupe exclusifs. **C'est facile, ingénieux et gratuit!**

Intelauto<sup>TM</sup> is a usage based insurance program. Simply connect our **free** device to your vehicle to track your driving habits. The data we collect could help you **save up to 25%** on your auto insurance at renewal, in addition to your exclusive group rates. **It's easy, smart and free!**



La bonne combinaison.

Commencez à économiser!

Visitez [intelauto.ca](http://intelauto.ca)

1 855 801-8830

Get started!

Visit [intelauto.ca](http://intelauto.ca)

1-855-801-8830

Certaines conditions s'appliquent. Intelauto est souscrit auprès de La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et auprès de La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. <sup>MC</sup> Intelauto est une marque de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. Intelauto est offert en Ontario et au Québec seulement.

Certain conditions apply. Intelauto is underwritten by The Personal General Insurance Inc. in Quebec and by The Personal Insurance Company in Ontario. <sup>TM</sup> Intelauto is a trademark of The Personal Insurance Company, used with permission by The Personal General Insurance Inc. The Personal refers to The Personal General Insurance Inc. in Quebec and The Personal Insurance Company in Ontario. Intelauto is offered in Ontario and Quebec only.

## ONE MUST AVOID TO CONCLUDE HASTILY THAT THE CONFLICTUAL CONDUCT BETWEEN THE PARTIES IS A FORM OF HARASSMENT

The tenant requests a reduction in rent, an order of execution of the landlord's obligations and moral damage (\$ 10 000) and punitive damage (\$ 5 000).

### PROOF OF THE TENANT

The building consists of three (3) units on three floors plus a basement housing. The owner occupies the apartment immediately below. The complainant has been in his dwelling for 21 years. He is the father of four (4) children aged between 16 and 21 years old. Three of them are still with him in the apartment. He complains about constant noise, day and night, from the owner's home. The tenant especially complains that the owner and the other occupants of the dwelling walk with their shoes on and move furniture on the floor, sometimes until the wee hours of morning.

In addition, he alleges that he was disturbed by the very loud music from the family living below his apartment by beatings on their ceiling. He claims that the owner is in connivance with the tenants of the housing below to bother them and encourage them to leave. He has endured his neighbors below for 15 years during which the owner has made no gestures whatsoever to stop the pandemonium.

The tenant complains about the attitude of the owner and he claims that the following events constitute harassment: the owner comes down the stairs and hits him with his shoulder; the police came to his home around 11 p.m. after the owner had met the tenants from below; after a hearing the owner would have hit hard on the floor four or five times; and the owner takes too much time to carry out works; he makes appointments and cancels them at the last minute which causes him unnecessary trouble.

### PROOF OF THE LANDLORD

The owner has been living in the apartment on the third floor of the dwelling since 2005. He sees himself as a quiet man with sedentary life habits. He is a student and his main activities are to read or study. He acknowledges that the relations and communications with the tenant are difficult.

He testifies that he does not remember the incident which occurred on the stairs. According to his testimony it can not be an intentional act. Perhaps he was in a rush and he accidentally hit the tenant during his descend from the stairs?

As for the relations with the family that lives underneath the complainant, he has received complaints about the noise caused by the complainant himself and from members of his family. It is true that the volume of the music was quite high at times, but the tenants below said that their goal was to hide the noise to the housing of the complainant. He advised the tenants below that that was not an appropriate solution and that instead they had to talk. However, the tenant- plaintiff did not return the messages left on this subject and he never wanted to follow up on his offer to arrange a meeting in order to resolve this conflict.

In defense, on the works in the house, the owner reports on the lack of cooperation of the complainant to whom he sent several notices through his lawyer to request access to the apartment.

The owner made testify the mother who lives below the complainant as well as her daughter. The two of them argue that there is a constant noise coming from the home of the complainant. The mother and daughter confirm that they reported the situation to the owner and that they tried to communicate with the complainant, but always to no avail.

A co-tenant who has already lived with the owner during her studies confirms that the owner was of a quiet nature and asked to pay attention to noise, since the housing was not well soundproofed.

Continued page 18

## CATÉGORIES

1. Acrylique
2. Agence de location
3. Alarme incendie
4. Analyse de sol
5. Annonces de location
6. Appareils ménagers
7. Armoires de cuisine
8. Asphalté
9. Assurances
10. Avocats
11. Baignoires
12. Balcon
13. Béton
14. Chauffe-eau
15. Chauffage Climatisation Gaz
16. Comptabilité et Gestion
17. Construction Rénovation
18. Courtiers immobiliers
19. Couvreurs
20. Décontamination
21. Détective privé
22. Drainage
23. Électricité
24. Entretien
25. Évaluateurs
26. Exterminateur
27. Génératrice (entretien)
28. Gestion d'appels
29. Gestion Immobilière
30. Huissiers de justice
31. Hypothèque
32. Impôts fiscalité
33. Informatique
34. Insonorisation
35. Inspecteurs Bâtiments
36. Lavage
37. Maçonnerie
38. Nettoyage et entretien
39. Peinture
40. Pelouse
41. Plancher
42. Plomberie
43. Portes et fenêtres
44. Produits nettoyants
45. Serrurier
46. Téléphones mobiles
47. Traitement des eaux
48. Ventilation

## 1 ACRYLIQUE

**Acrylique M.L. inc**  
Président Michel Lagacé  
Tel.: (514) 716 - 3769  
Fax: (450) 326 - 3102  
www.dispro.com  
lagace-m@videotron.ca

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

## 2 AGENCE DE LOCATION

Agence de location Claudya Généreux  
Courtier Immobilier, RE/MAX Alliance  
Tél.: (514) 699-9095  
Courriel: claudya.generoux@gmail.com  
www.claudyagenereux.com  
-Service de location d'appartements/propriétés  
-Région de Montréal  
-Banque de locataires  
-Publicité et affichages régulier dans divers médias  
-Disponible 7 jours sur 7  
-Prise en charge complète, de l'affichage, enquête de crédit, jusqu'à la signature du bail  
-Service personnalisé incomparable  
La satisfaction de nos clients est notre priorité  
Claudia Généreux, un engagement entier pour votre tranquillité d'esprit !

**Josué (Joshua) Ponce**

Tél.: (514) 622-3314

locationponce@hotmail.com

- Évaluation du prix de location
- Prise de photos du logement de l'immeuble et du secteur
- Publicité sur internet ou journal
- Enquêtes sur les locataires éventuels
- Rédaction du bail/ Aide
- PLUS 5% de rabais applicable sur une deuxième location, PLUS 10% de rabais pour le troisième logement et plus, pour le même logement ou un autre, dans l'année du premier contrat de location. (Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis)

## 3 ALARME INCENDIE

**Sécutrol inc.**

**Franck Zittel, directeur département des inspections**  
Tél. : (450) 668-1684  
Autre : (514) 990-0699  
fzittel@secutrol.com  
www.secutrol.com

- Inspection ULC-S536
- Caméra
- Alarme incendie
- Sécurité incendie
- Service 24h

## 4 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

## 5 ANNONCES DE LOCATION

**Recherchedelocation.com**  
www.recherchedelocation.com

- est un 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.
- Pour les abonnés: vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées.

