

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

LE PROPRIÉTAIRE SERA-T-IL OBLIGÉ D'ACCEPTER LES ANIMAUX?

Me Martin A. Messier



Certains tenants de la défense des animaux revendiquent une modification législative visant à obliger les propriétaires de logements à accepter les animaux.

Ce serait une grave erreur selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ). D'abord les animaux en soi sont rarement le problème. Les problèmes surviennent le plus souvent quand le locataire qui en est responsable n'assume pas ses obligations correctement.

Que ce soit les animaux laissés seuls durant de longues périodes, les animaux qui sont laissés à eux-mêmes et qui endommagent le logement, privés de choix, n'ont d'autre alternative que d'utiliser le logement plutôt que le parc

Suite à la page 4

LES PLAINTES DES LOCATAIRES NE SONT PAS TOUJOURS FONDÉES!

Me Annie Lapointe

Certains locataires auront moins de tolérance que d'autres concernant certains inconvénients vécus dans votre logement. Bien qu'il ne faille jamais prendre les plaintes des locataires à la légère, elles ne donnent pas toutes droit à une diminution de loyer.

Une décision récente¹ a confirmé que le fait d'avoir une sensibilité particulière au bruit ou à certaines odeurs était un facteur subjectif, sur lequel la Régie ne peut s'appuyer pour retenir la responsabilité du locateur.

Dans cette situation, le logement est voisin d'une buanderie comptant quatre laveuses et sècheuses. Les locataires invoquent alors un problème de qualité de l'air, alléguant que l'air de la salle de lavage pénètre le logement et le rendrait insalubre. Ainsi, de mauvaises odeurs se dégageraient dans leur logement, passeraient par le tuyau situé dans la cuisine. Un des locataires fait d'ailleurs mention qu'il ne va pas dans la salle de lavage, car il ne peut supporter l'odeur des produits de lessive, eau de javel, «Fleecy» et les autres détergents.

Selon les locataires, leur nourriture n'est plus comestible, étant entreposée dans un espace adjacent à la buanderie. De plus, il y aurait du bruit excessif, autant des appareils que des utilisateurs qui bavardent et claquent les portes, ainsi que du va-et-vient constant. Toutefois, les locataires ne sont pas en mesure d'identifier des locataires fautifs en particulier. Notons également qu'un des locataires plaignant travaille à la maison ou a des heures irrégulières.

Suite à la page 10

HARCÈLEMENT: Le locateur est condamné

Me Robert Soucy

Les plaintes de la locataire Les parties admettent être liées par un bail du 1er juillet 1998 au 30 juin 1999 au loyer mensuel de 375,00\$, reconduit année après année, la dernière de ces reconductions s'étendant jusqu'au 1er juillet 2015 au loyer mensuel de 445,00\$.

Pour sa part, la locataire établit au 1er juillet 2010, le début de la détérioration de ses relations avec le locateur, alors qu'elle refusait une augmentation de loyer qu'elle jugeait injustifiée.

Selon elle, c'est alors que le locateur l'intime de ne plus laisser des effets au-delà de sa galerie.

Suite à la page 8



L'EXPERT DANS UN DOSSIER DE LA RÉGIE DU LOGEMENT



PÉTITION



SOIRÉES APQ



UNE COPROPRIÉTAIRE BLESSÉE

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

Poste-Publication
convention 40020616



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

Suivez-nous





Me Jean-Olivier Reed

L'EXPERT DANS UN DOSSIER DE RÉGIE DU LOGEMENT: SON UTILITÉ, SES COMPÉTENCES

Même si la Régie du logement est un tribunal administratif, il ne faut pas minimiser son importance et les conséquences d'un jugement contre vous. Sachez que la Régie du logement a le pouvoir de rendre des jugements jusqu'à un montant maximal de 70,000.00\$.

Dans plusieurs situations, l'opinion d'un expert sera essentielle. Que ce soit dans le cadre d'une infestation de vermine, de la présence de moisissures ou d'une infiltration d'eau, son témoignage servira généralement à déterminer l'origine du problème, sa cause ou émettre une opinion de la personne responsable du problème.

Puisqu'il est un étranger au conflit et qu'il a une expertise, son témoignage sera très important pour le décideur puisque cela lui permettra de l'aider à comprendre le problème et de l'éclairer et d'éventuellement même de l'orienter dans sa décision.

Nous allons vous expliquer brièvement les règles entourant le recours à un expert dans un dossier de Régie du logement.

Son rapport écrit n'est pas suffisant. La plupart du temps, il doit se présenter en personne pour être interrogé par le Juge, le locataire ou son procureur afin de préciser son opinion et sa pensée, d'interpréter ses photos et même d'être confronté à une expertise contraire commandée par l'autre partie si tel est le cas.

Avant son témoignage, le juge devra le qualifier d'expert à la cour. Il le fera en parcourant ses compétences, son expérience et même son curriculum vitae. Une fois qualifié son témoignage débutera. Il a le droit de se baser sur un rapport écrit et des photos prises par lui. Le choix de l'expert est important. Il doit posséder les compétences et l'expérience requise pour être reconnu comme expert par la Cour. Mais ce n'est pas tout, il doit aussi démontrer une habileté particulière dans l'art de la vulgarisation et de la présentation des résultats

LE CHOIX DE L'EXPERT EST IMPORTANT. IL DOIT POSSÉDER LES COMPÉTENCES



de son expertise. Il devra informer, voire convaincre le Juge, il faut s'en souvenir.

Finalement, sachez que la Régie du logement considère qu'une partie ne peut être partie et expert pour une raison évidente, son impartialité.¹

Donc, même si le propriétaire est lui-même plombier par exemple, il est préférable qu'il engage un autre plombier dans le cas particulier où celui-ci veut établir la responsabilité du locataire dans l'événement par exemple.

Peuvent être experts par exemple: Ingénieur, architecte, expert en bâtiment, exterminateur, plombier, électricien, etc...

