

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mai 2018, Volume 34 No 5

## Condo locatif : Précautions

Plusieurs règles sont à respecter afin d'éviter d'avoir plusieurs difficultés dans ce type d'achat.

>>Page 2

## La saison des déménagements

Il y a des petits et grands conflits à régler entre tous et chacun...il faut se retenir de se faire justice soi-même.

>>Page 4

## La zoothérapie : preuve médicale

Résiliation du bail et expulsion de la locataire puisque la locataire garde un animal contrairement aux règlements de l'immeuble,

>>Page 9



# ÉVICTION MALGRÉ UNE PRESCRIPTION DE CANNABIS MÉDICAL

La Régie a décidé que malgré les prétentions du locataire et le fait que le cannabis était pris suite à une prescription médicale, et donc, pris légalement que la résiliation du bail était justifiée

Texte complet à la page 18



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

Plusieurs investisseurs décident maintenant d'acheter des condos dans le but de les louer. Plusieurs règles sont à respecter afin d'éviter d'avoir plusieurs difficultés dans ce type d'achat. Nous en verrons certaines dans cet article.

**L**e choix du constructeur est l'élément principal dans la détermination d'un investissement. En effet, le constructeur a certaines responsabilités à votre égard à titre de copropriétaires ou d'acheteurs d'unité.

Par contre à titre de locateur, vous avez des responsabilités encore plus élevées face à votre locataire. À titre d'exemple, si votre logement n'est pas prêt à temps, vous pourriez avoir de graves ennuis avec votre locataire. Ce dernier pourrait vous demander des

compensations, annuler le bail et vous demander un mois entier en guise de dommages, les frais supplémentaires encourus, les frais de déménagement, les frais d'entreposage et les frais de location temporaire. Ou encore s'il décide de refuser tout simplement d'entrer dans le logement puisque vous faites défaut de livrer en temps utile, il pourrait vous tenir responsable de la différence du coût du loyer qu'il a dû louer.

De plus, si le logement présente des défauts, vous pourriez être tenu

de l'indemniser d'une façon différente de ce que vous avez comme recours envers le constructeur.

En résumé, les obligations de locateurs sont aussi strictes et importantes au Québec. Il est important de limiter dans la mesure du possible ce type de risques.

Ensuite, vous devez savoir que vous devez remettre la déclaration de copropriété, le règlement d'immeuble à votre locataire. En effet, vous serez responsable des infractions liées à la déclaration ou au règlement d'immeuble que votre locataire fera. Par exemple, si la location de type Airbnb est interdite et que votre locataire loue son logement de cette façon, vous pourriez être tenu redevable envers le syndicat des sommes qui souvent maintenant sont importantes pour le comportement de votre locataire.

Plusieurs investisseurs pensent que le choix du locataire est moins important quand il s'agit d'une copropriété et négligent de réaliser une éducation complète sur leurs locataires. Il s'agit dans bien des cas d'une source de cauchemar pour le propriétaire investisseur puisqu'en fait, même si l'immeuble est géré par le syndicat de copropriété, les vérifications sur le comportement de notre locataire sont tout aussi importantes puisque vous en êtes redevable. En conséquence, il vous est recommandé de vous asseoir avec le locataire et

de parcourir les éléments qui concernent la déclaration de copropriété et le règlement d'immeuble.

Déjà, si vous voyez que le locataire manifeste du désintérêt ou une désinvolture face à ces règlements, vous devriez valider qu'il en comprend bien l'importance et les conséquences.

Il est également recommandé de faire la visite de l'immeuble avec le locataire tout en soulignant les différents règlements qui s'y applique comme l'utilisation des salles d'équipements et autres installations mises à la disposition des occupants de l'immeuble.

Il faut également savoir que plusieurs déclarations de copropriété demanderont que vous puissiez fournir une copie du bail, et également la preuve que vous et le locataire disposaient d'une assurance suffisante pour couvrir votre responsabilité civile. Il faut consulter la déclaration de copropriété pour les conditions spécifiques de votre immeuble.

Ensuite, il faut également aviser votre locataire que s'il connaît une difficulté relativement à l'immeuble, il doit communiquer avec vous. En effet, le syndicat de copropriété ne s'adresse normalement pas au locataire mais bel et bien au copropriétaire de l'immeuble. D'ailleurs, il faut s'assurer de remplir les sections appropriées du bail notamment s'il s'agit d'un immeuble neuf, les

Volume 34 No 5  
Mai 2018

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

Suspendisse in justo eu magna luctus suscipit. Sed lectus. Integer euismod lacus luctus magna. Quisque cursus, metus vitae pharetra auctor, sem massa mattis sem, at interdum magna augue eget diam. Vestibulum ante ipsum primis in faucibus orci luctus et ultrices posuere cubilia Curae; Morbi lacinia molestie dui. Praesent blandit dolor.

Suspendisse in justo eu magna luctus suscipit. Sed lectus. Integer euismod lacus luctus magna. Quisque cursus, metus vitae pharetra auctor, sem massa mattis sem, at interdum magna augue eget diam. Vestibulum orci luctus et ultrices posuere cubilia Curae; Morbi lacinia molestie dui. Praesent blandit dolor. Sed non quam. In vel mi sit amet augue congue elementum.

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté  
Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Larissa Modo  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

clauses relativement à ce point aussi bien que celles relativement à la remise du règlement d'immeuble et de la déclaration de copropriété.

Dans le doute, n'hésitez pas à communiquer avec un membre de notre équipe, il nous fera plaisir de vous aider.

**M**any investors are now choosing to buy condos for the purpose of renting them. Certain rules must be respected, however, in order to avoid facing various difficulties with this type of purchase. We will analyze some in this article.

The choice of a good contractor is the main element in determining an investment. Indeed, the builder has some responsibilities to you in your capacity as co-owners or unit buyers.

By contrast, as a landlord, you have even greater responsibilities towards your tenant. For instance, if your dwelling is not ready on time, you may have serious problems with your tenant. The latter may ask you for monetary compensation, cancel the lease and ask you for a whole month of rent for damages, additional costs incurred, additional moving expenses, storage fees and temporary rental fees. Or also, if he decides to simply refuse to enter the housing because you fail to deliver on time, he could hold you responsible for the difference in the cost of rent he had to pay.

Moreover, if there are any defects in the apartment, you may be required to compensate for these in a different way than what you have as recourse towards the builder.

In summary, the obligations

*of landlords are also strict and important in Québec. It is imperative to limit these types of risk as much as possible.*

*Also, you should know that you must submit the deed of co-ownership and the building regulations to your tenant. Indeed, you will be responsible for violations related to the deed or to building regulations that your tenant will commit. For instance, if Airbnb-style rental is prohibited and your tenant sublets part of his housing in this way, you may be liable to the syndicate of co-ownership for amounts that are now often important to your tenant's behaviour.*

*Many investors think that the choice of the tenant is less important when it comes to a condo and neglect to carry out a comprehensive verification on their tenants. In many cases, this is a source of nightmares for the investor-owner, since indeed, even if the building is managed by the syndicate of co-owners, the checks on the behaviour of your tenant are just as important since you are responsible for it. As a result, it is recommended that you sit down with the tenant and go through all of the elements that concern the deed of co-ownership and the building regulations.*

*And so, if you see that the tenant shows disinterest or some casualness in regard of these rules, you should ensure that he understands their importance and consequences as well as possible.*

*It is also recommended to visit the building with the tenant while highlighting the various regulations that apply to it, such as the use of equipment*

## Precautions to consider when buying a rental condo

*rooms and other facilities made available to the occupants of the building.*

*You should also be aware that many deeds of co-ownership will require that you provide a copy of the lease, and also proof that you and the tenant have sufficient insurance to cover your civil liability. You must consult the deed of co-ownership for the specific conditions of your building.*

*Then, it is also necessary to inform your tenant that, if he knows about a difficulty related to the building, he must communicate with you. Indeed, the syndicate of co-ownership does*

*not normally address the tenant but it does indeed communicate with the co-owner of the building.*

*Moreover, it is necessary to ensure that the appropriate sections of the lease are completed, particularly in the case of a new building, the clauses relating to this point as well as the provisions relating to the handing over of the building regulations and the deed of co-ownership.*

*If in doubt, do not hesitate to contact a member of our team. We will be happy to help you.*

### Partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

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

**15%** sur les tarifs de formation

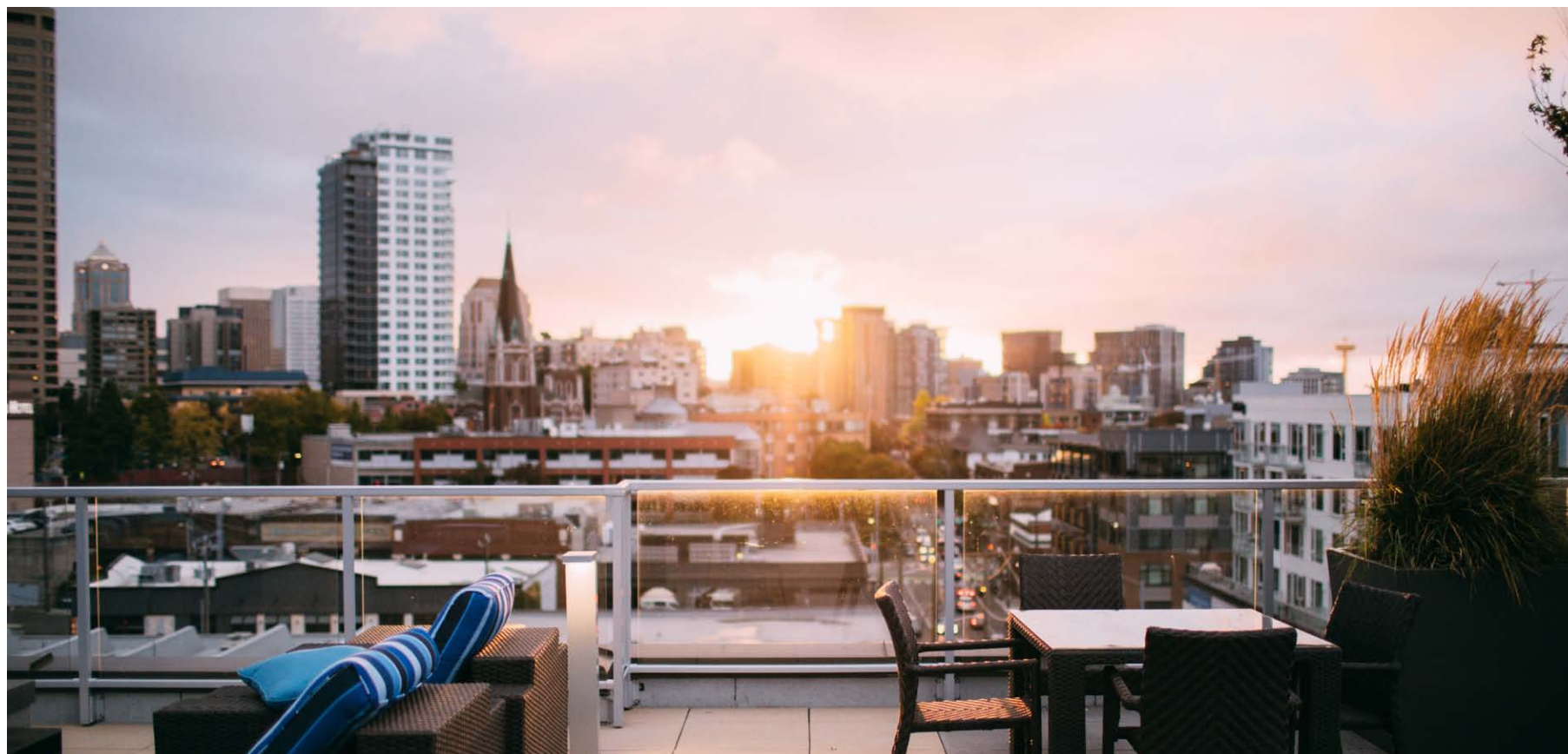


\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX** 110  
ANS

# LA SAISON DES DÉMÉNAGEMENTS APPROCHE À GRANDS PAS : ATTENTION À NE PAS S'EMPORTER!

*The moving season is fast approaching now:  
Be careful not to get carried away!*



Me Annie Lapointe

**“le juge rappelle l’obligation du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail”**

**R**appelons qu’à travers tous les mouvements de locataires, le tourbillon des déménagements et des rénovations, les petits et grands conflits à régler entre tous et chacun... il faut se retenir de se faire justice soi-même.

En effet, que ce soit par suite d’un jugement, à la fin du bail normal, ou à tout moment durant la location, on ne peut évincer un locataire comme bon nous semble.

Dans une situation récente (1), un locataire réclame des dommages-intérêts au locateur pour la perte de ses meubles, ainsi que des dommages moraux, pour un total de 15 000\$. Le locataire avait un bail en cours et la décision fait état que les serrures de son logement auraient été changées en son absence, ne lui permettant plus d’accéder au logement. Une partie des

biens du locataire aurait été laissée à l’extérieur du logement. Pour le reste, le jugement mentionne qu’il n’a jamais été possible de joindre le locateur.

Dans sa décision, le juge rappelle l’obligation du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. De plus, le locateur a peu d’options pour se défendre contre un recours du locataire s’il fait défaut de remplir cette obligation. Au-delà de cela, le locataire a un droit au maintien dans les lieux qu’on ne saurait répéter trop souvent : il ne peut être évincé que

dans les cas prévus par la loi.

Selon le jugement, le locateur aurait saisi illégalement les biens, incluant des objets personnels d’une valeur sentimentale et ce, sans l’usage des recours légaux à sa disposition. Le juge accepte en conséquence de le condamner à 10 000,00\$ pour la valeur des meubles et autres effets personnels dont il a dépossédé le locataire, en plus de 1000\$ à titre de dommages moraux.

Dans un autre cas (2), où le locateur avait de la difficulté à se faire payer, il

décide de changer la serrure du logement, dans le but avoué que le locataire communique avec lui pour payer son loyer. Quelques jours plus tard, sans nouvelle, il décide de vider le logement et d'entreposer les biens s'y trouvant.

Le juge rappelle alors la disposition dans la loi qui interdit, tant pour le locataire que pour le locateur, de changer les serrures du logement sans le consentement de l'autre partie.

De plus, ce type de comportement dans les circonstances contrevient à la Charte des droits et libertés de la personne et constitue, entre autres, une violation de domicile.

Dans ce cas, le locataire a pu ravoir la majorité de ses biens, dont certains auraient été endommagés, ce qui lui vaut une compensation.

Le juge condamne aussi le locateur à des dommages punitifs, soit des dommages accordés lorsque l'atteinte aux droits est intentionnelle. Considérant que le locataire devait un mois de loyer, le juge condamne, pour les pertes matérielles et les dommages punitifs, à une somme globale de 5615\$.

Ces décisions ne sont que des exemples de ce qui peut arriver. En aucun temps, on ne peut pénétrer dans un logement, sauf urgence, et encore moins en retirer les biens qui s'y trouvent, sauf si le locataire a cla-

irement abandonné les lieux. Encore là, il y a des règles à respecter.

Nous recommandons donc la prudence dans ces situations et en cas de doute, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe juridique.

(1) 2017 QCRDL 34249, 231932 18 20150812 G.

(2) 2014 QCRDL 38938, 22-120829-002 22 20120829 G, 22-120822-019 22 20120822 G. u.

**L**et us remember that in spite of all the busyness of the tenants, the maelstrom of moving and renovation activities, the smaller and bigger conflicts to be settled between all and everyone... it is always necessary to refrain from taking the law in your own hands.

Indeed, whether it is as a result of a judgement, at the end of the normal lease, or at any time during the lease, we cannot evict a tenant as we see fit.

In a recent situation (1), a tenant claims damages from the landlord for the loss of his furniture, as well as moral damages, for a total of \$15,000. The tenant had a current lease and the decision states that the locks of his housing would have been changed in his absence, no longer allowing him access to his housing. Part of the tenant's property would have been left outside the dwelling. For the rest, the judge-

ment states that it was never possible to reach the landlord.

In his decision, the judge reminds the landlord's obligation to provide peaceful enjoyment of the premises throughout the duration of the lease. Moreover, the landlord has few options to defend himself against a tenant's recourse if he fails to fulfill this obligation. Beyond this, the tenant has a right to remain in the premises which should not be repeated too often: he can be evicted only in the cases provided by law.

According to the judgement, the landlord would illegally have seized property, including personal items of sentimental value, without the use of legal remedies available to him. The judge, accordingly, agrees to sentence him to \$10,000 for the value of the furniture and other personal belongings he took from the tenant, in addition to \$1,000 in moral damage.

In another case (2), where the landlord had difficulty getting paid, he decided to change the lock of the dwelling, for the stated purpose that the tenant communicates with him to pay his rent. A few days later, without having gotten any news, he decides to empty the housing and store the property that was there.

The judge then recalls the provision in the law that prohibits both the tenant and the landlord to change the locks of the housing without the consent of the other party.

Moreover, this type of behaviour in the circumstances contravenes the Charter of Human Rights and Freedoms and constitutes, among other things, an invasion of the housing.

In this case, the tenant was able to get most of his property back, some of which would have been damaged, which earned him a monetary compensation.

The judge also sentences the landlord to punitive damages, or damages awarded when the rights' infringement is intentional. Considering that the tenant owed a month's rent, the judge sentenced, for material losses and punitive damages, to a total sum of \$5615.

These decisions are just a few examples of what can happen. At no time can a dwelling be entered unless it is urgent, let alone remove the property therein, unless the tenant has clearly left the premises. Again, there are rules to follow.

We therefore recommend caution in these situations and in case of doubt, do not hesitate to contact our legal team.

(1) 2017 QCRDL 34249, 231932 18 20150812 G.

(2) 2014 QCRDL 38938, 22-120829-002 22 20120829 G, 22-120822-019 22 20120822 G.

**www.SeecliQ.com**

**Publiez**

**Propulsez**

**Des visites en 3 clics!**



# COMMENT TROUVER LES PUNAISES DE LIT

## *Par Solution Cimex*

Le phénomène des punaises de lit est de plus en plus répandu dans les grandes villes du monde. Au Québec, les propriétaires immobiliers sont particulièrement concernés puisque c'est sur eux que repose la responsabilité de faire traiter leurs logements touchés par cette problématique. Il importe donc de connaître un tant soit peu les signes de présence de cet insecte. En voici quelques-uns :

### **Les réactions cutanées.**

**L**Un des premiers signes de leur présence est la présence de réactions cutanées ressemblant à celle que l'on observe souvent suite à des piqûres de moustiques. On retrouve parfois des regroupements alignés ou non de piqûres. Les réactions cutanées peuvent varier d'un individu à un autre. Certains auront de petites taches rougeâtres, d'autres de petites boursouflures, d'autres de l'urticaire, d'autres de l'urticaire géante, et d'autres des réactions bulleuses contenant un liquide ou du sang. Une partie de la population ne réagit pas aux punaises de lit. Il n'est pas rare non plus qu'au début d'une infestation, une seule personne soit victime de piqûres même si elles sont plusieurs à

habiter le même logement.

### **Les points noirs et taches de sang**

**L**a punaise de lit est un insecte très discret. Elle fuit la lumière et elle est parfois très difficile à apercevoir. Elle laisse toutefois des traces. Sur le matelas, le sommier ou sous les tables de nuit, il est parfois possible d'apercevoir de petites taches de couleur noire. Il s'agit de leurs déjections. Il n'est pas rare non plus d'apercevoir de petites taches ou traces de sang qu'elles laissent sur les draps.

### **Les œufs et les carcasses**

**L'**œil aguerri pourrait également apercevoir

des œufs sur différentes surfaces. Ceux-ci sont blancs translucides et mesurent à peine la grosseur d'une tête d'épingle. Il est également possible de trouver des carapaces vides de punaises de lit puisqu'elles muent plusieurs fois avant de devenir adultes.

### **Les punaises de lit vivantes**

**P**our trouver des punaises de lit vivantes, il est conseillé de s'armer d'une lampe de poche, d'un tournevis et d'un petit couteau. Les punaises de lit semblent affectionner particulièrement les replis créés par les coutures des matelas. On les retrouve souvent dans les coins des matelas. Vérifiez de part et d'autre de ces coutures. N'oubliez pas les coutures du dessous du matelas.

Si vous avez un sommier, vérifiez-en la surface et surtout l'intérieur. Si le lit a des planches amovibles, déplacez-les et vérifiez sous celles-ci. Il se peut également que des punaises de lit se cachent tout juste derrière la tête de lit.

Les punaises de lit peuvent également se cacher un peu partout dans la chambre. Elles se cachent parfois sous les tapis. On les aperçoit parfois en passant un petit couteau derrière une moulure, sous un tapis ou une tapisserie décollée. Elles aiment se cacher derrière un cadre mural et même dans des rideaux. En dévissant les plaques murales, on les aperçoit de temps à autre à l'intérieur des boîtiers des prises électriques.