## 6 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

## 7 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

## 8 ASPHALTE

**Les Entreprises Giuseppe Dimaria & Fils Inc**

Depuis 1956

Tél. : (514) 276-1892

Cell. : (514) 497-5970

Télec. (514) 276-3264

gfsdimaria@giuseppedimariaetfils.com  
6575 Durocher, Montréal, QC, H2V 3Z4  
ASPHALTE, BÉTON, PUISARD  
NEUF ET RÉPARATION  
-Stationnement extérieur et entrée privée  
-Stationnement intérieur  
-Pavage d'asphalte urgence hiver  
-Batiments multi-étagés et Condos  
« Service personnalisé et travail soigné »  
LICENCE RBQ : 2235-5358-78

## 9 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

## 10 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.

## 11 BAINOIRES

**Bain Magique St-Jean**

Tél.: 450-347-7687

Sans frais: 800-463-7687

www.bainmagique.com

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

Escomptes aux membres de l'APQ

**Bain Miracle Montréal**

Tél.: (514) 522-3737

bainmiracle montreal@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

## 12 BALCON (rampes et escaliers)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

**Structures Métalliques Breton Inc**

Sébastien Breton, Président

Tél.: (514) 508-3989

Cell.: (514) 299-1470

- structuresmetalliquesbreton@hotmail.com
- www.facebook/structuresmetalliquesbreton
- Soudure
- Métaux ouvrés
- Structure
- Escaliers
- Balcon
- Licence RBQ : 5606-6525-01

## 13 BÉTON

**Alliance - Fissure de Béton Inc**

Tél.: (514) 843-7466

www.fissuredebetonalliance.com

- RBQ 8361-2424-01
- Réparation de fissures (Injection)
- Drain français
- Imperméabilisation
- Pose de margelle
- Mini-excavation
- 10% de rabais aux membres APQ

**Béton E.P.**

Tél.: (450) 776-1428

Sans frais : 1-877-776-1428

Courriel : info@betonep.com

www.betonep.com

- Partout au Québec
- Depuis 1996
- Balcon, Trottoir, Escalier, Patio, Cour, Piscine béton
- Enduit acrylique
- R.B.Q. 8342-2873-52

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

[www.fissures-renove.com](http://www.fissures-renove.com)

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

## 14 CHAUFFE-EAU

### HydroSolution

Fany Ondrejchak, Directrice des Ventes  
Tél.: (514) 326-0606 poste 4230  
Sans frais: 1 877 326-0606 poste 4230  
Cell.: (514) 705-2142  
[fondrejchak@hydrosolution.com](mailto:fondrejchak@hydrosolution.com)  
[www.infohs.com](http://www.infohs.com)

- Le plus important installateur de chauffe-eau au Québec
- Vente / Location / Réparation
- Service 24/7
- Chauffe-eau Ultra-Cascade, exclusif à HydroSolution

### Leaupro

Tél.: 514-707-7474 (24h)  
[vente@leupro.ca](mailto:vente@leupro.ca)  
[www.leupro.ca](http://www.leupro.ca)

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

### Chauffe-eau solutions Francis Roy, propriétaire

Téléphone : (514) 571-3638

Courriel : [freg93@hotmail.com](mailto:freg93@hotmail.com)

- Vente
- Service
- Remplacement
- Spécialité condo
- Escompte pour les membres

## 15 CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

Joseph Elie Ltée  
Petro-Canada JEL  
Tél.: (514) 493-2900  
1-888-335-0335  
[www.josephelie.com](http://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](mailto:info@mst-clim.com)

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

## 16 COMPTABILITÉ

Hussein Moussa  
Service de comptabilité  
Tél: 514-899-0499  
[info@princedorient.com](mailto:info@princedorient.com)

- États financiers mensuels/annuels
- Préparation de paie
- Rapport CSST
- Rapport CCQ (construction)
- Remise gouvernementale (TPS, TVQ)

- Conciliation bancaire
- Sommaire Relevé 1

## 17 CONSTRUCTION RÉNOVATION

### Calfeutrage Général Rod Inc.

Rodrigue Robidoux - Président

Tél.: (450-) 478-1634

Autre : (514) 591-9491

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

- Calfeutrage et Rénovation
- Portes, Châssis
- Béton Préfabriqué

### Construction GS BOLDUC Inc.

Tél.: (450) 966-6000

Cell.: (514) 973-7270

[duclob51@hotmail.com](mailto:duclob51@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 et Rénovation Marmel Inc

Mario Villeneuve, Propriétaire

Tél.: (514) 432-7845

Autre : (514) 377-4780

[marmelreno@hotmail.com](mailto:marmelreno@hotmail.com)

- Menuiserie
  - Rénovation
  - Portes et fenêtres
  - Peinture
  - Céramique, Planchers de toute genre
- RBQ : 5603-5157-01  
NEQ : 1164645138

### 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

### Dupré Construction inc

Maxime Dupré

Tél: (514) 266-4692

[dupre\\_construction@hotmail.com](mailto:dupre_construction@hotmail.com)

- Résidentiel / Commercial / Industriel
  - Rénovation générale
  - Charpente / Toiture / Maçonnerie
  - Condo / Maison neuve
  - 10% de rabais pour les membres
- RBQ 5629-6767-01

### Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

[ray.angers.info@videotron.ca](mailto: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](mailto:internul@videotron.ca)

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

## 18 COURTIER IMMOBILIERS

Immeubles Stuart  
Agence immobilière

Bentley Taylor Sylvia Alai  
514 867-2368 514 808-8419

[bentleytaylor@live.ca](mailto:bentleytaylor@live.ca)

[sylviaalai@videotron.ca](mailto:sylviaalai@videotron.ca)

- Français, Anglais, Italien, Allemand, Iranien
- Résidentiel, commercial
- Plex

### François Larose Multilogements Inc.

Expert Immobilier P.M.