Normand c. Martin 29- 111117-001

MDE Luminaire
Résidentiel commercial industriel



Luminaires - Ampoules - Led - Tubes fluorescent
Hottes de poêles et accessoires électriques

info@mdeluminaire.com

869 Boul. Curé-Poirier O. Longueuil **450-674-1521**

**PLOMBERIUM
DORACO-NOISEUX**

PRODUITS POUR LA SALLE DE BAIN ET LA CUISINE
PLOMBERIE ET CHAUFFAGE



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

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

DESCHÊNES

AUX COMMANDES DE VOTRE SATISFACTION

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



Messier, Soucy
Avocats - Barristers & Solicitors

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



PROTECTION

DE VOTRE PERSONNE ET DE VOTRE PATRIMOINE

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

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



Testaments

Un testament est de mise afin de prévoir à qui et de quelle façon seront dévolus vos biens en cas de décès, ainsi que faire un choix personnalisé concernant le liquidateur de votre succession, le tuteur de vos enfants le cas échéant, et plus encore.

Le testament notarié permet d'éviter de longs délais suite au décès. Il est valide sans autre formalité. En effet, tout testament non notarié doit faire l'objet d'une procédure judiciaire ou devant notaire afin de vérifier sa validité, impliquant des coûts largement supplémentaires à celui d'un testament notarié dans la plupart des cas.



Mandats de protection

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



Acte notarié

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

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

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

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

Tél. sans frais: 888 382 9670 info@apq.org



Me Martin Messier

Pétition

concernant la possession d'animaux de compagnie dans un logement

La commission de l'aménagement du territoire ne se saisira pas de la pétition concernant la possession d'animaux de compagnie dans un logement

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la décision de la commission de l'aménagement du territoire de ne pas se saisir de cette pétition, relative au droit du propriétaire de restreindre la présence d'animaux dans un logement.

La commission devait statuer à savoir si elle prenait en charge la pétition n° 744-20150211 portant sur les clauses de baux résidentiels interdisant la possession d'animaux de compagnie.

Cette pétition voulait "rendre nulle et sans avenue toute clause de bail locatif et règlement d'immeuble interdisant de détenir un chien et/ou un chat comme animal de compagnie dans un logement, une maison ou un condominium". *Suite à la page suivante*

suite de la page couverture

LE PROPRIÉTAIRE SERA-T-IL OBLIGÉ D'ACCEPTER LES ANIMAUX?

ou la litière, les aboiements du chien laissé sans surveillance trop longtemps, les «souvenirs» laissés lors de la promenade sur le terrain ou le balcon sans que le réel responsable ne se donne la peine de prendre soin de la situation.

Le propriétaire et les autres locataires sont alors ceux qui doivent subir les négligences du réel responsable.

Les locataires sont souvent ceux qui nous demandent lors de la location d'un logement un immeuble exempt d'animaux, certains pour une allergie grave, d'autres pour ne pas vivre de situations désagréables.

L'absence de dépôt de garantie vient aussi accroître les problématiques reliées à l'obligation d'accepter les animaux. Alors qu'un simple séjour d'une nuit à l'hôtel avec un animal demandera dans bien des cas non seulement une garantie de remise en état des lieux mais aussi un frais de nettoyage pour la chambre, le propriétaire d'immeuble quant à lui ne peut rien demander.

Les dommages aux planchers qui peuvent aller jusqu'au remplacement, non seulement du plancher, mais aussi de la structure qui le soutient sont pourtant fréquents.

Plusieurs propriétaires acceptent les animaux dans leurs logements. Ceux qui décident de ne pas le faire doivent être en mesure de faire respecter cette décision.

Il faut faire attention: les propriétaires n'ont rien contre les animaux. En fait, nous sommes les premiers à trouver tragique les animaux abandonnés ou négligés.

Quand on vient pointer du doigt le propriétaire d'un immeuble alors qu'un locataire abandonne ou néglige son animal, on fait erreur sur la personne tout simplement.

Les animaux doivent être appréciés et respectés. Le propriétaire de l'animal et non du logement doit assumer les responsabilités de ce choix.

Interdire aux propriétaires de refuser les animaux tout en lui interdisant de demander un dépôt de garantie, et ce, alors que le locataire peut décider de louer à l'endroit de son choix n'est pas une solution appropriée. ☑



WILL RENTAL PROPERTY OWNERS BE FORCED TO ACCEPT ANIMALS?

Some proponents of animal rights are asking for a legislative amendment aiming at requiring owners of rental housing to accept pets.

The Association of Quebec Landlords (APQ) thinks that this would be a serious mistake. Firstly because the animals by themselves are rarely the problem. The problems most usually occur because the tenant who is responsible for them does not assume his/her obligations properly.

Whether it concerns animals left alone for long periods of time, animals that are left to themselves and who do damage to the housing - having no choice, they have no other alternative than using the housing rather than the park or the litter, the barking of a dog left unattended for too long, the waste left during the walkabout on the grounds or the balcony without the one who is really responsible taking care of the situation...

The owner and the other tenants are then the ones who must suffer the neglect of those who are really responsible.

The tenants are often the ones who ask us, when renting a housing, that the building be free of animals - some because of a severe allergy, others because they want to avoid living unpleasant situations.

The absence of a safety deposit also tends to increase problems related to the obligation to accept pets. While a simple overnight stay at the hotel with a pet would in many instances require, not only a guarantee for restoration of the premises, but also a cleaning fee for the room, the owner of a building ...he cannot ask anything.

Damage to the floors which can even go as far as needing to replace, not only the floor, but also the structure that supports it, is nevertheless quite common.

Many owners allow pets in their housing. Those who decide not to do so, must be able to enforce this decision.

Be careful! The owners have nothing against animals. In fact, we are the first to find that it is tragic that animals are abandoned or neglected.

But when one comes to point the finger at the owner of a dwelling while a tenant abandons or neglects his animal one makes an identity mistake, quite simply so.

Animals must be appreciated and respected. The owner of the animal and not the owner of the housing must take responsibility for that choice.

Prohibiting owners to refuse animals while forbidding them to ask for a safety deposit, and this when the tenant may decide to rent at the place of his choice, is not an appropriate solution. ☑

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

Volume 31, numéro 3
Mars 2015

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.
Président directeur général
Martin Messier
Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.
Collaborateurs
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

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

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

Dépôt légal

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

Président

Martin Messier

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
Bianca Radu

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Carmen Ruiz

Suite de la page précédente

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) félicite les membres de la commission pour cette décision et espère que la réponse gouvernementale qui sera envoyée dans les 30 jours à l'initiateur de la pétition reste identique.