Il n'est pas toujours évident de trouver les punaises de lit en début d'infestation. Toutefois, puisqu'une population de

punaises de lit peut dans certaines conditions doubler tous les 16 jours, il importe de les détecter le plus rapidement possible. Plus l'infestation est traitée tôt, plus elle est facile à éliminer.

En cas de doute concernant la présence de punaises, il existe entre autres des pièges que l'on peut mettre sous les pattes de lit et des moniteurs attirant les punaises même dans les logements vides. Aussi, l'inspection par un technicien en gestion parasitaire ou par une escouade de détection canine peut vous être d'une précieuse aide.



# DU BRUIT, DES PLAINTES, *mais ce ne sont pas vos locataires!*

Dernièrement on pouvait lire un article sur une locataire de Montréal qui fait vivre l'enfer dans son immeuble mais aussi dans les immeubles voisins.

On parle souvent de la difficulté pour les propriétaires quand un de leurs locataires fait du bruit et fait fuir tous ses bons locataires. Mais dans cette situation, le locataire problématique n'habite pas chez vous.

Vos locataires vous mettent en demeure de faire cesser ces bruits de va-et-vient et veulent même que le loyer soit diminué pour leur perte de jouissance.

Mais ce n'est pas votre locataire, vous ne pouvez pas lui faire cesser ses activités.

En tant que propriétaire de logements, vous savez aussi que votre voisin n'aura son audience que dans 2 ans à la Régie du logement. Il est aussi mal pris que vous!

Autant vos locataires que les siens vont quitter le bloc.

Toutefois, vous devez réagir aux plaintes et prouver que vous avez tenté de régler la situation.

Vous pouvez envoyer une mise en demeure au propriétaire voisin, lui parler,...

Mais la situation perdure.

Les relations entre voisins ne sont pas du ressort de la Régie du logement. La Régie étant pour régler un conflit entre

locataire et propriétaire, vous n'êtes pas dans cette juridiction.

Une demande devant les tribunaux supérieurs enjoignant votre voisin d'agir est possible, mais

complicée et souvent dispendieuse.

Vous pourrez vous adresser au tribunal et demander des indemnités pour les loyers perdus.

PUBLIREPORTAGE

## OFFRE SPÉCIALE POUR LES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS

### Rendez vos logements plus écoperformants grâce aux produits économiseurs d'eau et d'énergie

Optez pour une des trousse de produits homologués WaterSense® et faites économiser plus de **100 \$ annuellement** à vos locataires\*.

#### Plus vous achetez, plus vous économisez !

- À l'achat de cinq trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 40 %.
- À l'achat de 50 trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 50 %.

#### Tous y gagnent : les propriétaires comme les locataires !



Pour en savoir davantage sur le programme et y participer, rendez-vous au [www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs](http://www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs).

Pour de plus amples renseignements sur les produits, veuillez communiquer avec Solutions Ecofitt, le prestataire de services responsable des produits désigné par Hydro-Québec, au **514 677-0099** ou, sans frais, au **1 855 882-0099**.

\* Économies estimées pour une famille de quatre personnes.

# UNE PREUVE MÉDICALE PRÉCISE ET ÉTOFFÉE EST NÉCESSAIRE DANS UN CAS DE ZOOTHÉRAPIE



Me Robert Soucy

Le 9 juin 2014, le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire puisque la locataire garde un animal au logement contrairement aux règlements de l'immeuble, causant un préjudice sérieux au locateur.

Le 20 janvier 2015, une première audience fut ajournée afin de permettre à la locataire d'assigner comme témoin le pédiatre de sa fille mineure. Le 11 novembre 2016, une deuxième audience fut tenue par visioconférence en présence de la mandataire du locateur et de la locataire.

#### Les faits

La mandataire du locateur, sa directrice générale, témoigne que la locataire est devenue locataire de l'O.M.H. le premier avril 2011. En vertu des règlements de l'immeuble en vigueur, la locataire n'a pas le droit de garder un animal au lo-

gement. La locataire a pris connaissance chaque année dudit règlement pour l'année concernée. Malgré cette interdiction contenue au règlement, un employé du locateur a aperçu la présence d'un chat dans le logement de la locataire.

En mai 2014, le locateur met en demeure la locataire de se débarrasser de l'animal afin de se conformer au règlement de l'immeuble interdisant les animaux.

La locataire admet avoir un chat. Elle explique que ses problèmes de santé créent de l'anxiété chez sa fille. De plus, elle souffre

d'apnée du sommeil de façon sévère au point où sa fille l'a retrouvée en deux occasions en arrêt respiratoire.

Afin de réduire l'anxiété vécue par sa fille, la locataire qui est une mère monoparentale s'est procuré un chat comme animal de compagnie et qui est gardé en permanence à l'intérieur du logement. La locataire produit un billet médical donné par le pédiatre de sa fille qui mentionne :

« Cette jeune fille présente un problème d'anxiété important. Elle est nettement améliorée par le contact avec son chat



Benjamin Moore Carré Union  
5330 Royalmount, Montréal  
Tel: 514 789 2826  
info@bmcu.ca



Benjamin  
Moore

Une seule succursale,  
Mais pour tous les propriétaires!

Livraison partout au Québec

Carte cadeau APQ de 50\$  
pour tout achat  
de 200\$ et plus lors de votre  
1<sup>ère</sup> commande\*



Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

Ouvert à la communauté de design d'intérieur et au public.



\*Uniquement valide chez Carré Union Benjamin Moore, 5330 Royalmount, Montréal



(zoothérapie). Elle doit conserver son chat à domicile »

La directrice générale réplique que la présence d'un animal fait en sorte que d'autres locataires de l'O.M.H. qui compte environ 500 logements, vont aussi exiger le droit de garder un animal dans leur logement avec les problèmes de gestion et les dommages que cette situation pourrait causer. Il n'a pas été possible d'entendre le pédiatre de la petite fille, comme témoin.

### Analyse

Dans l'affaire Beauharnois c. Brochu<sup>1</sup>, la juge administrative a établi les principes suivants :

«36 Il ressort desdits principes qu'avant d'évaluer la présence d'un animal dans le logement à des fins de zoothérapie, il faut mettre en preuve une preuve médicale précise et étoffée, car dans le cas contraire, cela serait priver la clause d'interdiction d'animaux de tout effet, alors

que celle-ci est parfaitement légale.

37 Nous sommes ici dans un cadre d'exception qui commande une certaine rigueur dans sa détermination. Il est vrai que la jurisprudence est divisée à cet égard. Cependant, avec respect pour l'opinion contraire, la soussignée est d'avis qu'il m'est pas suffisant de démontrer que le portrait médical de la locataire ou de son fils rende vraisemblable le besoin d'un animal à des fins thérapeutiques.

38 En effet, pour que l'on puisse conclure à un cas de zoothérapie faisant échec à une clause du bail librement consentie liant les parties, il faut aller au-delà de la démonstration des bienfaits généraux incontestables que la présence d'un compagnon animal procure à une personne, qu'elle soit malade ou non.»

Le Tribunal dans notre cas sous étude souscrit à l'opinion de sa collègue

dans le dossier Beauharnois. En l'espèce, l'appréciation de la preuve permet à la Régie du logement de conclure que la demande de résiliation du locateur est bien fondée. Le locateur a prouvé un préjudice sérieux découlant de l'équité envers tous les locataires qui sont requis, eux, de respecter le règlement de l'immeuble.

La Régie trouve utile de rappeler que la locataire s'est procuré un chat avant même d'effectuer des démarches auprès du pédiatre de sa fille afin de considérer la zoothérapie comme moyen pour calmer l'anxiété dont souffre cette dernière. Le juge administratif considère aussi le billet médical du pédiatre de la jeune fille comme étant laconique. Même si le juge a permis que le pédiatre soit entendu comme témoin, la locataire n'a pas fait le nécessaire pour qu'il puisse témoigner à l'audience<sup>2</sup>.

### Une autre décision

La locatrice demande la

résiliation du bail car la locataire garde un chien contrairement au règlement de l'immeuble, causant ainsi un préjudice sérieux au locateur. À l'audience, la locatrice se désiste de sa demande en résiliation mais exigeait le respect de la clause interdisant la présence d'un animal dans le logement.

Malgré cette interdiction dans le bail, il est admis par la locataire qu'elle garde un chien avec elle et son fils depuis plusieurs années. La locatrice a fait parvenir plusieurs mises en demeure à la locataire lui demandant de se débarrasser de l'animal.

La locataire soutient que son fils vit des problèmes résultant d'un grave accident lui causant de l'anxiété et elle produit à l'audience, un billet médical de son médecin dans lequel il est noté que posséder un animal de compagnie peut améliorer un état dépressif et diminuer le stress et l'anxiété. Cela peut motiver à faire de l'exercice ainsi que diminuer les sensations de douleur<sup>3</sup>.

La Régie du logement a accueilli la demande de la locatrice et a ordonné à la locataire de se départir du chien de son fils. Le Tribunal souscrit à l'opinion de la juge administrative dans l'affaire Beauharnois<sup>4</sup>.

La défense de la locataire a été rejetée :

« La défense de la locataire voulant que son fils ait besoin de la présence de son chien dans le cadre d'une zoothérapie est soutenue par le billet médi-

cal déposé par le nouveau médecin traitant du fils de la locataire. Or, le billet médical dudit médecin est laconique et laisse le tribunal perplexé quant à l'état psychique du fils de la locataire avec la présence du chien.