François Larose, Courtier immobilier

Tél.: 514-233-1140

[francoislarose@multilogements.com](mailto:francoislarose@multilogements.com)

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

- Demande d'assistance APQ:  
[www.multilogements.com/apq](http://www.multilogements.com/apq)
- Achat, vente et gestion de multilogements
  - Mise en marché dynamique (MLS, internet et autres)
  - Liste d'acheteurs qualifiés
  - Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie, Mauricie
  - Boni-APQ : crédit de 300\$ sur nouvelle transaction immobilière

## 19 COUVREURS

### Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

[info@couvertureslachenaie.com](mailto: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

### Couvertures Montérégiennes

Tél.: (450) 536-2121

Sans frais : 888-539-2121

Télec.: (450) 536-3038

[reception@couvertures-monteregiennes.com](mailto:reception@couvertures-monteregiennes.com)

[www.couvertures-monteregiennes.com](http://www.couvertures-monteregiennes.com)

- Financement disponible
  - Asphalte et Gravier
  - Toits blancs TPO
  - Bardeaux
  - Membrane Elastomère
  - Résidentiel Commercial Industriel
- RBQ : 8267-7782-13

### 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](mailto:info@perroncouvreurs.com)

Gagnant du prix Choix Excellence du Consommateur  
2011 et 2012

- 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

### COUVREUR C.S.G. INC.

Stephane Gauthier

750, rue Sicard

Mascouche (Québec) J7K 3G5

Tel:(514) 239-2667 Fax: (450) 417-1115

[couvreurscg@videotron.ca](mailto:couvreurscg@videotron.ca)

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

- R.B.Q. 8280 1986-13

### Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

[toiturengeneration@yahoo.ca](mailto:toiturengeneration@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](mailto:pascalhogue@toiturespme.com)

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

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

### Les Toitures Vick & Ass. Inc

René Hébert, Directeur du

Développement des affaires

Tél.: (450) 658-4300

Autre : 866-943-1135

[rhebert@toit-vick.com](mailto:rhebert@toit-vick.com)

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

- Toitures plates
- Commercial, Industriel, Condo
- Région : St-Jean, Chambly, Longueuil (Rive-Sud)
- Granby, Sherbrooke et environs (Estrie)
- RBQ 8301-3599-31

## 20 DÉCONTAMINATION

### S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Courriel : [stm1@videotron.ca](mailto:stm1@videotron.ca)

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

- Enlèvement de réservoir
- Décontamination
- Test de sol
- Pompage
- Phase 1 - 2 - 3
- 2% d'escomptes aux membres APQ

## 21 DÉTECTIVE PRIVÉ

### Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

[www.filaturequali-t.com](http://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

## 22 DRAINAGE

### Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

[drainagequebecois@videotron.ca](mailto:drainagequebecois@videotron.ca)

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

**23 ÉLECTRICITÉ****Akom Electricque**

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

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

**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

**RJR Électricque Inc**

Tél.: (514) 717-5658

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

**RDS Électricque**

9221-8817 Québec inc.

Tél.: (514) 759-4836

Courriel : reasonr@videotron.ca

- Maître électricien
- Travaux en tout genre
- Panneau
- Entrée
- Chauffage et conversion de chauffage
- Licence RBQ 5612-8903
- Membre CMEQ

**24 ENTRETIEN****Ateliers G. Paquette inc**

Tél.: (514) 381-7288

Succursale Montréal : 1-800-463-0119

Succursale Québec : 1-888-871-4043

www.ateliersgpaquette.com

- Réparation d'électroménagers de toutes marques
- Vente d'appareils neufs légèrement endommagés
- Service du manufacturier pour la plupart des marques
- Distribution de pièces de toutes marques

**25 ÉVALUATEURS****Évaluation Immobilière**

Michel Brassard Évaluateur Agréé

Tél.: (450) 966-6284

(450) 966-9148

michelbrassard2000@hotmail.com

- Secteur Rive Nord, Laurentides, Lanaudière
- Évaluations résidentielles, commerciales, industrielles

**26 EXTERMINATEUR****ABC Gestion Parasitaire**

3701 Jean-Talon Ouest, Montréal

Tél.: (514) 737-4615

Fax: (514) 737-7475

abc.alex@bellnet.ca

www.exterminationabc.com

- Commercial et résidentiel

**Extermination Platinium**

1561, Harricana, Repentigny, Qc

Tél.: (514) 909-1177

- Résidentiel, commercial, industriel

- Avantages aux membres de l'APQ

**Total Extermination**

Pascal Rock

Tél.: (514) 250-9644

entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

**27 GÉNÉRATRICE****Lagden Équipements & Services**

Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223

glenn@lagden.com

www.lagden.com

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

**28 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

**29 GESTION IMMOBILIÈRE****Attaché Gestion Immobilière Inc**

(GIA)

Étienne Arsenault

Tél.: (514) 384-0624

etienne@gia.ca

Web: gia.ca

- Services: vérification; gestion & conseils
- Tranquillité et rendement assurés
- Court / long terme, Montréal et environs
- Une gestion de haut niveau (1992)
- 1st class service since 1992 !

**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

**Gestion Contempo**

William Conte

Tél.: (514) 336-1444

Autre : (514) 359-5656

gestioncontempo@bellnet.ca

www.plateaulouer.ca

- Gestion professionnelle de vos immeubles résidentiels et commerciaux de 6 à 1000 logements
- Service de collecte, location, Régie du logement et toutes autres tâches de gestionnaire qualifié
- Service complet de location de vos propriétés avec permis de courtier immobilier agréé

**Gestion Gecam Inc**

Tél.: (514) 736-1279

Courriel : info@gecam.ca

www.gecam.ca

- Gestion résidentielle; 45 unités et plus, Co-op, Commercial.
- Plus de 50 ans d'expérience en gestion résidentielle.
- Service location, perception, régie, comptabilité, entretien, rénovation, construction, financement.
- Services personnalisés. Rapports mensuel (Hopem.)
- Services comptables disponibles.
- Financement de court terme, « bridge loans »

**Gestion immobilière Ges-Mar Inc.**

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

**30 HUISSIERS DE JUSTICE****Darveau & Associé**

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil,

J4K 3R5

Tél.: (514) 990-2999

Télec.: (450) 651-1162

darveauhuisiers@bellnet.ca

Nous sommes là pour vous servir

- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

**Philippe & Associés**

Huissiers de justice

T.: (450) 491-7575 F.: (450) 491-3418

philippe@huissiersdejustice.ca

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

**31 HYPOTHEQUE****HYPOTHECA ssm Inc.**

Vicky Poulin

Conseillère en prêt hypothécaire

Tél.: (514) 754- TAUX (8289)

Courriel : v.poulin@hypotheqa.ca

www.vickypoulin.hypotheqa.ca

- Achat
- Renouvellement
- Refinancement
- Multi-logements

**32 IMPÔT FISCALITÉ****Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

**Noël Hémond**

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

**33 INFORMATIQUE****IRT Solutions Informatiques**

Tél.: (514) 868-0411

tpugliese@irts.ca

- Vente - Service
- Informatique
- Partenaire Dell Magex

**Magex technologies Inc.**

Julien Gagnon, Directeur

Sans frais : 866-886-2439 poste 38

Autre : (819) 434-5142

jgagnon@magextechnologies.com

www.magextechnologies.com

- Logiciels de gestion immobilière
- Escompte de 10% aux membres APQ sur le logiciel

**34 INSONORISATION****Giclopro Inc**

Scott Nagy, Propriétaire

Tél: 1-888-720-1438

Autre : (514) 991-9502

Courriel : scott@giclopro.com

www.giclopro.com

- Isolation
- Laine soufflée
- Polyuréthane
- Résidentiel / Commercial
- 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 INSPECTEURS 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