L'APQ tient à rappeler que le nombre de propriétaires acceptant les animaux serait plus important si le dépôt de garantie était officiellement en vigueur.

L'APQ revendique depuis de nombreuses années pour un dépôt de garantie. Pas seulement pour conscientiser les locataires mais aussi pour assurer aux bons locataires de retrouver un logement propre, en bon état à leur arrivée. Et évidemment les bons locataires qui prennent soin de leurs animaux auraient plus de choix pour trouver un nouveau logement.

Plusieurs propriétaires ont vécu des situations très désagréables avec des animaux: planchers griffés, excréments

partout allant jusqu'à forcer le remplacement du plancher, plinthes et portion de murs, et ce, sans compter les animaux abandonnés dans le logement.

D'ailleurs sur le concours APQ "Concours photo du déménagement au Québec: Comment est votre logement après le départ du locataire ?" vous trouverez un sol jonché d'excréments!

Par le biais d'une grille tarifaire, un dépôt de garantie aurait pour effet :

- de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement
- d'éviter aux propriétaires d'effectuer le changement des serrures de boîtes aux lettres et des clés chaque fois qu'un locataire quitte
- d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail
- d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin



SOIRÉES APQ

Lundi le 30 Mars 2015: Sécurité incendie dans les immeubles locatifs

Le service de protection et incendie de la ville de Montréal sera présent pour prévenir les risques d'incendie. Au cours de cette soirée, ce dernier sera chargé de dresser la liste des vérifications à effectuer et des préventions à apporter afin de réduire les risques d'incendie.

Lundi le 4 Mai 2015: Préparation d'un dossier à la Régie

Cette conférence traitera des principales règles à suivre pour bien monter un dossier, avant de se présenter devant la Régie du logement. Les participants auront l'occasion de prendre connaissance de plusieurs points importants à bien maîtriser pour accumuler toutes les chances afin d'obtenir gain de cause devant le régisseur. Il est important d'être calme, et de bien se préparer avant de se présenter en audience à la Régie du logement.

Gratuit pour les membres **Argent et Or**

Communiquez avec nous pour les membres **Bronze** ou non-membres pour connaître les coûts

Lieu: dans notre bureau de Montréal (10720 boulevard Saint-Laurent, Montréal, H3L 2P7) ou dans le confort de votre foyer par nos diffusions en direct
Toutes nos conférences débutent à 19h (Accueil à partir de 18h30) Réservation requise
Places limitées

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



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

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



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

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

*Sur tous les articles à prix régulier.

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

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

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

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

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montpellier, St-Laurent

Bienvenue chez vous | www.unionltg.com



Me Kevin Lebeau

UNE COPROPRIÉTAIRE BLESSÉE: LE TRIBUNAL JUGE QUE LE SYNDICAT N'EST PAS RESPONSABLE

D

ans une décision récente de la Cour supérieure, le Tribunal avait à juger si des blessures corporelles subies

par une copropriétaire de l'immeuble engageaient la responsabilité civile du syndicat de copropriété en raison de son devoir d'entretenir adéquatement les parties communes de l'immeuble.

La décision, laquelle comporte quatorze pages, traite la preuve médicale de la copropriétaire, ainsi que la contre-preuve du syndicat en détail. Nous traiterons toutefois seulement du raisonnement du Tribunal par rapport à la question à savoir si la responsabilité du syndicat pouvait être engagée, ou non.

Résumé des faits retenus par le Tribunal

La copropriétaire demanderesse prétend avoir subi des blessures suite à une chute dans le vestibule de l'ascenseur de l'immeuble au niveau du stationnement intérieur de l'immeuble. Les faits en preuve démontrent que la copropriétaire a fait une chute en raison de la présence d'une flaque d'huile d'olive sur le plancher de béton du vestibule. La copropriétaire se rendait à son condo après son quart de travail comme médecin et après avoir fait son épicerie. Elle reproche au syndicat d'avoir manqué à son devoir d'assurer, selon elle, que le plancher du vestibule soit en tout temps propre et sécuritaire.

Pour sa part, le syndicat soumet qu'il s'agit d'un événement accidentel regrettable, et non pas d'une faute de la part du syndicat.

Le matin de l'accident, la copropriétaire a passé par le même vestibule pour joindre le garage de l'immeuble et sa voiture pour se rendre à son travail. Selon elle, à ce moment il n'y avait rien d'anormal, et le plancher était alors propre et sec.

Lors de son retour à l'immeuble vers 13h00 le même jour, elle emprunte le même chemin pour rejoindre l'ascenseur au niveau du garage, mais cette fois-ci elle glisse subitement sur une flaque d'huile d'olive sur le plancher du vestibule devant l'ascenseur. Elle subit des blessures à la cheville et à la hanche.

Le droit applicable selon le Tribunal

Dans son analyse, le Tribunal rappelle que l'article 1077 du Code civil du Québec impose une responsabilité au syndicat pour le préjudice causé à autrui, entre autres en raison d'un manque d'entretien des parties communes de l'immeuble. Toutefois, le Tribunal souligne que cet article n'a pas pour effet de créer une présomption de responsabilité pour le syndicat. La copropriétaire doit donc prouver que le syndicat a été négligent dans l'entretien du plancher du vestibule, et que les blessures causées à la copropriétaire sont une conséquence directe de cette négligence.

Le Tribunal précise toutefois, que le syndicat ne peut être tenu de rigueur au plus haut standard de perfection, mais doit plutôt prendre les moyens raisonnables. Il rappelle également que, comme dans la présente cause, le temps qui s'écoule entre la manifestation d'une situation dangereuse, et des moyens pris par le responsable des lieux est crucial pour déterminer s'il est responsable de l'accident.