Le tribunal estime que nous sommes loin, avec ce billet médical, d'une preuve étoffée et précise requise par la jurisprudence récente développée par ma collègue la juge administrative Forget.<sup>5</sup> »

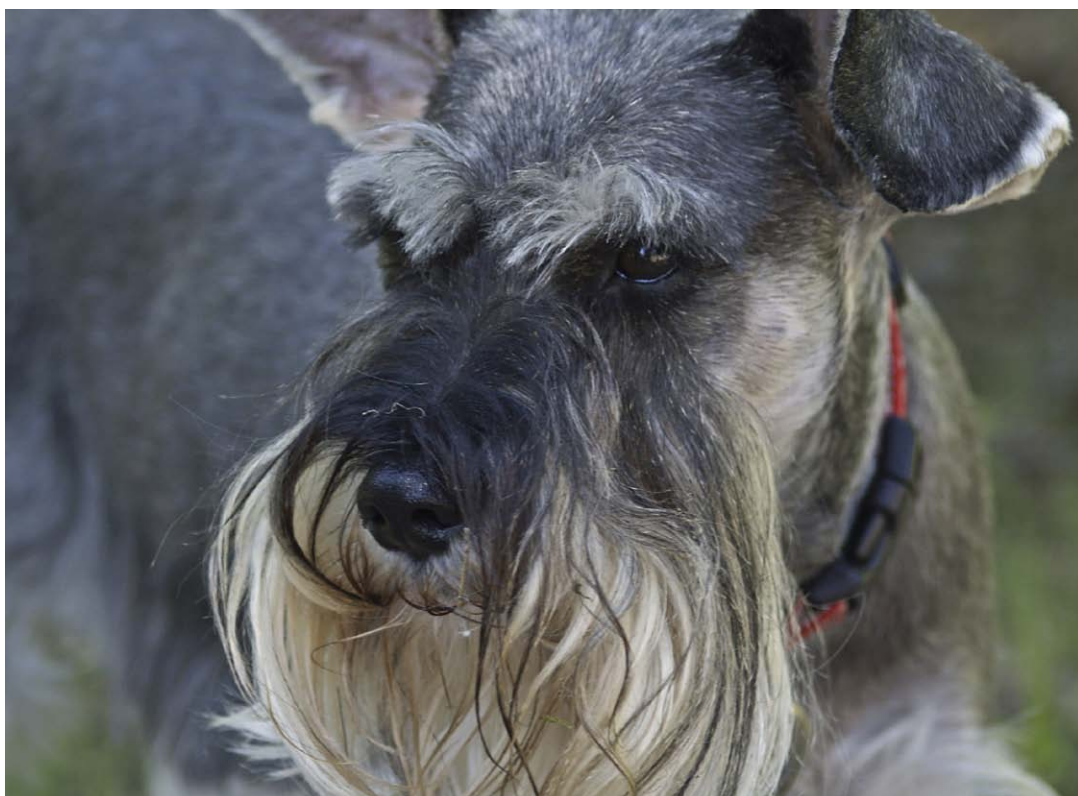
### Conclusion

La jurisprudence maintenant bien établie fait une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire qui subit une zoothérapie qui eux justifient le tribunal à écarter l'application de la clause du bail.

À la lecture de la jurisprudence, un simple billet médical semble insuffisant pour convaincre le tribunal d'écarter une clause librement consentie à la signature du bail. Pour avoir de meilleures chances de succès, un locataire pourrait assigner le médecin traitant afin que ce dernier puisse témoigner à l'audience des bienfaits réels de la présence de l'animal dans la vie de son patient

**O**n June 9, 2014, the landlord requests the termination of the lease and the eviction of the tenant since the lat-

Suite à la page 10



## Accurate and ample medical evidence is needed in a case of pet therapy

Me Robert Soucy

Suite de la page 9

ter is keeping an animal in the dwelling contrary to the regulations of the building, causing serious harm to the landlord.

On January 20, 2015, a first hearing was adjourned to allow the tenant to assign as witness the paediatrician of her minor daughter. On November 11, 2016, a second hearing was held by videoconference in the presence of the representative of the landlord and the tenant.

### The facts

The agent of the landlord, his general manager, testifies that the tenant has become a tenant of the OMHM (Office municipal d'habitation de Montréal) on April 1, 2011. Under current building regulations, the tenant is not allowed to keep an animal in the house. The tenant was informed each year about the said regulations for the year concerned. Despite this prohibition contained in the regulations, a landlord's employee saw the presence of a cat in the tenant's dwelling.

In May 2014, the landlord instructs the tenant to dispose of the animal in order to comply with the regulations of the building prohibiting animals.

The tenant admits having a cat. She explains that her health problems create anxiety for her daughter. Moreover, she suffers from severe sleep apnea to the point where her daughter found her on two occasions with respiratory arrest.

In order to reduce the

anxiety experienced by her daughter, the tenant, who is a single mother, has purchased a cat as a pet that is kept permanently inside the house. The tenant produces a medical note given by the paediatrician of her daughter which mentions:

"This girl has a significant anxiety problem. She has significantly improved thanks to the contact with her cat (pet therapy). She must keep her cat at home."

The Executive Director replied that the presence of an animal meant that other tenants of the OMHM, which has about 500 dwellings, will also request the right to keep an animal in their housing with all the management problems and the damage that this situation could possibly cause. It was not possible to hear the little girl's paediatrician as a witness.

### Analysis

In the *Beauharnois vs. Brochu* case,<sup>1</sup> the administrative judge established the following principles:

"36 It is clear from those principles that before endorsing the presence of an animal in the dwelling for the purpose of pet therapy, it is necessary to put into evidence precise and extensive medical proof, because otherwise it would deprive the clause prohibiting of animals of any effect, while it is perfectly legal.

37 We are here in an exceptional setting that commands a certain rigor in its determination. It is true that jurisprudence is

divided in this respect. However, with respect to the contrary view, the undersigned is of the opinion that it is not sufficient for me to show that the medical portrait of the tenant or his son makes the need for an animal for therapeutic purposes likely.

38 Indeed, in order to conclude that a case of pet therapy frustrates a clause of the voluntary lease binding the parties, it is necessary to go beyond the demonstration of the undeniable general benefits that the presence of an animal companion gives a person, whether they are sick or not."

The Judge in our case under study subscribes to the opinion of her colleague in the *Beauharnois* case. In this case, the assessment of the evidence allows the Régie du logement to conclude that the landlord's request for termination is well-founded. The landlord has proven a serious prejudice arising from fairness to all tenants who are required to comply with the building regulations.

The Régie finds it useful to recall that the tenant has purchased a cat before even making visits to the paediatrician of her daughter to consider pet therapy as a means to calm the anxiety from which the latter suffers. The administrative judge also considers the medical note of the girl's paediatrician to be laconic. Although the judge allowed the paediatrician to be heard

as a witness, the tenant did not arrange for him to testify at the hearing.<sup>2</sup>

### Another decision

The landlady requests the cancellation of the lease because the tenant keeps a dog, contrary to the regulations of the building, thus causing serious harm to the landlord. At the hearing, he withdraws her request for termination but required compliance with the clause prohibiting the presence of an animal in the dwelling.

Despite this prohibition in the lease, it is admitted by the tenant that she has kept a dog with her and her son for several years. The landlady sent several notices to the tenant asking her to get rid of the animal.

The tenant argues that her son is experiencing problems resulting from a serious accident causing him anxiety and she brings to the hearing a medical note from her physician in which is written that owning a pet can improve a condition of depression and reduce stress and anxiety. This can motivate you to exercise as well as decrease the feelings of pain.<sup>3</sup>

The Régie du logement accepted the landlady's request and ordered the tenant to dispose of her son's dog. The Court agrees with the opinion of the administrative judge in the *Beauharnois* case.<sup>4</sup>

The tenant's defence was rejected:

"The tenant's defence that her son needs the presence of his dog as part of a pet therapy is supported by the medical note filed by the new doctor treating the son of the tenant. However, the doctor's medical note is laconic and leaves the Court perplexed as to the psychic state of the son of the tenant with the presence of the dog.

The Court considers that we are far, with this medical note, from the extensive and precise evidence required by the recent jurisprudence developed by my colleague, administrative judge Forget."<sup>5</sup>

### Conclusion

Jurisprudence that is now well established makes a difference between the mere companionship of an animal, which does not justify dismissing the prohibition clause, and the therapeutic needs of a tenant who undergoes pet therapy that they justify the Court to dismiss the application of the lease clause.

On reading the jurisprudence, a simple medical note seems insufficient to convince the Court to dismiss a clause freely agreed upon at the signing of the lease. In order to have a better chance of success, a tenant could assign the attending physician so that the latter can testify at the hearing of the real benefits of the animal's presence in the patient's life.

“Aucune révision majeure ou réforme n’a été adoptée depuis 1981 concernant la Régie du logement”



## 1981, CE N'EST PAS SI VIEUX!

**Q**uand on parle d’une personne de 35 ans ce n’est pas vieux même si des petites rides apparaissent.

Mais pour la société et ses règles, les lois sont désuètes et on peut même

dire que le secteur locatif a été abandonné.

En Ontario et en Colombie-Britannique, de nouvelles règles sont entrées en vigueur pour mieux légiférer la location résidentielle.

**E**n Ontario, le bail standard est entré en vigueur le 30 avril, un bail pour les nouveaux baux résidentiels privés, qui selon le Cabinet de la Première ministre, donne de „meilleures mesures de protection pour les locata-

ires”.

Le bail standard réduit l’utilisation de conditions illégales et les malentendus potentiels causés par les contrats de location verbaux, ce qui facilitera la tâche des locateurs et améliorera la compréh-

## EN ONTARIO

*Par ce qu’on peut y lire, ce sont les propriétaires de logements qui seront pénalisés et auront des conséquences :*

- Pénalités s’ils ne fournissent pas le bail standard à 1,8 % et les majorations futures ne pourront dépasser 2,5 %, sauf si le locateur obtient l’approbation de la Commission de la location immobilière.
- les locateurs ne peuvent pas interdire des invités ou des animaux de compagnie

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES  
**NORCA** INC.  
Service : 514 708-6362  
4450, rue Garand  
Laval (Québec) H7L 5Z6  
Bur.: 450 934-5996  
Fax.: 450 934-5344  
info@norca.ca | norca.ca

sion des droits et des responsabilités des locataires. Il contient également de l'information générale simple sur les droits et les responsabilités liés à la location en Ontario.

Si un locateur n'utilise pas le bail standard pour les locations conclues le 30 avril 2018 ou après, les locataires peuvent en demander un. Si le locateur ne le fournit pas dans les 21 jours, le locataire peut retenir un mois de loyer.'

**E**n Colombie Britannique, c'est 30 points qui sont à l'ordre du jour

pour „logement sécuritaire et abordable”. Le gouvernement de la Colombie-Britannique veut renforcer la Loi sur la location résidentielle pour mieux protéger les locataires de la province contre les rénovictions et les démolitions.

Et dans cette province aussi, ce sont les locataires qui bénéficient des changements.

Les mesures sont de donner plus de temps aux locataires dans toutes les demandes du propriétaire.

Plus de temps pour - trouver un logement de

rechange lorsque leur propriétaire veut démolir ou rénover le logement;

- contester un avis de fin de location;

Et donner plus d'argent aux locataires en augmentant l'indemnisation due aux locataires de la part des propriétaires qui ne réalisent pas leurs plans de démolition ou de rénovation;

Le Québec souhaite que le système locatif soit modernisé. On voit plusieurs ministres qui disent vouloir mettre le dépôt de garantie en place, accélérer les délais, mettre la

médiation en avant,...

Mais en regardant les réformes de nos voisins, est-ce que les propriétaires québécois doivent s'inquiéter?