**Sans frais : 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 DH

**Daniel Hunault, Inspecteur certifié**  
Tél.: (514) 944-2609

**Courriel : inspectiondh@gmail.com**  
**www.inspection-dh.reseau411.ca**

- Service d'inspection résidentielle, pré-achat, prévente
- Condo, maison unifamiliale, multiplex, chalet
- Rapport complet informatisé livré en 24h

Membre ANIEB

Détenteur d'un certificat national (NHICC)

## Tranquillité Préachat inc.

**Vincent Jodoin**

Tél.: (514) 515-1829

**tranquillitepreachat@gmail.com**  
**http://aibq.qc.ca**

Service d'inspection en bâtiment  
Inspecteur membre AIBQ n. 20532

**36**

**LAVAGE**

## Connexion

**Jessica Pelletier, présidente**  
Tél.: (514) 233-3217

**Autre : (514) 466-0469**

**jessica@connexion1.com**  
**www.lavage-haute-pression.ca**

- Hydrogommage : nettoyage te décapage de surfaces multiples à basse pression, sans produits chimiques
- Lavage à pression à eau chaude de bâtiments, ravalement
- Nettoyage de graffitis, application d'hydrofuge, de scellants anti-graffitis

**37**

**MAÇONNERIE**

## Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

**britekrestauration@videotron.ca**  
**www.britekrestauration.com**

- Réparation de maçonnerie
  - Brique-bloc-pierre-nettoyage de maçonnerie
  - Calfeutrage-scillant à maçonnerie
- RBQ 8256-7942-36

## Maçonnerie BJM Inc

**Bernabi Contreras**

**Téléphone: (514) 963-2435**

**b.c.masonry@live.ca**

- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

## S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (450) 652-3466

**www.stmaconnerie.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 & Rive-Sud  
Le Prix s'oublie, la Qualité demeure  
RBQ : 2532-2660-11 ACQ APCHQ

## 38 NETTOYAGE (ENTRETIEN)

### Le Chiffon Doré

**Ernesto Williamson**

Tél.: (514) 325-0825

**Autre tél.: (514) 296-9087**

**Courriel : info@chiffondore.com**  
**www.chiffondore.com**

- Spécialisé dans l'entretien ménager résidentiel
- L'entretien clef en main d'immeubles et copropriétés
- Déneigement, coupe de gazon, lavage des vitres et tapis

### Entretien de Bureau Montréal Inc (MOM)

**Montreal Office Maintenance Inc (MOM)**

**Guy Wainer**

Tél.: (514) 439-3666 ex105

**Autre : (514) 475-0235**

**guy@ilovemom.ca**  
**www.ilovemom.ca**

- Service de nettoyage et d'entretien
- Nettoyage de conduits d'air
- Nettoyage de sites de construction
- Entretien de planchers
- Nettoyage de tapis

### PRO-SEC

**Patrick Sevigny, Directeur**

Tél.: (514) 725-7747

**Courriel : pro-sec@pro-sec.ca**  
**www.pro-sec.ca**

- Nettoyage
- Tapis
- Carpettes
- Meubles

### SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

**angegardien19@hotmail.com**

- Entretien commercial, condo et bureau
- Conciergerie volante
- Cirage et décapage
- Gestion d'immeubles

**39**

**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)

## Peinture Prestige Plus

**Pascal Grimard, président**

(514) 836-0686

**pascal.grimard@videotron.ca**

20 ans d'expérience, spécialiste en:

- Réparations de joints
- Peinture et teinture intérieure/extérieure
- Pose papier-peint, antirouille fer forgé revêtement époxy pour planchers
- Assurance responsabilité et RBQ: 8311-9586-12

*Rabais spéciaux pour membres APQ*

**40**

**PELOUSE**

## Eco Pelouse / Gestion parasitaire

**Guillaume Boutin, Vice-président**

514-761-5541

Fax : (514) 600-0767

**admin@eco-pelouse.ca**

**www.eco-pelouse.ca**

- Fertilisation pelouse
- Traitement des vers blancs
- Extermination extérieure
- Extermination intérieure
- Traitement aération

**41**

**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

## Connexion

**Jessica Pelletier, présidente**

Tél.: (514) 233-3217

**Autre : (514) 466-0469**

**jessica@connexion1.com**

**www.connexionbeton.ca**

- Revêtement de plancher Epoxy, s'installe sur du béton ou du plywood, haque résistance, antibactérien : planchers de cuisine, espaces communs, garage, marches et balcon
- Peinture intérieure et extérieure

## Plancher Newlook

**Daniel Houle, P.D.G.**

Tél.: (514) 968-7824

**Courriel : info@planchernewlook**

**www.planchernewlook.com**

- Sablage sans poussière
- Vernis écologique sans odeur
- Très durable
- Plus besoin de quitter le logement
- Sablage de plancher traditionnel

**42**

**PLOMBERIE**

## Bain Dépôt

**Guy Nadeau**

Tél.: (450) 433-4449

(514) 949-2566

**guy.nadeau@baindepot.com**

**www.baindepot.com**

- Boutique spécialisée dans la plomberie, à prix d'entrepôt
- Salles de bain, Cuisines, Modules de rangement, Mosaïques et tuiles
- Rabais exclusifs aux membres APQ 10%

## Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

**Autre: (514) 927-7780**

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

## Plomberie Fury Inc

**Steve Ienghan, Président**

Tél.: (514) 728-9257

Télec.: (514) 728-9258

**info@plomberiefury.ca**

**www.plomberiefury.ca**

- Plomberie
  - Chauffage
  - Gaz naturel
  - Service 24H
- Partenaire Gaz Métro Inc

**43**

**PORTES ET FENÊTRES**

## Astra Fenestration Inc.

**Pavel Ardelean T.: (514) 345-9615**

**info@astrafenestration.com**

**www.astrafenestration.com**

1100 Pacifique Lachine - 4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC
  - Aluminium
  - Hybride
  - Rampes et balcons
  - Direct du fabricant
- 5% d'escompte pour les membre de l'APQ*

## 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

## Portes Larue

**Richard Larue, Président**

Tél.: (514) 776-0125

**rlarue66@videotron.ca**

- Réparation de porte de garage
  - Spécialité: Opérateur ultra-silencieux pour porte de bloc-appartements
  - Porte coupe feu
  - Boucles de détection dans le sol
  - Service d'urgence 24h
  - *5% d'escompte aux membres*
- R.B.Q.: 5646-6238-01

## Vitrerie DVD

**Érick Desjardins**

**514-999-8555**

- Vitres thermos, miroirs sur mesure
- Douches de verre
- Spécialité entrée de bloc d'appartement et devanture
- Commercial, industriel, résidentiel
- Estimation gratuite
- Service à domicile
- RBQ 5641-0103-01

**44**

**PRODUITS NETTOYANTS**

## Produits Sanitaires SHG

**Robert Prevost (Président)**

Tél.: (514) 771-2333

**produitssanitaires-shg@videotron.ca**

**www.produitssanitaires-shg.com**

- Distribution de produits sanitaires
- Produits de nettoyage
- Équipement d'entretien
- Livraison gratuite
- *5% d'escompte aux membres APQ*