Le syndicat admet que la flaque d'huile pouvait être qualifiée d'un piège au sens tel que défini par la jurisprudence, c'est-à-dire 1) qu'il s'agissait d'une situation dangereuse inhérente; 2) difficile à détecter; 3) dont la survenance est anormale de manière à prendre par surprise. Le Tribunal mentionne que les faits du dossier répondent justement à ces critères. Le Syndicat confirme que sans connaissance de la chute de la copropriétaire, l'un des administrateurs a glissé sur la même flaque d'huile vers 20h00 le même jour. L'administrateur confirme que la flaque d'huile était

effectivement difficile à détecter.

Mais le Tribunal précise qu'il doit y avoir négligence de la part du syndicat pour que ce dernier soit tenu responsable. La copropriétaire témoigne que jusqu'au jour de l'accident, qu'elle était satisfaite de l'état de l'immeuble et de son entretien et propreté, et qu'il n'y avait rien d'anormal par rapport au plancher lorsqu'elle a quitté l'immeuble le matin de l'accident. Il y a une firme d'entretien qui est retenue par le syndicat et qui s'occupe du ménage de l'immeuble deux jours par semaine, soit tous les lundis et jeudis.

Or, l'accident est survenu un dimanche, lorsque la compagnie d'entretien n'était pas présente. De plus, il n'y a aucune preuve à savoir quand l'huile a été déversée sur le plancher, ni qui l'a fait, et personne n'a porté cette situation à la connaissance du syndicat avant la chute de la copropriétaire.

La copropriétaire reproche au syndicat de ne pas avoir mis en place

un système de vidéo-surveillance des lieux, ainsi que d'engager un surintendant ou un gardien de sécurité vingt-quatre heures par jour pour effectuer des tournées d'inspection régulières.

Le Tribunal ne retient pas cet argument, car la copropriétaire n'a pas prouvé que de telles mesures auraient pu éviter sa chute, car il n'y a aucune preuve qu'un surintendant ou un gardien aurait remarqué la flaque d'huile. De plus, un système de vidéo-surveillance serait efficace seulement si une personne engagée par le syndicat avait pour tâche de visionner les écrans à tout moment de la journée.

Le Tribunal rappelle que le syndicat serait négligent seulement lorsqu'il est en défaut de respecter les règles de conduite qui lui incombent en raison des circonstances, les usages ou la loi. Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les mesures de sécurité réclamées par la copropriétaire seraient exorbitantes pour le syndicat qui ne compte que trente-huit unités d'habitation. Alors, le syndicat n'a pas l'obligation de prévenir tous les incidents possibles, mais il a l'obligation d'agir avec prudence et diligence, ce qu'il a fait selon le Tribunal.

Conséquemment, le Tribunal a rejeté la réclamation en dommages de la copropriétaire contre le syndicat, laquelle se chiffrait à plusieurs centaines de milliers de dollars. ☑

Pour toute question en droit immobilier, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de juristes spécialisés en la matière.



Les Entreprises Électriques
GPE Inc.
Chauffage électrique
Conversion énergétique
Raccordement pour piscine et spa
Remplacement de panneaux
Spécialiste en passage de fils

Gaetan Jr Plourde
Maître Électricien
T. 514.521.2233
C. 514.773.7170
Membre # 10423
C.M.E.G.

24/7

F FABELTA
systèmes de fenestration

SUBVENTION POUR MULTI-LOGEMENTS

- FENESTRATION D'ALUMINIUM DE QUALITÉ SUPÉRIEURE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- ENTRETIEN FACILE

Richard Germain
514 434-0371
rgermain@fabelta.com
RBQ: 2167-5780-99

AN INJURED CO-OWNER: THE COURT HELD THAT THE SYNDICATE IS NOT RESPONSIBLE

Kevin Lebeau

In a recent decision of the Superior Court, the Court had to judge whether bodily injury to a co-owner of the building committed the liability of the syndicate of the condominium because of its duty to properly maintain the common portions of the building.

The decision, which includes fourteen pages, deals in detail with the medical evidence of the co-owner, as well as with the counter-proof of the syndicate. However, we will only analyze the Court's reasoning in relation to the question of whether the syndicate's liability could be incurred or not.

Summary of the facts retained by the Court

The plaintiff co-owner claims to have suffered injuries due to a fall in the lobby of the elevator of the building at the level of the parking garage inside the building. The facts in evidence demonstrate that the co-owner has fallen due to the presence of a spill of olive oil on the concrete floor of the vestibule. The co-owner went to her condo after her shift as a medical doctor and after doing her grocery shopping. She complains that the syndicate had breached its duty to ensure, so she believes, that the floor of the hallway would be clean and safe at all times.

For its part, the syndicate submits that this is an unfortunate accidental event, but not a fault on the part of the syndicate.

On the morning of the accident, the co-owner went through the same hallway to reach the garage of the building and her car to get to work. According to her, at that time there

was nothing wrong, and the floor was then clean and dry.

Upon her return to the building around 1 p.m. on the same day, she followed the same path to reach the elevator at the garage level, but this time around she suddenly slipped on a spill of olive oil on the floor of the hallway in front of the elevator. She got injured at her ankle and hip.

The law applicable according to the Court

In its analysis, the Court notes that Section 1077 of the Civil Code of Quebec imposes liability on the syndicate for the harm caused to others, among others due to a lack of maintenance of the common portions of the building. However, the Court notes that this section does not have the consequence of creating a presumption of liability for the syndicate. The co-owner must therefore prove that the syndicate had been negligent in the maintenance of the hallway floor, and that the injuries caused to the co-owner are a direct consequence of this neglect.

The Court stipulates, however, that the syndicate cannot be held rigorously to the highest standard of perfection, but must rather take reasonable action. It also recalled that, as in this case, the time lag between the occurrence of a dangerous situation and the measures taken by the manager of the premises is crucial to determine if he is responsible for the accident.

The syndicate admits that the oil spill could be described as a trap in the sense as defined by case law, that is to say: 1) that it was an inherently dangerous situation; 2) difficult to detect; 3) the occurrence of which is anomalous in the sense that it took

by surprise. The Court states that the facts of the case precisely meet these criteria. The Syndicate confirms that without knowledge of the fall of the co-owner, one of the directors slipped on the same spill of oil around 8 p.m. on the same day. The administrator confirms that the oil spill was indeed

COURT SPECIFIES HOWEVER THAT THERE MUST BE NEGLIGENCE ON THE PART OF THE SYNDICATE FOR IT TO BE HELD ACCOUNTABLE

difficult to detect.