Les propriétaires locatifs sont déjà dans la mauvaise partie du balancier des droits : pas de dépôt de garantie, 2 ans de délai pour une audience, 42 ans avant un retour sur notre rentabilité, insaisissabilité,...

À quelques mois des élections provinciales, l'enjeu locatif sera-t-il en avant?

En tout cas, l'APQ suivra les développements et ira

défendre les propriétaires, si comme chez nos voisins, de tels changements veulent être adoptés. Et l'APQ ne manquera pas de demander votre soutien pour démontrer que les propriétaires locatifs québécois sont actifs et tiennent à leurs droits!

<https://news.ontario.ca/mof/fr/2017/04/le-plan-de-lontario-pour-le-logement-equitable.htm>

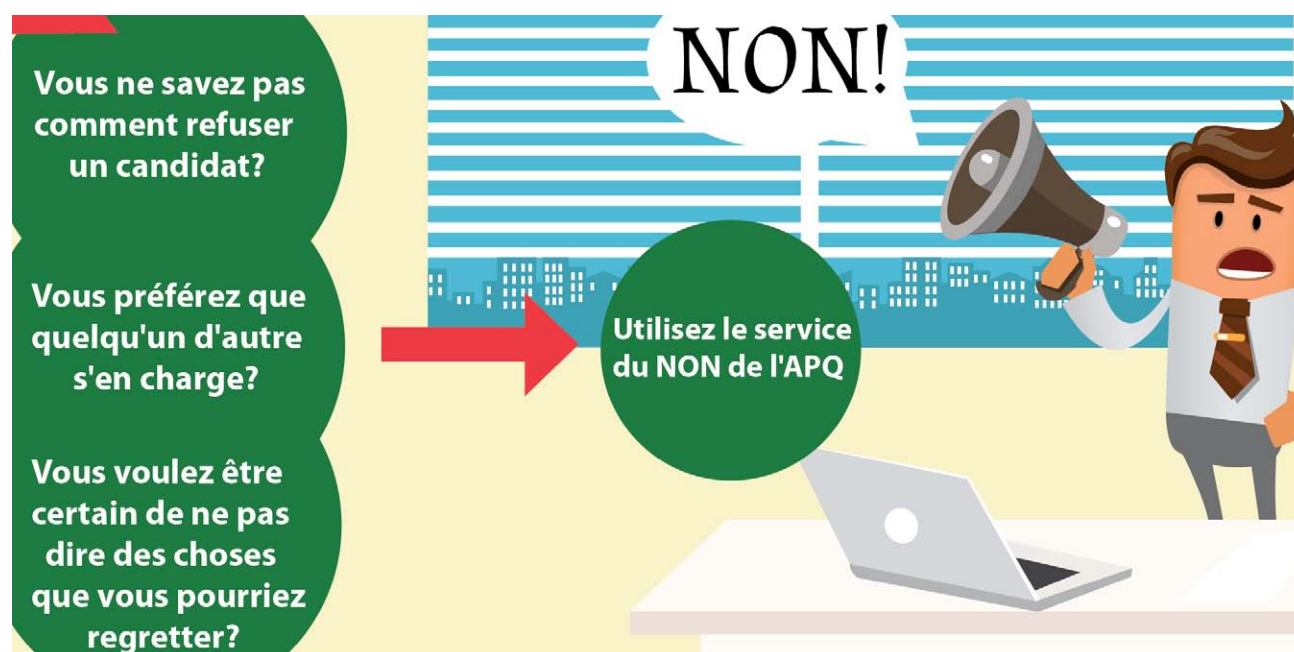
<https://www.leg.bc.ca/parliamentary-business/legislation-debates-proceedings/41st-parliament/3rd-session/bills/progress-of-bills>

# SERVICE DU NON APQ

## *un coup de pouce des plus appréciés*

L'APQ a mis en place il y a un an le service du non APQ, que refuse les locataires. Au lieu que ce soit vous qui annoncez le résultat à votre proposant-locataire, l'APQ le fait pour vous!

Un service modulable selon votre adhésion



Platine : Illimité

Or : Nombre inclus selon le nombre de logements que vous avez (5\$ par la suite)

Argent : 10\$ lors de l'envoi de l'enquête, 14.95\$ si demandé à la fin de l'enquête

Même si l'intense période du 1er juillet ralentit, il y a des nouveaux baux signés toute l'année. Notre service d'enquêtes est ouvert 7 jours/7 pour vous soutenir.

# NE TARDEZ PAS, RÉAGISSEZ TOUT DE SUITE!

**O**n ne le répétera jamais assez mais dès qu'un conflit apparaît, traitez-le tout de suite.

Il est important de ne pas laisser la plainte en suspens et se dire que ça va passer.

En plus de toutes vos obligations financières, vous devez gérer les conflits entre vos locataires mais aussi les plaintes de vos locataires sur la hotte de cuisine qui ne fonctionne pas correctement.

Si le conflit dégénère et que vous devez vous rendre à la Régie du logement, ce sera votre façon d'agir, votre volonté de régler le problème qui sera à prouver.

Alors prenez les devants et pour chaque logement, ayez un cartable avec tous les reçus, le bail, toutes vos factures et aussi toute entente prise avec votre locataire, conservez aussi

les courriels. Si vous faites une entente verbale, le sujet abordé sera livré à l'interprétation du locataire.

Dans l'état des lieux au départ du bail, prenez le temps de tout noter et de prendre des photos, Dans votre trousse du propriétaire APQ, vous trouverez le formulaire d'état des lieux en français et anglais.

N'hésitez pas durant la bail à prendre des photos de toute situation problématique : amoncellement de poubelle, déneigement déficient, installations endommagées.

Il n'est pas question, à l'extrême, de faire de l'espionnage mais seulement de garder une trace écrite de vos échanges pour que vous puissiez prouver le bien-fondé de vos démarches.

N'attendez pas que la situation se corse au point où vous devez entamer une

“Si le conflit dégénère et que vous devez vous rendre à la Régie du logement”

action judiciaire, il n'y a aucun avantage à laisser s'envenimer une telle situation et à attendre avant d'agir.

Prendre des mesures nécessaires avant que le conflit ne dégénère vous épargnera du stress et des dépenses qui pourraient affecter grandement votre qualité de vie.

Et dernier conseil : le service juridique de l'APQ est gratuit et illimité pour les membres. Alors que ce soit pour savoir comment envoyer un avis d'infraction à un locataire ou pour vous guider dans votre prochaine audience, nous sommes là!

## *Do not delay, react right away!*

*We cannot repeat it enough, but as soon as a conflict arises, you should deal with it right away.*

*It is important not to leave the complaint in abeyance and hope that it will pass.*

*In addition to all your financial obligations you must not only manage the conflicts between your tenants but also the complaints of your tenants, for instance about 'the hood in the kitchen which does not operate correctly.'*

*If the conflict degenerates and you have to go to the Régie du logement, it will be your way of acting, your willingness to solve the problem that will have to be proven.*

*So take the lead, and, for each housing, have a binder with all the receipts, the lease, all your bills and also any agreement made with your tenant; also keep the e-mails.*

*If you make only a verbal agreement, the subject-matter will be open to the tenant's interpretation.*

*Concerning the state of the premises at the beginning of the lease, take the time to write down everything and also take pictures.*

*In your kit of the APQ-landlord, you will find the form of the state of the premises in French and*

*English.*

*Do not hesitate during the lease to take photos of any problematic situation: garbage accumulation, deficient snow removal, damaged facilities.*

*There is no need of course, in the end, to practice espionage, but only to keep a written record of your interactions, so that you can prove the truthfulness of your initiatives.*

*Do not wait for the situation to escalate so much that you have to start legal action. There is absolutely no advantage in allowing a situation to deteriorate while remaining idle too long before taking action.*

*Taking the necessary steps before the conflict degenerates will save you the stress and expenditure that could greatly affect your quality of life.*

*And, last tip: the legal service of the APQ is free and unlimited for its members. Whether it is to know how to send a notice of violation to a tenant or to guide you in your next hearing, we are here to serve you!*





Me Jean-Olivier Reed

## *How to protect yourself when tenants leave property in the housing after their departure*

# COMMENT VOUS PROTÉGER LORSQUE LES LOCATAIRES LAISSENT DES EFFETS DANS LE LOGEMENT APRÈS LEUR DÉPART

**L**e départ des locataires n'est pas toujours simple à gérer. Même si généralement, les locataires emportent tous leurs effets personnels, il arrive des situations où le locataire laisse certaines choses dans le logement. En tant que propriétaire averti, il faut être très prudent dans la façon de procéder dans ces situations pour éviter de se laisser prendre au piège de tout jeter. Notez que si le loyer est payé, vous ne pouvez normalement

pas entrer dans le logement et en reprendre possession même si le locataire a emporté ses meubles.

Premièrement, avant même de gérer les biens laissés sur place, il faut déterminer si le locataire a effectivement déguerpi. À cet effet, il prend garde puisque chaque situation est différente. Ainsi, le locataire ne doit pas avoir laissé suffisamment d'objets pour lui permettre de vivre dans le logement. À titre d'exemple, certains

items comme un lit, un divan, ses vêtements, les appareils électroménagers, la vaisselle, les accessoires pour la salle de bain sont des indices qui peuvent vous permettre de juger si vous pouvez prendre possession du logement.

Encore là, ce ne sont que des exemples puisque dans un autre exemple, s'il ne reste qu'une cuisinière dans le logement, vous pourrez considérer que le locataire a quitté. Les conseillers juridiques s'avéreront être une ressource importan-

## *Profitez de l'entente privilège!*

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

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

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

**JOSEPH ÉLIE**



*120 ans*

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



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3  
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958  
Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

te à ce moment. A titre de membre APQ, vous pouvez communiquer avec nous sans frais.

Lorsque des effets se trouvent toujours dans le logement, refermez la porte. Il faudra introduire une demande en résiliation du bail pour non-paiement de loyer devant la Régie du logement. Prendre possession dans un contexte où il ne s'agit pas d'un déguerpissement peut avoir des conséquences très graves tant civiles (réclamation en dommages-intérêts) ou criminelles (accusation d'introduction par effraction, vol, etc.).

Si vous procédez autrement en jetant les biens sans autre formalité, le locataire pourrait vous poursuivre en dommages pour la perte des biens. Il pourrait aussi réclamer une quantité bien supérieure à ce qui était réellement présent dans le logement, le tout entraînant des frais et des soucis.

Dans tous les cas de figure, le plus difficile sera de déterminer si vous pouvez prendre possession du logement ou non. Le juriste saura vous guider dans votre choix.