**Wood Wyant Canada Inc.**

Michel Lemay, Directeur de District  
Tél.: (450) 659-7777 (514)886-7510  
michel.lemay@woodwyant.com  
www.woodwyant.com

- Expert en solutions de nettoyage
- Produits, équipements
- Distributeur équipements Windsor, Cascades
- Pour industriel, commercial et résidentiel

**CES Sani-Dépôt**

Tél.: (514) 526-0496

Courriel : sac.ces@sani-depot.ca  
www.cesltee.com

- Grand choix de produits sanitaires
- Produits écologiques
- Vente d'aspirateurs et autres équipements d'entretien
- Produits de commodités et accessoires
- Livraison disponible
- 15% d'escompte aux membres APQ

45

SERRURIER

**Serrunik**

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

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

46

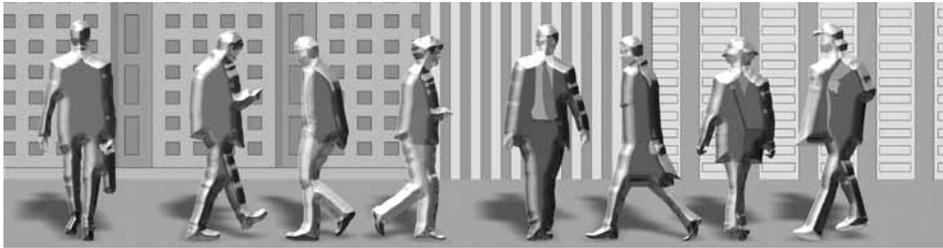
TÉLÉPHONES MOBILES

**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Forfait VOIX 27,72\$/mois incluant tous les frais mensuels (excluant le forfait



Continued from page 4

**BEDBUGS**

The number of calls we receive with respect to bedbugs does not stop growing! Our tenants are well aware of the problem and denounce the situation faster to us. For some others the fear that the bedbugs will spread and come to their own home is a source of concern.

This is a worrisome situation for all. Finding the root of the fault is not an obvious thing to do. The first tenant who denounced the problem to us, is he responsible or is he the victim of his quieter neighbour? One thing is certain, time is precious because, if we procrastinate, the problem is likely to spread throughout the entire building causing higher inconveniences or costs. If your tenant refuses to proceed himself with the extermination

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...

**47 TRAITEMENT DES EAUX**

Centrale Thermique B.C. Plus inc.  
Tél./Télé.: (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

48

VENTILATION

**Élément Air**

Tél.: (514) 262-4142

elementair@videotron.ca  
www.elementair.ca

- Nettoyage de conduits de ventilation
- Réparation, modification de conduits
- Spécialiste des sècheuse et multi-logement
- Entretien d'échangeur d'air

nation of the bedbugs his problem may become ours if other tenants are affected afterwards.

We could also see that for some of the tenants the presence of this bedbug is preferable to the visits of the exterminator and the treatments required. When a tenant refuses to cooperate, treatments in other units of the building are at risk of failure. So we must use every effort to convince our customers of the importance of treatment and its impact on other units in the building. If he continues to refuse any treatment, we will send him a notice, and ultimately initiate legal proceedings against him.

This is an example where time does not fix things, quite the contrary. We recommend you to act quickly following the denunciation of a problem, knowing that in some cases there is not an infestation of bedbugs. If you have any questions, do not hesitate to contact you. ☑

Suite de la page 10

**IL FAUT ÉVITER DE CONCLURE HÂTIVEMENT QUE LES COMPORTEMENTS CONFLICTUELLES ENTRE LES PARTIES CONSTITUENT DU HARCÈLEMENT**

Toutefois, le locataire plaignant n'a pas retourné les messages laissés à ce sujet et il n'a jamais voulu donner suite à son offre de fixer une rencontre dans le but de régler ce conflit.

En défense, concernant les travaux dans le logement, le propriétaire fait état du manque de collaboration du plaignant à qui il a envoyé plusieurs avis par l'intermédiaire de son avocat pour demander l'accès au logement.

Le propriétaire a fait témoigner la mère qui habite en-dessous du plaignant ainsi que sa fille. Les deux affirment qu'il y a un bruit continu provenant du logement du plaignant. La mère et la fille affirment avoir dénoncé la situation au propriétaire et avoir tenté de communiquer avec le plaignant, mais toujours sans succès.

Une co-locataire qui a déjà habité avec le propriétaire durant ses études confirme que le propriétaire était d'une nature tranquille et demandait de faire attention aux bruits, car les logements n'étaient pas bien insonorisés.

La nouvelle conjointe du propriétaire, confirme que le propriétaire lui a demandé de faire attention aux bruits et que ce dernier portait toujours ses pantoufles et qu'ils ne se déplaçaient jamais avec leurs souliers dans le logement.

**ANALYSE ET DÉCISION**

Le tribunal établit que le bruit excessif dénoncé par le plaignant n'a pas été démontré autrement que par son témoignage.

De son côté, le propriétaire a prouvé toute l'attention qu'il portait au bruit et au respect des autres locataires. Le tribunal affirme que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance (art. 976 C.c.Q.). Chaque occupant d'un logement voisin devra moduler ses comportements pour tenir compte de la situation et

de l'usage des lieux. Le tribunal insiste pour déclarer que la cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, nécessite des concessions de part et d'autre. Le tribunal ne doute pas de la sincérité du plaignant quand il affirme avoir été incommodé par des bruits puisque tous les témoins ont reconnu que l'immeuble n'est pas très bien insonorisé et se plaignent réciproquement des mêmes bruits.

Toutefois, la Régie du logement estime que le plaignant n'a pas démontré de façon prépondérante que l'intensité et la constance des bruits étaient, à ce point, excessives qu'elles puissent justifier une diminution de loyer et des dommages moraux.

**LE HARCÈLEMENT**

La Régie du logement conclut aussi que le plaignant n'a pas démontré que les bruits provenant du logement du locateur et de ses voisins d'en dessous ont été causés de façon intentionnelle dans le but de nuire à sa famille. En conséquence, la demande pour des dommages punitifs est rejetée.