But the Court specifies however that there must be negligence on the part of the syndicate for it to be held accountable. The co-owner testifies that, until the day of the accident, she was satisfied with the condition of the building and its maintenance and cleanliness, and that there was nothing unusual about the floor when she had left the building on the morning of the accident. There is a maintenance firm that is retained by the syndicate and which does the cleaning of the building two days a week, i.e. on Mondays and Thursdays.

However, the accident occurred on a Sunday, when the maintenance company was not present. In addition, there is no evidence as to when the oil was spilled on the floor, or who did it, and no one brought this situation to the attention of the syndicate before the fall of the co-owner.

The co-owner accuses the syndicate for not having set up a video surveil-

lance system of the premises and for not hiring a superintendent or a security guard twenty-four hours a day to make regular inspection tours.

The Court did not accept this argument, because the co-owner had not shown that such measures could have prevented her fall, because there is no evidence that a superintendent or guardian would have noticed the oil spill. Moreover, a video surveillance system would be effective only if a person hired by the syndicate would have had the duty or task to watch the screens at any time of the day.

The Court reminds that the syndicate would be remiss only when it would be in default of the rules of conduct imposed upon it by the circumstances, usage or law. In the circumstances, the Court is of the opinion that the security measures demanded by the co-owner would be exorbitant for the syndicate which only has thirty-eight residential units. So, the syndicate has no obligation to prevent any possible incidents, but it has a duty to act with prudence and diligence, which it did according to the Court.

Consequently, the Court rejected the claim for damages by the co-owner from the syndicate, which amounted to several hundred thousands of dollars. ☑

For questions about real-estate law, do not hesitate to contact our team of legal experts in the field.



DOCO ENTREPRISES INC.

www.doco.ca
info@doco.ca
 450 347 3737

Escompte
supplémentaire
pour les membres
de l'APQ

Portes d'armoires et façades de tiroirs de bois Des cuisines clés en main



**FENÊTRES
CONCERTO**
PAR ROYAL

Fenêtres tout PVC, HYBRIDE
ou tout ALUMINIUM
Certification Energy Star 2015
zone 1, 2, 3



Solutions en nettoyage écologique pour un environnement sain...



Nettoyeur-vapeur écologique professionnel

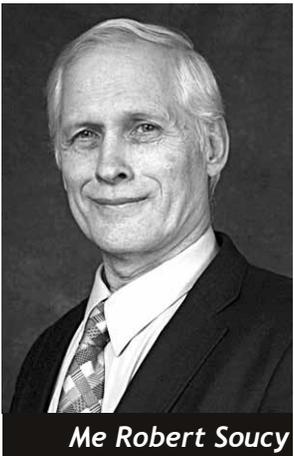
- Efficace contre punaises de lits, acariens, poux et autre micro-organismes.
- Élimine bactéries et virus.
- Températures 145°C - 160°C







3755 Hickmore
Ville St-Laurent, QC
H4T 1S5
514-733-2906
www.vapore.ca
info@vapore.ca



Me Robert Soucy

Suite de la page couverture

HARCÈLEMENT:

Le locateur est condamné

Elle témoigne que le locateur est venu chez elle en pyjama. À cette occasion, le locateur s'est permis d'entrer chez elle, en dépit de son refus et l'a finalement coincée entre les deux portes en repartant. Elle s'est alors adressée à la police et a porté plainte.

Elle admet en vouloir au locateur pour la disparition de ses chats. Bien qu'elle ne reconnaisse pas sur les relevés de la SPCA la description de ses chats disparus mais, elle croit que le locateur est responsable de leur disparition.

Elle déclare que cette perte lui a été cruelle et espère encore que l'un ou l'autre de ses animaux lui reviennent.

Elle conteste les accusations de maltraitance de ses animaux par le locateur,

accusations qui l'atteignent profondément et qu'elle justifie de fausses et de calomnieuses.

Cela dit, cet outrage combiné à diverses contrariétés accumulées au fil des ans au sujet de la lenteur du locateur à répondre à ses demandes; après s'être résignée, elle a décidé de cesser en juillet 2013 de payer les taxes de services qu'elle payait auparavant sans que cette obligation apparaisse au bail.

Elle est maintenant privée de la remise, devant mettre son vélo à un endroit inconfortable, ce qui fait qu'elle a plutôt décidé de s'en priver. Le retrait de la remise est d'autant plus dur que le locateur a permis à une voisine d'en jouir à sa guise.

Au mois d'avril 2014, le locateur a détruit ses plantations dont certaines avaient été plantées à la mémoire d'êtres chers disparus. Elle précise que son fils avait le mandat de s'occuper de ses chats en son absence. Elle n'ose plus sortir ses chats qu'à la nuit tombée, de crainte que le locateur leur fasse un mauvais parti.

Elle ajoute qu'à chacune de leur rencontre, le locateur l'aborde de façon agressive et dérogatoire revenant toujours sur le sujet des frais qu'elle ne paie plus, de ses habitudes de chauffage et du loyer qu'il juge trop bas. Il s'exprime en lui tenant des propos malveillants et, si elle fait la sourde oreille, il l'insulte et va même jusqu'à la suivre en continuant de l'invectiver.

Le locateur, selon la locataire, l'a narguée à travers sa fenêtre et fouille dans sa boîte aux lettres sans motif en geste

de provocation. Malgré ses demandes répétées de cesser de la tourmenter, le locateur persiste. À quelques reprises, et encore récemment, elle a trouvé des excréments sur son balcon et soupçonne le locateur d'en être le responsable.

Dans ses lettres, le locateur met en doute sa capacité à s'occuper de ses animaux, ce qui la vexe et il tient des propos désobligeants mettant en doute sa santé mentale. Elle qualifie ces propos de persécution. Elle estime avoir perdu toute jouissance paisible de son logement et craint de rencontrer le locateur lorsqu'elle sort. Elle va même jusqu'à modifier son horaire ou se priver de sortir si ce dernier se trouve sur son chemin. Elle n'ose plus se servir de la corde à linge, craignant d'être victime de représailles.