**T**he departure of tenants is not always easy to manage. Although tenants, generally speaking, take all of their belongings with them, there are situations in which the tenant leaves certain things in the dwelling. As an informed landlord, you need to be very careful about how to proceed in these situations to avoid being caught in the trap of throwing everything away. Note that if the rent is paid, you cannot normally enter the dwelling and repossess the premises, even if the tenant has taken his furniture with him.

First, even before handling the property left

behind, it must be determined whether the tenant has actually cleared off. For this reason one should be careful since each situation is different.

Therefore, the tenant must not have left enough objects behind to allow him to live in the housing. For instance, certain items such as a bed, a couch, his clothes, household appliances, dishes, bathroom accessories, and so on, are clues that can help you to decide if you can take possession of the housing.

Again, these are just a few examples, because, in another instance, if there is only a cooking stove left in the housing, you can deduct that the tenant has left. Legal advisors will prove to be an important resource at this time. As an APQ member, you can contact us at no charge.

When certain goods are still in the housing, you

should lock the door. It will be necessary to submit a request for termination of the lease for non-payment of rent at the Régie du logement. Taking repossession in a context where it is not a sudden departure can have very serious consequences: civil (claim for damages) as well as criminal (charge of breaking in and entering, theft, etc.).

If you proceed differently by throwing away the property without further formality, the tenant could sue you for damages for loss of property. He could also claim a much greater amount than what was actually present in the housing, all of this resulting in costs and worries.

In all cases, the most difficult will be to determine whether you can retake possession of the housing or not. The lawyer will guide you in your choice.

## CONFÉRENCE RPHL

### LA GESTION DU 1ER JUILLET (TRUCS ET ASTUCES)

Mardi,  
le 5 juin 2018  
à 19h00  
Au bureau de  
Sherbrooke

Au Québec, le 1er juillet est presque maintenant renommé: la grande fête du déménagement.

Un verre de vin, café, eau vous seront servis et nous traiterons des questions urgentes et fréquentes.

Propriétaires – à vos marques... prêts... Partez pour un 1er juillet en toute tranquillité!!!

Réservation obligatoire  
819-563-9292 ext 221  
ou [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)

Claudia Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008. Spécialisée dans la vente de duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



Évaluation gratuite de votre propriété

À VENDRE



480 000\$

Duplex près de Masson, RDC libre à l'acheteur.  
5626-5628 10e Avenue, Rosemont, Mtl.

VENDU !



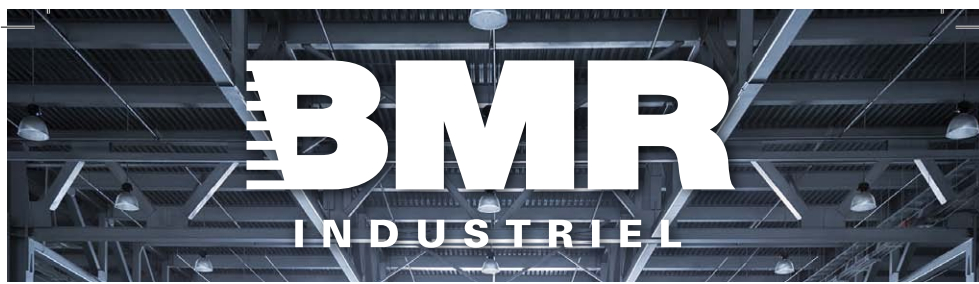
VENDU en 33 jours !

Duplex avec excellent revenu et garage, occ. RDC.  
5808-5810 Av. Coolbrook, CDN, Mtl.

Claudia Généreux 514-374-4000

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • [www.claudyageneroux.com](http://www.claudyageneroux.com)





## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

<b>BELCEIL</b> BMR Matco 215, rue Brébeuf Tél.: (450) 467-3351	<b>ORLÉANS</b> Builder's Warehouse 3696, Innes Road Tél.: (513) 824-2702	<b>SAINT-EUSTACHE</b> BMR Matco 226, 25 <sup>e</sup> Avenue Tél.: (450) 472-3000	<b>SAINT-LÉONARD</b> BMR Matco 9275, boul. Langelier Tél.: (514) 326-6800
<b>BLAINVILLE</b> BMR Matco 147, boul. de la Seigneurie Ouest Tél.: (450) 437-0303	<b>SAINT-AMABLE</b> BMR Matco 901, rue Principale Tél.: (450) 649-0771	<b>SAINT-GEORGES DE BEAUCE</b> BMR Matco 9050, boul. Lacroix Tél.: (418) 227-1717	<b>SAINTE-ANNE-DES-PLAINES</b> Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines 323, montée Gagnon Tél.: (450) 478-1261
<b>NAPIERVILLE</b> A & F Foucault 701, Route 219, C.P. 1159 Tél.: (450) 245-3677	<b>SAINT-BASILE-LE-GRAND</b> BMR Matco 325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Tél.: (450) 652-7861	<b>SAINT-HYACINTHE</b> BMR Matco 16755, rue Saint-Louis Tél.: (418) 773-2569	<b>SAINTE-CATHERINE</b> BMR Matco 4320, Route 132 Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,  
communiquez avec nous**  
 par téléphone : 514-326-1004  
 par télécopieur : 514-326-8446  
 par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

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

# YOUR NEIGHBOUR'S TREE IS DAMAGING YOUR BUILDING

## What are your rights?

**T**he owner of the tree is liable for the damages caused by his property, particularly under sections 1465 and 1467 of the Civil Code of Québec (C.c.Q.).

It is therefore your right to ask your neighbour to compensate you for the damage caused. In case of refusal on his part, you can turn to the Court which will rule on the damage caused by assessing the circumstances. The problem you are complaining about must, however, be genuine and serious. Indeed, the neighbours must accept the normal inconveniences of the neighbourhood according to Section 976 of the C.c.Q.

Beyond this, the law provides for certain situations where the owner of the tree may be forced to act. In particular, if the tree threatens to fall on the neighbouring property, it will have to be cut or straightened in order to avoid possible damage.

Also as an example, if parts of the tree encroach on your land and you want your neighbour to cut them, you will have to prove, if he refuses to do so following your request, that there is a physical invasion by the branches or the roots of the tree and that this invasion seriously affects your property, under section 985 of the C.c.Q.

Above all, do not take the law in your own hands.

It is important that you do not correct the situation that is worrisome to you by cutting the branches or the roots of the neighbour's tree that encroach on your property. Indeed, he could legally sue you if you decide to do it. Moreover, the Court could sentence you to pay damages to your neighbour for damaging or killing his property.

In favouring cordial neighbourhood relations, the first step in any conflict is to expose the situation to your neighbour.



Choisir la qualité  
d'une gestion  
**EFFICACE ET  
RENTABLE!**

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

### SANS OUBLIER QUE:

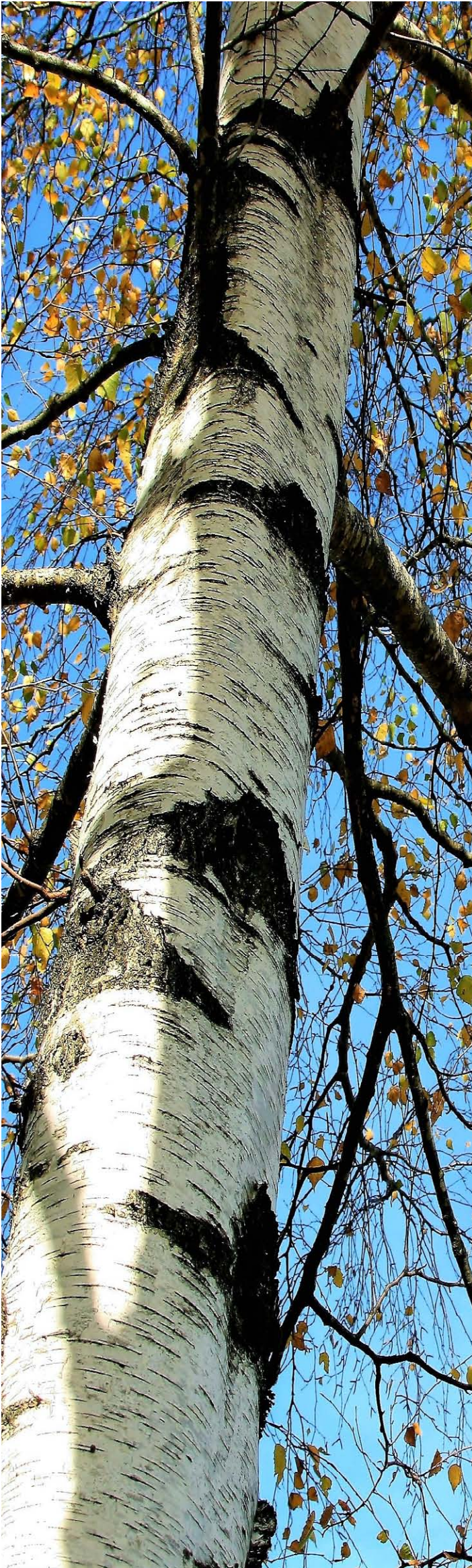
- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au

(514) 866-1587

ou par courriel à [contact@ges-mar.net](mailto:contact@ges-mar.net)





# L'ARBRE DE VOTRE VOISIN ENDOMMAGE VOTRE IMMEUBLE

## *quels sont vos droits?*

Le propriétaire de l'arbre est responsable des dommages causés par son bien, notamment en vertu des articles 1465 et 1467 du Code civil du Québec (CcQ).

**I**l est donc dans votre droit de demander à votre voisin de vous dédommager pour les dégâts causés. En cas de refus de sa part, vous pouvez vous adresser à la Cour qui statuera sur les dommages en évaluant les circonstances. Le problème dont vous vous plaignez doit toutefois être réel et sérieux. En effet, les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage selon l'article 976 CcQ.

Au-delà de cela, la Loi prévoit certaines situations où le propriétaire de l'arbre peut être contraint d'agir. Notamment, si l'arbre

menace de tomber sur le fonds voisin, il aura le droit de le couper ou à le redresser pour éviter les dommages éventuels.

Également à titre d'exemple, si des parties de l'arbre empiètent sur votre terrain et que vous souhaitez que votre voisin les coupe, vous devrez prouver, s'il refuse de le faire suite à votre demande, qu'il y a un envahissement physique par les branches ou par les racines de l'arbre et que cet envahissement nuit sérieusement à votre propriété, en vertu de l'article 985 CcQ.

Surtout, ne vous faites pas justice vous-même.