Non seulement le locataire plaignant n'a pas réussi à démontrer de manière prépondérante les événements qu'il qualifie de harcèlement, la preuve offerte par les témoins en défense démontre que le locataire n'a pas offert sa collaboration pour régler les différends entre eux. Selon la Régie, il y a une insuffisance de preuve:

«Une preuve de harcèlement est lourde à établir et le locataire n'a pu en l'instance rencontrer son fardeau de preuve. Il y a eu au plus de l'exaspération envers le locataire ou des comportements maladroits de la part du locateur qui ont froissé la susceptibilité du locataire, ce qui ne constitue pas pour autant une situation de harcèlement, une intention malicieuse ou un abus de pouvoir. Il faut éviter de conclure trop hâtivement que les comportements conflictuels entre les parties constituent du harcèlement<sup>1</sup>. ☑

1) Jouti c. Combatsiaris, R.L. 31-11-0221-067

*Les Rénovations*  
**Ray Angers inc.**  
ENTREPRENEUR GÉNÉRAL  
COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL  
SPÉCIALISTE EN FENESTRATION  
&  
RÉNOVATION

**ray.angers.info@videotron.ca**  
R.B.Q.: 1642-3964-49

**POUR UNE ESTIMATION GRATUITE COMMUNIQUER AU**  
**514.351.9760**  
Fax: 514.351.3940  
8497, Hochelaga, Montréal, Qc H1L 2M1

**À votre service depuis 1981**

**Rénovation**  
Cuisine • Salle de bain  
Portes • Fenêtres • Portes patio  
Rampes • Balcons  
Escaliers • Tourelles  
Revêtements d'aluminium • Auvents



# Salon investissement immobilier du Québec



**Conférencier principal**

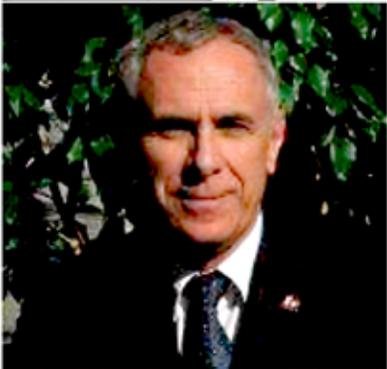
**Serge Beauchemin**

*Entrepreneur et investisseur à succès,  
également vu à l'émission "Dans l'œil du Dragon"*



**Patrice Ménard**

*Patrice Ménard Multi-logements Inc.  
Agence immobilière  
Expert en multi-logements*



**Roger Rhéaume**

*Immobilier Himalaya Real Estate Corp,  
Agence Immobilière  
Expert en immobilier commercial*



**Martin Trépanier**

*Investisseur à succès et  
Expert en négociation*

*Et plusieurs autres experts de l'immobilier  
vous conseilleront lors de leurs conférences.*

**Samedi le 19 octobre 2013**

Le **Salon de l'investissement immobilier 2013** est le rendez-vous incontournable de tous les acteurs de la scène de l'investissement immobilier au Québec.

La journée au SIIQ est organisée de manière à vous permettre d'apprendre sur une série de sujets qui permettent d'avoir du succès avec l'immobilier.

De plus, le déroulement de la journée vous permettra de poser des questions, rencontrer des gens qui sont actifs dans le domaine ou qui veulent l'être, et rencontrer des fournisseurs de produits et services dédiés au secteur de l'investissement immobilier.

**Joignez-vous au plus  
grand événement de  
l'immobilier au Québec**

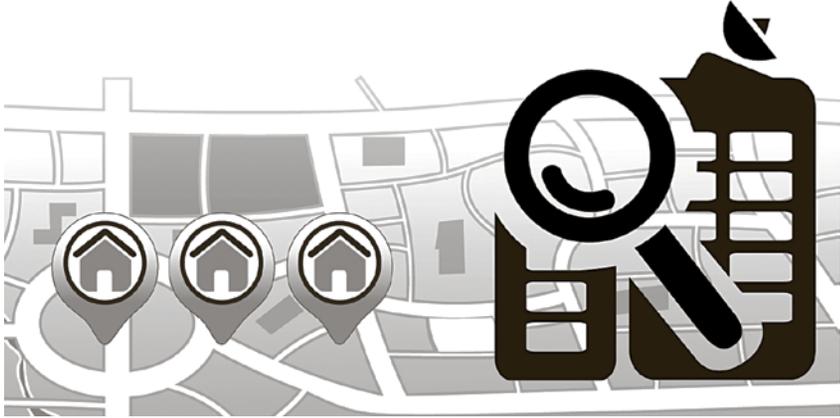
**Places limitées :  
Réservez dès maintenant**

**[www.SIIQ2013.com](http://www.SIIQ2013.com)**

recherchedelogement.com

Chercher, Cliquer, Trouver

système de recherche efficace



Continued from page 8

#### NON-PAYMENT OF RENT

##### How to fill out well a request for non-payment of rent?

For the encircled boxes, here is their meaning:

□ Condemn the defendants jointly and severally: If you have two (2) tenants and the lease specifies that they are jointly and severally responsible for the lease, you must check this box. The solidarity conviction of the tenants will allow you to recover all sums due by any of the two tenants. Otherwise, the amount will be divided equally between each tenant.

□ The interest and the additional indemnity provided by the Civil Code: This is an interest rate and an allowance set by the Government which is presently equivalent to 6% per annum. We suggest that you always check this box.

□ The order to pay the costs: This phrase is used to charge the tenant for the cost of seventy dollars (\$ 70) (or less if applicable) required by the Régie du logement for the opening of the file and the cost of forwarding a notice of the request. For the notice, it is an amount prescribed by the regulations which will not necessarily

reflect the amounts actually spent for the notice.

□ The provisional execution of the decision despite the appeal: If the Judge grants it, this sentence will allow the owner to evict the tenant faster than within the normal 30 days. It is generally reduced to eleven (11) days by the Judge in his decision when the evidence can support this request. One must check this box every time.

□ The tenant is in arrears for more than three weeks with the payment of rent: it is an essential condition for the submission of a request to terminate a lease for non-payment of rent. Therefore it is absolutely necessary to check this box.

Finally, do not forget to sign the request. Every owner must sign without exception. Proxies are not possible to sign except by the lawyer. A property manager cannot sign the request for you.

This request is available on the website of the Régie du logement under the tab "Exercising a recourse" and then under the tab "Form" addressed to the owner: The form in PDF can be filled out on screen. It can therefore be signed in advance and an attorney can file it for you at the Régie du logement. ☑

Continued from page 11

#### ONE MUST AVOID TO CONCLUDE HASTILY THAT THE CONFLICTUAL CONDUCT BETWEEN THE PARTIES IS A FORM OF HARASSMENT

The new partner of the owner confirms that the owner asked her to pay attention to the sounds and the latter was always wearing his slippers and they never moved around with their shoes on in their apartment.

#### ANALYSIS AND DECISION

The Court finds that the excessive noise denounced by the complainant has not been demonstrated otherwise than by his own testimony.

For his part, the owner demonstrated all the attention he paid to the noise and his respect for the other tenants. The Court stated that the neighbors must accept the normal annoyances of neighborhood that are not beyond the limits of tolerance (section 976 of the C.c.Q). Each occupant of a neighboring housing will have to adjust their behavior to take account of the situation and the use of the premises. The Court insisted by declaring that cohabitation in a multi-unit building, where sound-proofing is weak, requires concessions one from the other. The Court does not doubt the sincerity of the complainant when he says that he was bothered by noise since all the witnesses agreed that the building is not very well sound-proofed and complain mutually about the same noises.

However, the Régie du logement considers that the complainant has not demonstrated in a preponderant manner that the intensity and constancy of the noise were, to such an extent, so excessive that they can justify a reduction in rent and moral damages.