La version du locateur

En réplique, le locateur précise que durant la longue absence de la locataire, le fils de celle-ci a cessé de se présenter au logement à partir du mois de décembre, laissant les chats se nourrir dans les ordures. De là, son intervention à la SPCA car il n'en pouvait plus de voir ces animaux souffrir, selon lui. Il réitère qu'il ne harcèle pas la locataire puisque depuis deux mois, il ne va qu'épisodiquement à l'immeuble, vivant le reste du temps chez sa compagne.

La décision de la Régie du logement

Après analyse, le tribunal juge que la locataire, bien que son comportement et son attitude envers le locateur nuisent

à l'administration d'une certaine façon, ne se livre pas à des manœuvres de harcèlement envers le locateur, dont elle se méfie et évite tout contact. La situation n'apparaît pas telle que le locateur est sérieusement empêché d'administrer ou de s'occuper de son immeuble.

Par contre, la preuve démontre que la présence des chats cause au locateur un préjudice sérieux parce que la locataire a un comportement négligent et désinvolte envers ses animaux qu'elle laisse aller et venir librement hors de son logement. La juge administrative est d'avis que le locateur a subi un préjudice qui justifie la résiliation. Toutefois, conformément à l'article 1973 C.C.Q., le tribunal décide de substituer une ordonnance à la résiliation du bail. Ainsi, la locataire sera enjointe de se débarrasser de ses chats et de ne plus garder d'animaux dans le logement. À défaut pour la locataire de respecter cette ordonnance, le locateur pourra à nouveau s'adresser au tribunal qui sera alors contraint de résilier le bail.

Le harcèlement du locateur

La locataire affirme que le locateur ne lui procure pas la jouissance des lieux quant à l'usage du terrain et d'une place où verrouiller son vélo. Ces avantages ne sont pas prévus au bail et la locataire n'en bénéficiait que par la tolérance du locateur. La tolérance n'est pas créatrice de droit et le locateur pouvait y mettre fin.

Suite à la page suivante

AssurE xperts

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^{ième} 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



PLOMBERIE
FURY

Pour de vrais experts qualifiés
www.plomberiefury.ca T 514 728-9257

RECOMMANDÉE CAA HABITATION
CERTIFIÉE GAZ MÉTRO • MEMBRE CMMTQ
PARTENAIRE ACCORD D

15%

RABAIS MEMBRE APO

DE RABAIS
SUR LES MATÉRIAUX
POUR TOUS NOUVEAUX TRAVAUX
DE 250 \$ MIN. À 1 500 \$ MAX.

Taxes non incluses. Valide jusqu'au 24 avril 2015. Mentionner ce coupon lors de votre appel et remettre au plombier.

Suite de la page précédente

Cependant, la preuve offerte par la locataire quant au comportement de ce dernier, preuve que la juge administrative juge plus crédible, démontre que celui-ci la prive de la jouissance de son logement.

Selon la Régie, à chacune de leur rencontre, le locateur ne cesse de la haranguer au sujet du paiement des taxes, alors qu'il est au courant de la position de sa locataire et que le tribunal est saisi de cette affaire. Il tient à la locataire des propos hostiles et dérogatoires et va jusqu'à la suivre. Il lui envoie des courriels contenant des propos offensants sur sa santé mentale.

Il la nargue et se moque d'elle, notamment à travers sa fenêtre. La locataire, selon la juge, ne peut même pas trouver refuge chez elle. Selon la Cour, il faut ajouter les mesures de représailles mesquines qu'il a entreprises contre elle, lui interdire l'accès à la cour et la remise qu'elle avait jusque-là, en retirant la clôture à laquelle la locataire attachait son vélo et en saccageant ses plantations en dormance à la fin de l'hiver, et ce, sans avis préalable qui lui aurait permis de récupérer ses plantes. La Régie juge aussi probable que le locateur, compte tenu des reproches qu'il a faits à la locataire au sujet des excréments de ses chats, est celui qui les ramasse, et qui les dépose sur son balcon.

Selon la juge, le harcèlement se définit aussi :

“La notion de harcèlement prévue à l'article 1902 C.c. Q. se définit comme une conduite vexatoire, généralement répétée et continue, qu'une personne adopte envers une autre.

Il peut se manifester, notamment par des propos, ou des actes insultants, intimidants, illicites, malveillants, discriminants, ou injurieux lesquels portent atteinte à la dignité du locataire. Le harceler vise un but précis, par exemple, le départ du locataire, la conséquence est de restreindre de façon significative la jouissance paisible des lieux par le locataire et affecte ultimement son droit au maintien dans les lieux.”¹

Compte tenu du comportement du locateur envers la locataire qualifié par la juge administrative de harcèlement, le tribunal condamne le locateur à des dommages punitifs de 1 000,00 \$. Cette somme est suffisante selon la Régie pour assurer la fonction préventive de la sanction. En plus, la Régie a aussi diminué le loyer de la locataire de la somme de 45,00 \$ par mois. ☑

1) Régie du logement 31-130625-156 31 20130625 G; 28 janvier 2015. Linda Boucher, juge administrative.

Économies garanties et aucun coût initial

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

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

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

Technologie
intelligente

Économies
garanties

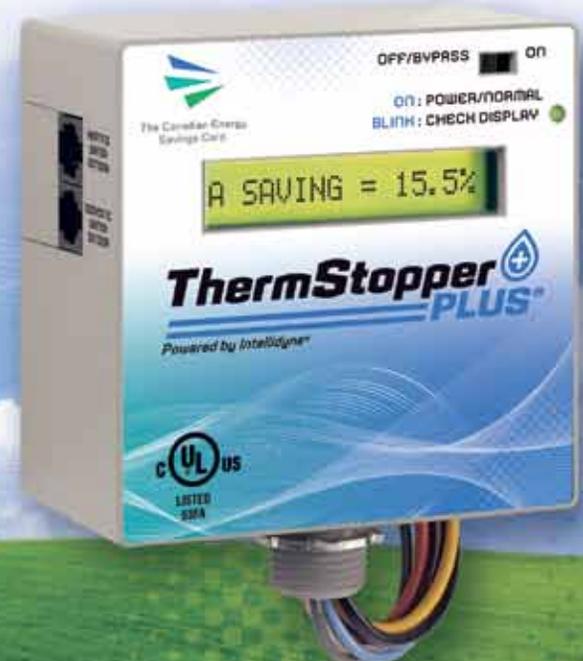
Incitatifs des
services publics



Partenariats avec
les services publics

Réduction
des émissions
de carbone

ThermStopper
PLUS



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

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

Distribué exclusivement en Amérique du Nord par :

Économies garanties grâce à la technologie intelligente
canadianenergysavings.com 1.855.237.2669 (sans frais)

The Canadian Energy
Savings Corporation



Me Annie Lapointe

Complaints from tenants are not always well-founded!