Il est important que vous ne corrigiez pas vous-même la situation qui vous préoccupe en coupant les branches ou les racines de l'arbre du voisin qui empiètent sur votre propriété. En effet, il pourrait vous poursuivre à son tour si vous décidez de le faire. D'ailleurs, la Cour pourrait vous condamner à payer des dommages à votre voisin pour avoir endommagé ou tué son bien.

Privilégiant les relations de voisinage cordiales, la première étape à tout conflit demeure d'exposer la situation à votre voisin.

# CONSOMMATION DU CANNABIS

## *permise par une prescription médicale*

La requête pour permission d'en appeler d'une décision prononçant l'éviction du locataire pour la consommation du cannabis permis par une prescription médicale a été rejetée par une décision de la Cour du Québec prononcée le 19 avril 2018.

**E**n effet, dans l'affaire Ronald Chartier c. Gill-les Chassé 1, le locataire introduit une requête pour permission d'en appeler d'une décision de la Régie du logement prononçant la résiliation du bail de ce logement fut l'objet d'une requête pour permission d'en appeler devant la Cour du Québec. La Régie a décidé que

malgré les prétentions du locataire et le fait que le cannabis était pris suite à une prescription médicale, et donc, pris légalement que la résiliation du bail était justifiée.

stement inappropriée ou déraisonnable alors que d'autres options étaient possibles?

- Est-ce que le régisseur a commis une erreur de droit dans l'application de la responsabilité pour troubles du voisinage en assimilant la consommation de cannabis à des fins médicales à un comportement illégal?

- Est-ce que le régisseur a commis des erreurs dans l'application de la loi et de la jurisprudence sur lesquelles il s'appuie?"

Le locataire, par l'entremise de son procureur soulevait divers points afin de se voir octroyer la permission d'en appeler de la décision de la Régie du logement.

Parmi les questions soumises à la Cour du Québec le locataire soulève les points suivants:

"- Est-ce que le régisseur a erré en droit en ne tenant pas compte du statut de handicapé du locataire et en n'appliquant pas la Charte des droits et libertés de la personne?"

- Est-ce que le régisseur pouvait conclure à un préjudice sérieux et grave subi par le locateur en l'absence de preuve prépondérante à ce sujet?

Après étude des revendications du locataire, la Cour du Québec a jugé que l'argument sur la Charte des droits et libertés devait être rejeté puisqu'il n'a pas été soumis lors de l'audience devant la Régie du logement mais plutôt soulevé lors de la requête pour permission d'en appeler, donc tardivement.

Procédant à l'analyse de la décision de la Régie du logement, la Cour du Québec résume les critères s'appliquant lors de l'appel d'une décision de la Régie du logement :

- En résiliant le bail, est-ce que le régisseur a appliqué son pouvoir discrétionnaire lié à l'application de l'article 1973 C.c.Q. de manière manife-

**BÉTONEL<sup>MD</sup> Dulux**

## Offre spéciale

**CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755**

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

# 35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

(36) À moins qu'il n'y ait faiblesse apparente, la Cour du Québec n'intervient pas sur une appréciation des faits ou sur l'interprétation et l'appréciation générale de la qualité et de la suffisance de la preuve<sup>1</sup>.

(37) Pour conclure qu-

**“Il faudra démontrer que le seuil de tolérance de la personne raisonnable est dépassé”**

'une décision est atteinte d'une faiblesse apparente, il faut conclure à la présence d'erreurs manifestes et dominantes dans l'appréciation des faits<sup>2</sup>

(38) Il s'ensuit qu'il ne suffit pas que le juge de première instance ait commis une erreur. Il faut, en plus, que la question à trancher soit sérieuse, nouvelle et d'intérêt général.

Comme nous pouvons le voir, les appels relatifs aux décisions rendues de la Régie du logement sont encadrés de façon à limiter le nombre d'appels, ne visant que ceux qui respectent des critères parfois jugés exigeants par certains, mais qui dans l'ensemble favorise souvent le maintien des décisions rendues par la Régie du logement.

Dans cette affaire, la Cour du Québec a con-

sidéré que la demande d'appel du locataire était principalement basée sur son désaccord avec l'appréciation des témoignages par le juge administratif de la Régie du logement et qu'il souhaitait qu'une nouvelle analyse de la preuve présentée devant la Régie du logement soit effectuée.

Or, la Cour du Québec a décidé qu'il ne s'agit pas de questions qui devaient être soumises à son attention.

Cette décision est importante pour les propriétaires de logement, puisque dans les prochains mois la loi permettant l'utilisation du cannabis nous placera dans une situation où le "cannabis légal" sera certainement plus répandu!

La décision de la Régie du logement qui se base sur les troubles de voisinage pour décider d'octroyer



la résiliation du bail au propriétaire sera certainement invoquée à plusieurs reprises. Il sera alors prudent pour le propriétaire qui veut obtenir gain de cause de se souvenir que le niveau du trouble peut varier selon le contexte. Il faudra démontrer, que le seuil de tolérance de la personne raisonnable est dépassé.

Il sera utile, de démontrer comme dans cette affaire, par une preuve prépondérante que la consommation de cannabis présente des critères

de fréquences suffisamment élevées ainsi que de la gravité provoquant des inconvénients importants et un préjudice sérieux pour le propriétaire ou le locataire qui se plaint de la situation.

Il faut en effet se rappeler, que le propriétaire est tenu de garantir à tous les occupants de l'immeuble la jouissance paisible et normale des lieux.

Naturellement, si le bail ou le règlement de l'immeuble prévoit l'interdiction de la fumée du cannabis cela facilitera les choses pour le propriétaire.

Si vous faites face à une telle situation, n'hésitez pas à communiquer avec nous. Il nous fera plaisir de vous porter assistance.

<sup>1</sup> <http://t.soquij.ca/My9a4>  
<sup>2</sup> Moffet c. Gestion Michel Trout inc. 2006 QCCQ 5450, par. 3

<sup>3</sup> Parisien c. Immo 2125 St-Marc ltée, 2010 QCCQ 11916, par. 13 et 14; Peyrow (CIF) c. Desjardins,

2011 QCCQ 3952, par. 7 ; Fuchs c. Charest, 2016 QCCQ 10438, par. 18

CONSTRUCTION ET TOITURE

**Teknic Art**

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

BP réno maître APCHL RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | [toituresherbrooke.com](http://toituresherbrooke.com)

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

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

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

suivre mes appels.com



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

# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

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

### 1. AGRICULTURE URBAINE

#### Agriculture urbaine MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896  
info@microhabitatmtl.com  
MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

### 2. ANNONCES DE LOCATION

#### SeecliQ.com www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier. En 3 clics propulsez vos annonces sur Facebook, Twitter, Kijiji, les pacs,...

### 3. APPAREILS MÉNAGERS

#### Debsel Inc.

(514) 481-0215, 1-877-481-0215  
hwallace@debsel.com  
www.appliancity.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement

### 4. ARMOIRES DE CUISINE

#### Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562  
www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

- Fabricant d'armoires de cuisine pour

tous les budgets depuis plus de 45 ans  
- Licence RBQ: 8248-2225-41

### 5. ASSURANCES

#### La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121  
Sans frais: 1-800-363-6344  
- Assurance habitation, autos  
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus  
- Réduction pour les membres de l'APQ

#### Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991  
info@assurancesml.com  
- Cabinets en assurance de dommages  
- Spécialiste en assurance commerciale pour immeubles à logements (7 et +)  
Immeuble en copropriété,

### 6. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Régie du logement.

### 7. BAINOIRES

#### Bain Magique St-Jean Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687  
ouellette.a@videotron.ca  
www.bainmagique.com  
RBQ 8334-9225-44

- Revêtement de salle de bain, mur et douche en acrylique  
- Installation en une seule journée  
Escomptes aux membres de l'APQ

#### Bain Miracle Montréal Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemonreal@live.fr  
www.bainmiraclemonreal.ca  
- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches  
Escomptes aux membres de l'APQ

### 8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

#### Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire  
Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630  
clacasse@fibrobalcon.com  
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

#### Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184  
julesgagnemetal@qc.aira.com  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Fer ornemental et aluminium  
- Licence RBQ: 2853-5797-14

### 9. BÉTON

Groupe Fondabec  
Tél.: (514) 838-5379  
info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation  
RBQ 5592-5911-01

### 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION

#### Joseph Elie Ltée

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

- Réduction spéciale pour les membres  
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage

### 11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

#### Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés  
Tél.: (514) 269-8013  
constructionadesfosses@Outlook.fr  
- Construction et renovation general  
- Après-sinistre

#### Construction Seni inc. Entrepreneur général

514-863-5722, 450-759-0263  
-Constructions Neuves  
-Rénovation Résidentiel et commercial  
RBQ 2744-8901-85

#### Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal  
Tél.: (514) 659 5832  
pmeccousineau@gmail.com  
Rénovations, démolition  
peinture, céramique, montage de meubles

#### RSB

Tél.: (450) 466-7318  
www.rsbspecialistes.com  
Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

### 12. COURTIER IMMOBILIERS

#### Claudya Généreux REMAX Alliance

514-374-4000  
claudyagenereux.com  
Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex.

#### Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.  
Groupe Sutton - clodem  
Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306  
pgobeil@sutton.com  
Courtier immobilier depuis 2005, courtage résidentiel, multi-logements, commercial, location et gestion d'immeubles locatifs.

### 13. COUVREURS

#### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie  
Tél.: (450) 445-6209, (514) 569-8841  
- Toiture à membrane TPO  
- Travail garanti, estimation gratuite  
- Licence RBQ: 8317-9226-23  
10% d'escompte pour membre APQ

#### Groupe Serveko

Tél.: 514-967-8546  
info@serveko.ca, www.serveko.ca  
Réfection et réparation de toitures, gouttières

#### René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard  
Tél.: (514) 327-1100  
info@perroncouvreurs.com  
www.perroncouvreurs.com  
Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.  
- Service d'urgence 24h/7 jours  
- RBQ: 1117-5833-85

#### Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418  
info@renopolis.ca  
www.renopolis.ca/  
Construction résidentielle spécialisée en techniques de réfection de toiture de pointe.

#### Toitures Wally

Luc Deschênes  
Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634  
luc@toitureswally.com  
www.toitureswally.com  
L'expert en détection de fuites !  
Réfection de toitures de tous genres  
Inspection/Prévention

### 14. DRAINAGE

#### Drainage Québécois Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN  
www.drainagequebecois.com  
Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

#### Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN  
Fax: 514-498-7072  
www.groupesanyvan.com  
Nettoyage de réseaux de tous genres  
Service 24h, estimation gratuite

### 15. ÉLECTRICITÉ

#### 9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique  
(514) 327-5837, (514) 571-5838  
akomelectrique@hotmail.com  
- Maître électricien, membre CMEQ  
- RBQ: 5700-7395-01 - Service 24h,  
Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques

#### Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650  
Chauffage électrique  
Entrée électrique, Panneau électrique  
Spécialisé en résidentiel, Service 24h  
RBQ 5720-5866-01

#### Les installations électriques

#### Norca Inc

Tél.: 514-708-6362, info@norca.ca  
www.norca.ca

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée.