#### HARASSMENT

The Régie du logement also concludes that the plaintiff has not shown that the noise from the housing of the landlord and his neighbors from below was caused intentionally in order to harm his family. As a result, the request for punitive damages is dismissed.

Not only has the tenant-plaintiff failed to demonstrate in a predominant way the events which he describes as harassment, the evidence offered by the defense witnesses shows that the tenant has not offered his cooperation to resolve the disputes between them. According to the Régie there is a lack of evidence:

"A proof of harassment is difficult to establish and the tenant could not, in this case, meet his burden of proof. There has been, at most, exasperation towards the tenant or clumsy behavior by the landlord that have upset the tenant's susceptibility, which is not much of a harassment situation, malicious intent or an abuse of power. One must avoid to too hastily conclude that the conflicting behavior between the parties constitutes harassment." ☑

Pourquoi changer vos fenêtres ? Why change your windows ?  
**ÉPARGNEZ 40% ou plus** **SAVE 40% or more**  
 en remettant vos fenêtres à neuf. in reconditioning your windows.



Licence RBQ  
5590-6192-01

Solutions pour  
**FENÊTRES**  
**WINDOWS**  
solutions



Protection solaire  
Solar protection



Changement de  
vitres thermos  
Thermos windows  
change

10% de rabais pour les membres de l'APQ  
10% discount for members of the APQ

**514.806.2423**  
**1.888.668.0880**  
[www.desembuage.com](http://www.desembuage.com)



Calfeutrage / Caulking



Mécanisme de fenêtres  
Window mechanism



Désembuage / Deffoging



MEMBRANE BLANCHE TPO DE **CARLISLE**  
 APPLICATEUR AUTORISÉ DEPUIS 2007  
 Plus de 25 ans d'expérience en toiture plat



**couvreur**  
**CSG**  
INC.

**10 ans**  
GARANTIE

**514.239.2667**  
ESTIMATION GRATUITE

**RABAIS 8% POUR LES MEMBRES APQ**




# VAPORE

Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...





**Nettoyeur-vapeur écologique professionnel**

- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C






3755 Hickmore

Ville St-Laurent, QC

H4T 1S5

514-733-2906

[www.vapore.ca](http://www.vapore.ca) [info@vapore.ca](mailto:info@vapore.ca)

*collaboration spéciale*

Noël Hémond, Pl. Fin.  
Planificateur Financier

**P**rendre une assurance vie est une décision très importante pour vous et vos bénéficiaires. Mais en matière de produits d'assurance vie, ce n'est pas le choix qui manque. Qu'est-ce qui convient à votre situation personnelle, à votre budget et à vos objectifs financiers, successoraux et de retraite à plus long terme? Ce peut être l'assurance vie avec participation si ce profil ressemble au vôtre :

- Ma tolérance au risque est faible.
- Je recherche une protection à vie assortie de primes garanties, de valeurs de rachat garanties et d'une prestation de décès de base garantie qui sera libre d'impôt pour mes bénéficiaires.
- Je souhaite que ma police d'assurance comporte un volet placement permettant de profiter de la croissance à l'abri de l'impôt, que le montant de la prime soit uniforme et que je puisse la payer entièrement au bout d'un certain nombre d'années.
- Je ne veux pas gérer activement le volet placement de la police d'assurance.
- Je veux que l'épargne que j'ai accumulée de façon fiscalement avantageuse puisse être retirée rapidement pour des raisons personnelles ou d'affaires (bien que je reconnaisse que toute valeur de rachat retirée de la police peut être assujettie à l'impôt).

L'assurance avec participation combine un volet assurance vie et un volet placement, en plus de verser des dividendes qu'on appelle participations.

## PARTICIPER À VOTRE ASSURANCE ça peut vous rapporter

Voici comment fonctionne l'assurance vie avec participation :

- Vos primes sont versées dans un compte, appelé compte de participation, avec les primes payées par tous les détenteurs d'une police d'assurance vie avec participation souscrite auprès de la compagnie d'assurance vie que vous avez choisie.

- Les primes que vous payez et les protections de votre police sont calculées à partir d'hypothèses à long terme sur les réclamations-décès, le rendement des placements et d'autres facteurs. Vos primes, le barème de la valeur de rachat garantie et la prestation de décès de base sont calculés selon ces facteurs et sont garantis pour toute la durée de la police. L'assurance additionnelle acquittée, déterminée par les participations que vous avez reçues, est admissible à de futurs versements de participations. Ce mécanisme assure la capitalisation d'une police vie entière, et le tout se passe à l'abri de l'impôt.

- Les primes des détenteurs d'une police d'assurance vie avec participation qui sont mises en commun dans le compte de participation sont investies dans un portefeuille équilibré géré par des professionnels du placement.

- Lorsqu'un profit est généré sur une police avec participation, une portion importante de ce profit – la participation – est ajoutée à la valeur de la police et vous appartient. Bien que les participations ne soient pas garanties, les polices avec participation ont presque toujours généré des profits et versé des participations. Vous

pouvez les utiliser pour augmenter la valeur de rachat de votre police de manière fiscalement avantageuse, retirer des fonds de votre police, emprunter sur votre police, souscrire un montant d'assurance supplémentaire sans avoir à prouver votre assurabilité, ou encore abaisser le montant de vos primes.

Les produits d'assurance vie avec participation vous offrent du choix et de la flexibilité. Contactez-moi pour savoir si votre profil convient à l'assurance vie avec participation.

\*\*\*

### Participating in your insurance can pay

*Having life insurance coverage is a very important decision for you and your beneficiaries.*

*But there are many life insurance products to choose from. Which is right for you? Which is the best fit for your personal situation, budget and longer-term financial, retirement and estate goals? It could be Participating Whole Life insurance (also known as Par Whole Life) if this profile looks like you:*

- *My tolerance for investment risk is low*
- *I want protection for my lifetime with guaranteed premiums, guaranteed cash values and a guaranteed basic death benefit that will be tax-free to my beneficiaries.*
- *I want an investment component included with my insurance coverage that provides the potential for tax-deferred growth, a level premium and for the policy to become paid up over a number of years.*
- *I don't want the burden of the day-to-day management of the investment component of my life insurance policy.*
- *I want built-in tax-advantaged savings I can easily and quickly draw on if I need the funds for personal or business reasons (although I do recognize that any cash values I withdraw from the policy may be subject to tax).*

*Participating life insurance combines life insurance with an investment component that also pays dividends. Here's how participating whole life (Par) works:*

- *Your premiums go into an account, called the PAR account, along with the premiums paid by everyone else holding*



**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.

*a participating policy with the life insurance company you choose.*

- *The premiums you pay and the policy coverages are calculated based on long-term assumptions for death claims, investment returns and other factors. Your premiums, the guaranteed cash surrender value schedule and the basic death benefit are based on these factors and are guaranteed for the life of your policy. Paid up additions, determined by the dividends you have paid, are eligible to earn future dividends – that's what provides for the compounding of a Whole Life policy – a great feature, and it's tax sheltered.*