Some tenants will have less tolerance than others for certain disadvantages experienced in your housing. Although one should never take the tenants' complaints lightly, they do not all give right to a rent reduction.

A recent decision¹ confirmed that having a particular sensitivity to noise or certain smells was a subjective factor on which the Rental Board cannot rely to retain the responsibility of the landlord.

In this particular situation, the dwelling is adjacent to a laundry room with four washing machines and dryers. The tenants then invoke an air quality problem, alleging that the air from the laundry room enters their housing and makes it unhealthy. And so, bad odours would emerge into their housing, passing through the pipe located in the kitchen. One of the tenants mentions, by the way, that

he does not go into the laundry room because he cannot bear the smell of washing products, bleach, "Fleecy" and other detergents.

According to the tenants, their food is not edible anymore, as it is being stored in a space adjacent to the laundry room. Moreover, there would be excessive noise, both from the appliances and the users who are chatting and slamming doors, as well as from their constant back-and-forth coming and going. Nevertheless, the tenants are not able to identify the offending tenants in particular. Note also that one of the complaining tenants works at home or at irregular hours.

They therefore ask a rent reduction, moral and punitive damages, based on the article of the law requiring the owner to provide housing in good repair and provide peaceable enjoyment of the premises to tenants:

"1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease.

He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for

the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease."

The expert of the owner noted that the tenants had, wanting to cut odours, aggravated the problem:

"He noted, during his visit to the housing, that the tenants had actually closed the fresh air outlets, and that, while running the fan in the bathroom, thereby creating a negative pressure. They were thus diminishing the quality of the air in their housing and promoted air infiltration coming from the laundry room, so, with odours related to that."

The Régie du logement quotes the rules of good neighbourliness:

"976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local custom."

109 It appears, in the opinion of the undersigned, that the legislator has provided that tenants, who are inevitably neighbours of another local or housing, must tolerate some disadvantages according to the nature or the location of their own housing."

She also draws a parallel with another case where tenants had made complaints to the owner for inconveniences caused by a chemical manufacturing plant located in front of the building. This plant was quite visible at the time of renting the housing, and it was therefore foreseeable and reasonable to conclude that the dwellers opposite were to suffer the normal neighbourhood annoyances in such a situation.

Therefore, the situation is not the one which, according to the Régie du logement, corresponds to failures on the part of the owner, but is rather due to the particular location of the housing in the building, as well as to a particular sensitivity of the tenants. One cannot rely on factors specific to each and every-one since the threshold of tolerance to noise can vary from one person to another.

One must therefore rely on objective criteria to conclude that the fault lies with the landlord, which was not so in this case: the tenants' request was therefore rejected.

1) *Résidences des sages vs. Ferland*, 2014 QCRDL 43593.



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



Suite de la page couverture

LES PLAINTES DES LOCATAIRES NE SONT PAS TOUJOURS FONDÉES!

Ils demandent alors une diminution de loyer, des dommages moraux et punitifs, en se basant sur l'article de loi obligeant le propriétaire à fournir un logement en bon état de réparation et de procurer la jouissance paisible des lieux aux locataires:

«1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.»

L'expert du propriétaire constatait que les locataires avaient, voulant couper les odeurs, aggravé le problème:

«Il constatait, lors de sa visite du logement, que les locataires avaient en fait

fermé les sorties d'air frais, et ce, tout en faisant fonctionner le ventilateur de la salle de bain, créant ainsi une pression négative. Ils diminuaient ainsi la qualité de l'air de leur logement et favorisaient des infiltrations d'air provenant de la buanderie, donc des odeurs reliées à celle-là.»

La Régie du logement cite les règles de bon voisinage:

«976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux.»

109 Il appert, dans l'opinion de la sous-signée, que le législateur a prévu que les locataires, inévitablement voisins d'un autre local ou logement, doivent tolérer certains inconvénients suivant la nature ou la situation de leur propre logement.»

Elle fait également un parallèle avec une autre cause où des locataires avaient

fait des plaintes au propriétaire pour les inconvénients provoqués par une usine de fabrication de produits chimiques située en avant de l'immeuble. Cette usine était bien visible au moment de la location du logement, et il était en conséquence prévisible et raisonnable de conclure que les habitants d'en face devaient subir les inconvénients normaux du voisinage en telle situation.

Ainsi, la situation n'est pas celle, selon la Régie du logement, qui correspond à des manquements de la part du propriétaire, mais est plutôt attribuable à la localisation particulière du logement dans l'immeuble, ainsi qu'à une sensibilité particulière des locataires. On ne peut se fonder

sur des facteurs propres à chacun puisque le seuil de tolérance aux bruits peut varier d'une personne à une autre.

On doit donc se fonder sur des critères objectifs pour conclure à la faute du locateur, ce qui n'était pas le cas dans cette cause: la demande des locataires a alors été rejetée.

1) *Résidences des sages c. Ferland*, 2014 QCRDL 43593.

Unité mobile

nettoyage haute pression

Lessard

francislessard@videotron.ca 514.424.6346

THE EXPERT IN A RENTAL BOARD CASE: HIS USEFULNESS, HIS COMPETENCE

Jean-Olivier Reed

Even if the Rental Board is an administrative court, one should not minimize its importance and the consequences of a judgement against you. You should know that the Rental Board has the authority to render judgements up to a maximum amount of \$70,000.00.

In many situations the opinion of an expert will be essential. Whether it be in the context of a vermin infestation, the presence of mold or water infiltration, his/her testimony will generally be used to determine the origin of the problem, its cause or to emit an opinion of the person responsible for the problem.