**16. ÉVALUATEURS**

**Groupe VMMP**  
**Michel Montmarquet**  
 Tél.: (514) 744-4490  
 mmontmarquet@groupevmmp.com  
 www.groupevmmp.com  
 - Financement hypothécaire  
 - Transaction immobilière

**17. EXTERMINATEUR**

**Élite Extermination**  
**Pascal Rock, Président**  
 No sans frais : 514 791-8385  
 elite.extermination@hotmail.com  
 www.eliteextermination.com  
 10 % de rabais offert aux membres de l'APQ  
 Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

**Solution Cimex**  
 Tél : 450-522-3393  
 Sans frais: 1-877-438-5454  
 Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!  
 -Traitement vapeur et traditionnel;

**18. 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

**19. GESTION IMMOBILIÈRE**

**Avantages Condo**  
 www.avantagescondo.com  
 info@avantagescondo.com  
 1 877 731 8647  
 Pour les syndicats de copropriétés:  
 - Déclaration de copropriété, consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.**  
**Gestion immobilière**  
 Tél.: 514.866.1587  
 contact@ges-mar.net  
 www.ges-mar.net  
 - Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

**20. HUISSIERS DE JUSTICE**

**Philippe & Associés,**  
**Huissiers de Justice**  
 Tél. : (450) 491-7575  
 Philippe@huissiersdejustice.ca  
 - Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province  
 - Service 24 heures, 7 jours sur 7

**Quintin & Associés SENC**  
**Huissiers de justice**

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200  
 Tél. : (514) 257-9087  
 quintin.associe@videotron.ca  
 Signification de divers documents juridique, Ordre de comparaitre, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).

**21. HYPOTHÈQUE**

**Caterina Ballaro**  
**Courtier Hypothécaire**  
 Tél.: (514) 799-9461  
 cballaro@dominionlending.ca  
 Hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada.

**22. IMPÔTS FISCALITÉ**

**Centre financier Carrefour**  
**Planificateur financier**  
**Louis Robert, Planificateur financier**  
 Tél.: (514) 396-7788  
 louis.robert@centrefinanciercarrefour.com  
 www.placementsimmobilier.com  
 - Accrédité par l'APQ depuis 20 ans  
 - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

**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

**23. INSONORISATION**

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
 T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
 www.insonorisationsmg.com  
 insonorisationsmg@hotmail.com  
 - Insonorisation sur mesure  
 - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation  
 RBQ:8271-1706-08

**24. INSPECTION BÂTIMENT**

**ANIEB**  
**Association Nationale des**  
**Inspecteurs et Experts en**  
**Bâtiments**  
 Tél.: (514) 206-0973  
 info@anieb.com, www.anieb.com  
 - Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre

**Centre d'expertises légales**  
**en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881  
 celb@videotron.ca  
 www.viccache.ca  
 - Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.  
 - Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.

**BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641  
 info@batimex.ca

Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment, -10% pour les membres de l'APQ

**Patrick Lambert**

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com  
 patrick@inspectionlambert.com  
 - Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif  
 - Membre AIBQ, Assuré et Diplômé

**25. MAÇONNERIE**

**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras  
 Tél.: (514) 963 2435  
 aaamasonry@hotmail.com  
 - Brique, bloc, pierre & rejointement  
 - Un travail de qualité a un prix juste

**Maçonnerie Gratton**

Tommy Bouillon, Président  
 Tél.: (514) 367-1631  
 Autre : (514) 576-1441  
 tommybouillon@maconneriegratton.com  
 www.maconneriegratton.com  
 - Maçonnerie, Brique, Cheminée  
 - Joint Briques, Infiltration d'eau

**26. NETTOYAGE DE CONDUITS**

**Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501  
 Cellulaire 514-823-4237  
 info@maintenancebonnair.com  
 www.maintenancebonnair.com  
 - Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.

**27. PAYSAGEMENT**

**Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)  
 gaby@gopelouse.com  
 www.gopelouse.com  
 Résidentiel / Commercial  
 Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

**28. PEINTURE**

**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855  
 Sans frais: 1-888-bétonel  
 www.betonel.com  
 - Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)  
**CODE RABAIS 30758755**

**29. PLANCHER**

**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655  
 Autre : (514) 990-1640  
 Courriel : info@plancher640.com  
 www.plancher640.com  
 - Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss  
 - Parqueterie

**30. PLOMBERIE**

**Plomberie de la Montagne**

Tél.: 450 922-2606, (514) 808-7604  
 daniel@plomberiedlm.com

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

**Mecanitech Ltée**

Benoit Lapointe, Estimateur  
 Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com  
 - Plomberie Chauffage  
 - gaz naturel  
 - Urgence 24 heures

**31. PORTES ET FENÊTRES**

**D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal  
 Tél. : (514) 322-5345  
 dvaluminium@hotmail.com  
 www.dvaluminium.com  
 - Résidentiel et commercial  
 - Portes et fenêtres en aluminium et PVC

**32. RECOUVREMENT**

**CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939  
 Fax : 450-823-0154  
 www.contencia.ca  
 - Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.  
 10% de rabais aux membres APQ

**33. RÉPARATIONS**

**Maintenance Canada**

Tél.: (514) 946-2036  
 maintenance.canada@gmail.com  
 Restauration, Cuisine, Salle de bain, Réparation Service

**34. SERRURIER**

**Serrurier sirois inc**

3950, Ontario Est, Montréal  
 Téléphone : (514) 523-3687  
 serrurier.sirois@videotron.ca  
 www.serruriersirois.com  
 - Restauration  
 -Service d'urgence 7 jours sur 7 , 24hrs  
 - Réparation et installation de serrure

**35. SINISTRES**

**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565  
 info@vic-construction.com  
 www.vic-construction.com  
 -Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction  
 RBQ 5670 7276 01

**36. TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696  
 Courriel: apq@rci.rogers.com  
 - Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout  
 - Questions : 1-866-739-6349

# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Centre de rénovation
5. Chauffage
6. Chauffe-eau
7. Extermination
8. Peinture
9. Planification financière
10. Serrure
11. Toitures

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

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

Propulser vos annonces en 1 clic!  
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke  
Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL  
-Spécialistes: relation locateur-locataire,

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton  
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford  
205 rue Centre, Magog  
Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke  
Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout  
-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. CHAUFFE-EAU

##### Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

[www.chauffe-eau-estrie.com](http://www.chauffe-eau-estrie.com)

\* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

#### 7. EXTERMINATION

##### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;  
-Service de congélation;

#### 8. PEINTURE

##### Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

#### 9. PLANIFICATION FINANCIÈRE

##### ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives  
Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

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

[dianecote@alizeservicesfinanciers.com](mailto:dianecote@alizeservicesfinanciers.com)

\*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

#### 10. SERRURE

##### MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

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

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

Tél: (819) 562-6313, Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles.

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

#### 11. TOITURES

##### TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

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

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

\*Tarification préférentielle pour membres RPHL

- Réfection de toiture plate ou en pente
- RBQ: 8351-3416-19



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — ThermoShell  
4050, boul. Industriel  
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292





**L'entrepôt**

**GRANBY**

200 St-Jude N.  
Granby (Qc) J2J 2R8

tél.(450) 777-1444  
fax (450) 777-2882



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

Financement Accord D Desjardins (taux annuel à compter de 6%)

Accumulez des Air miles sur le matériel et la main d'œuvre 

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

**Un seul endroit pour combler tous vos besoins !**  
Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin

**Avec le GROUPE ANCTIL, c'est vous qui en profitez!**

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton  
819-846-2747
205 rue Centre, Magog  
819-843-4441

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX

**ANCTIL**

RONA

**MATÉRIAUX**

**MAGOG**

RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

[janctil.com](http://janctil.com)
[ronamagog.com](http://ronamagog.com)



530, rue Prospect, Sherbrooke  
Téléphone : 819 566-5373  
Télécopieur : 819 566-1331  
sanc@sanc-sherbrooke.ca

Organisme à but non lucratif, accueille les personnes immigrantes en Estrie et les accompagne dans leur intégration à la vie socioéconomique et contribue au rapprochement interculturel.

**Service d'aide aux Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT DEPUIS 1954

**MULTI CLÉS**

SERRURIER EXPERT

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS



[www.multicles.com](http://www.multicles.com)  
**819.562.6313**  
1378, RUE KING OUEST, SHERBROOKE

**CHAUFFE-EAU Estrie inc.**

Nouveau Location de à chauffe-eau

**930, 12<sup>E</sup> AVENUE N, SHERBROOKE**

Vente - Remplacement  
Réparation de chauffe-eau  
et dispositifs contre les dégâts d'eau

**819-565-9023**

**Verrier, P.R.T. assurances inc.**  
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

**Programme d'assurances pour les membres du RPHL**  
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- Ferme

2171, rue King Ouest, bureau 101  
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1

**819-563-0363**

[www.groupeverrier.com](http://www.groupeverrier.com)
Télécopieur : 819-563-0005
**1-800-567-3573**

**Alizé**

SERVICES FINANCIERS

« Ma mission : Créer de la richesse chez mes clients. »

**DIANE CÔTÉ, P.Fin.**  
Planificatrice Financière (membre accréditée de I.Q.P.F.)  
Courtier hypothécaire, Planiprêt  
Conseillère autonome en sécurité financière  
Conseillère en assurance et rentes collectives  
Représentante de courtier en épargne collective



IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

T 819 769-3022 @ dianecote@alizeservicesfinanciers.com W alizeservicesfinanciers.com



## Tarifs de groupe exclusifs. Exclusivement pour vous.

Choisir **La Personnelle** pour vos assurances auto, habitation et entreprise vous permet d'avoir accès à des tarifs de groupe offerts aux **membres** de l'**Association des propriétaires du Québec**.

**C'est facile de transférer à La Personnelle!**

La majorité de nos nouveaux clients le confirment\*.

**Obtenez une soumission et économisez**  
**1 888 476-8737**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

**Tarifs de groupe. Service unique.**

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.  
Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

\* Basé sur un sondage réalisé entre le 26 juillet et le 7 septembre 2017 auprès de nouveaux clients de La Personnelle ayant transféré leurs assurances auto et habitation entre les mois de mai 2016 et juillet 2017.