- *The pooled premiums within the PAR account of all policyholders who own PAR policies are invested in a balanced portfolio managed by investment professionals.*

- *When a profit is earned on a participating policy, a significant portion is distributed to the policyholders in the form of a dividend that is credited to your policy and owned by you. Although dividends are not guaranteed, participating policies have historically earned profits and returned dividends. You can use the dividends to increase the policy's cash value on a tax-advantaged basis, withdraw the cash from your policy or borrow against it, buy additional insurance without the need to prove your insurability, or to lower your out-of-pocket premiums.*

*Participating insurance products offer choice and flexibility. Talk to me to find out if your personal and financial profile is up to PAR. ☑*



### Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- |  |   |   |
|--|---|---|
| • 4320, Route 132<br>Ste-Catherine (Québec)<br>J5C 1V9           | • 215, rue Brébeuf<br>Beloeil (Québec)<br>J3G 4V8         | • 9275, boul. Langelier<br>Montréal (Québec)<br>H1P 2Z9               |
| • 147, boul. de la Seigneurie<br>Blainville (Québec)<br>J7C 4N3  | • 901, rue Principale<br>St-Amable (Québec)<br>J0L 1N0    | • 355, boul. Sir W. Laurier<br>St-Basile-Le-Grand (Québec)<br>J3N 1M9 |
| • 226, 25 <sup>e</sup> avenue<br>St-Eustache (Québec)<br>J7P 4Z8 | • 16 775, Saint-Louis<br>St-Hyacinthe (Québec)<br>J2T 3G4 |   |

### Communiquez

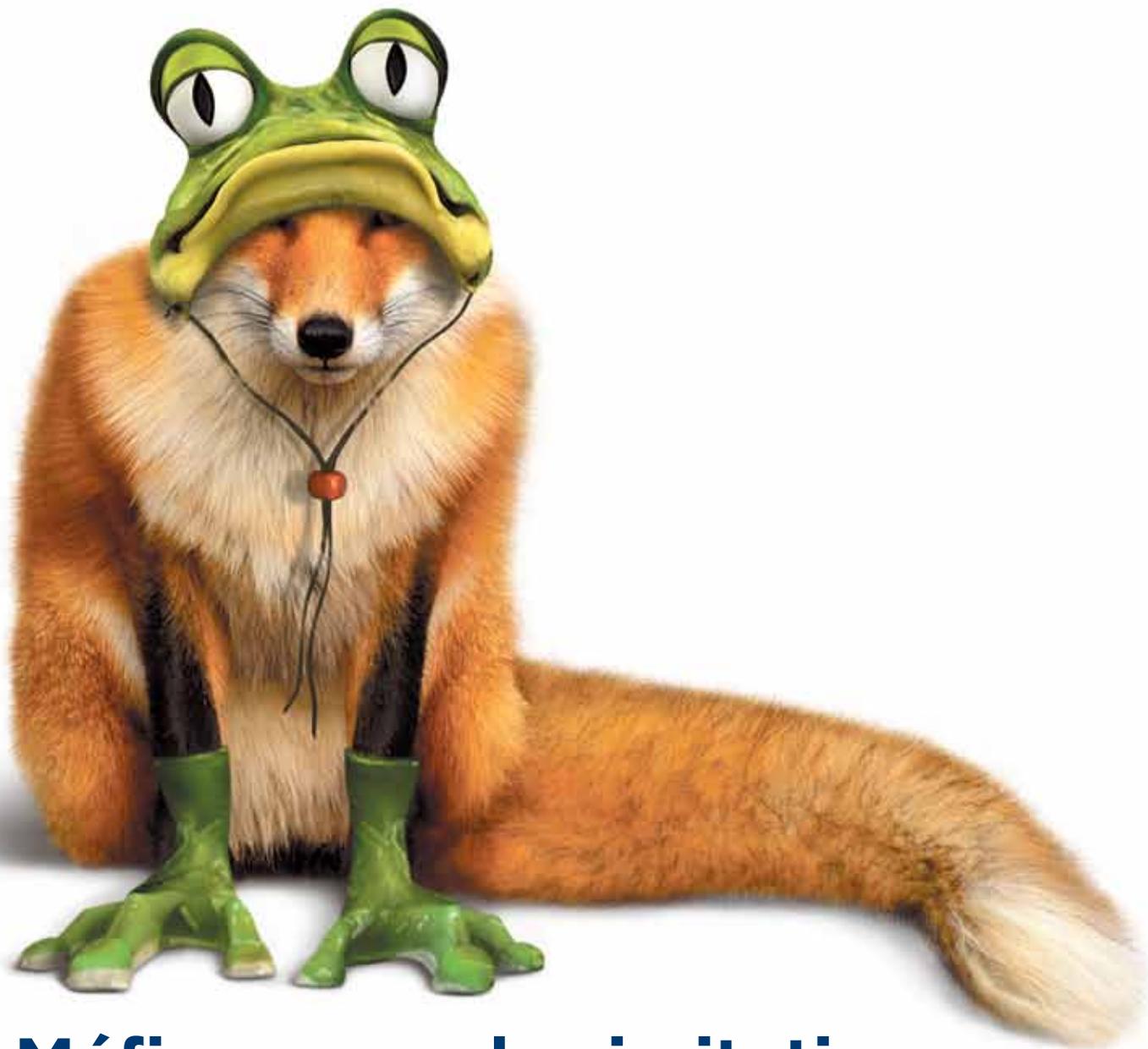
avec nous par téléphone au **514.326.1004**  
ou par télécopieur au **514.326.8446**

*pour en savoir plus!*

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



**GESTION PRESTIGE INC.**  
Gestion Immobilière  
Property Management  
[www.gestionprestige.com](http://www.gestionprestige.com)  
(514) 329 1144



## Méfiez-vous des imitations.

Fiez-vous à HydroSolution, le leader de la location de chauffe-eau au Québec reconnu pour son service et ses produits de qualité supérieure depuis 1958.

Sachez qu'HydroSolution ne fait jamais de porte à porte, jamais de visite à l'improviste et que nos techniciens sont dûment identifiés. Si vous êtes sollicité ou en cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 1-877-353-0077.

Obtenez  
**50% DE RABAIS**  
sur la première année d'une nouvelle location de chauffe-eau.\*

L'installation, les réparations et le remplacement de votre chauffe-eau à la fin de sa durée de vie sont gratuits. Vous devez communiquer ce code afin d'obtenir votre rabais: JN505

**Hydro**  **Solution**

Appelez-nous sans tarder

Montréal  
**514-353-0077**

Ailleurs au Québec  
**1-877-353-0077**

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

\* Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. Limite de 3 offres par propriétaire. Offre valide jusqu'au 30 octobre 2013. Ne peut être jumelée à aucune autre offre promotionnelle. Rabais applicable avec une nouvelle location, mais excluant tout remplacement de chauffe-eau déjà en location avec HydroSolution. Le rabais de 50% est applicable au tarif de location, seulement pendant la première année de la location. Cette offre peut prendre fin ou être modifiée sans préavis.