Since he is a stranger to the conflict and because he is competent, his testimony will be very

important for the decision maker as it will allow him to help him understand the problem and to enlighten and possibly even to direct him in his decision.

We will briefly explain to you the rules surrounding the use of an expert in a case before the Rental Board.

His written report is not enough. Most of the time he must appear in person for questioning by the Judge, the tenant or his attorney in order to clarify his views and thoughts, interpret photos and even face a contrary expert commissioned by the other party if such is the case.

Before his testimony, the judge

will have to qualify him as an expert to the court. He will do so by browsing his qualifications,

HE MUST HAVE THE SKILLS AND EXPERIENCE REQUIRED TO BE RECOGNIZED AS AN EXPERT BY THE COURT

experience and even his resume. Once qualified his testimony will begin. He has the right to rely on a written report and photographs taken by him. The choice of the expert is important. He must have the skills and experience required to be recognized as an expert by the Court. But that is not all, he must also demonstrate a particular ability in the art of

vulgarization and presentation of the results of his expertise.

He should inform, i.e. convince the Judge, one must remember.

Finally, be aware that the Rental Board thinks that a party cannot be a party and an expert for an obvious reason, its impartiality.¹

Therefore, even if the owner is himself a plumber, for instance, it is preferable that he hires another plumber in the particular case where he wants to establish the tenant's responsibility in the event, for example.

Experts can be, for instance: an engineer, an architect, a building expert, an exterminator, a plumber, an electrician, etc...

¹Norman vs. Martin 29- 111117-001

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

CATÉGORIES

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

1. AGENCE DE LOCATION

Josué (Joshua) Ponce
514-622-3314

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

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

WILLIAM CONTE POUR WILLIAM CONTE INC.

Courtier Immobilier,
Groupe Sutton Synergie de l'Est Inc.
Tel : (514) 894-2000
wconte@sutton.com

- Service professionnel de location de logement
- Résidentiel et commercial
- l'Ile de Montreal, Laval et Rive Nord
- On s'occupe de a a z, placer les annonces, prise de rendez vous, faire les visites, enquête complète sur l'application et rédaction du bail + annexes nécessaires
- affiches des annonces sur plus de 20 sites internet plus sur notre site www.louemontreal.ca
- Service de réponses 24heures 7 jours sur 7

2. ANALYSE DE SOL

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

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

3. ANNONCES DE LOCATION

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.

4. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

5. ARMOIRES DE CUISINE

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

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

delcraft inc.

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

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

6. ASSURANCES

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

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

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

Services financiers Chalifoux
Mathieu Chalifoux, Conseiller en sécurité financière
Tél.: (514) 622-9996
mathieu@sfchalifoux.ca
www.sfchalifoux.ca

- Assurance partnership
- Assurance prêt commercial
- Assurance collective (10 employés et +)
- Bonification, patrimoine et succession
- Compagnie de gestion, stratégie fiscale
- 15 assureurs vies membres Assuris

7. AVOCATS

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

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

8. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean
Caroline Ouellette, gérante

- Tél.: (450) 347-7687 S/f: 1-800-463-7687
ouelletta@videotron.ca www.bainmagique.com
- Prix «Choix du consommateur» depuis 2010
 - Revêtement de bain, mur et douche en acrylique
 - Installation complète en une seule journée
 - Nous comptons plus d'un million d'installations depuis 1984
 - Estimation gratuite

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

9. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

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

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

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

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

10. BÉTON

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

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

11. CHAUFFE-EAU

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

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

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

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

12. CHAUFFAGE CLIMATISATION GAZ

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

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

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

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

13. CONCIERGERIE

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

- Conciergerie volante
- Réparation Intérieur/Extérieur
- Urgence 24/7

14. CONSTRUCTION RÉNOVATION

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

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

Construction Seni inc.
Entrepreneur général
 514-863-5722
 450-759-0263

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

RBQ 2744-8901-85

Dupré Construction inc
Maxime Dupré
 Tél: (514) 266-4692

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

Lefebvre & Benoit

www.lefebvrebenoit.com/apq

- Matériaux de construction
- Prix & Service exclusif aux membres de l'APQ

Les Réalisations François Laprise Inc

François Laprise

Cell.: (514) 434-4242

franc77@videotron.ca

- Travaux intérieur et extérieur / Interior and exterior works
 - Fer forgé, patio, brique et béton / Whrought iron, patio, brick and concrete
 - Revêtement à l'époxy (Plancher de béton, structure d'acier) / Epoxy revetment (concrete floor, metal structure)
 - Menuiserie et rénovation / Caprenty and renovation
- RBQ, APCHQ, Visa/MasterCard

Les Rénovations Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

Reno-Construct Lessard S. Inc

Tél.: (514) 712-6096

internul@videotron.ca

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

15. COURTIERS IMMOBILIERS

BlocDirect inc.

Sylvain Ross

Sans frais: 1 877 591 0088

sylvain.ross@blocdirect.com

www.blocdirect.com

- Nous vendons uniquement des immeubles à revenus!
- Plus de 220 millions vendus!
- Plus de 750 dossiers actualisée!
- Bâtitisseur de fortune, et ce, depuis 25 ans!
- Gratuit, suivez la valeur de votre immeuble!

Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyageneroux.com

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

Multi Immo Gisèle Auger

Gisèle Auger - Courtier immobilier agréé

Tél.: (514) 703-4159

Autre : (514) 813-5707

info@multiimmo.ca

www.multiimmo.ca

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

16. COUVREURS

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant

Tél.: (450) 966-6166

Sans frais: 1-800-341-1443

info@couvertureslachenaie.com

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

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209

(514) 569-8841

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

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon,

St-Léonard, H1P 2X4

Tél.: (514) 327-1100, Fax.: (514) 327-1102

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

- Depuis 1924 / Maîtres 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

Toiture Nouvelle Génération

Tél: (514) 653-2721

Gatineau - Ottawa 819-779-7844

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

Télex : (450) 430-3956

Cellulaire : (514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

www.toiturespme.com

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

UVQ Inc.

Entrepreneur général / couvreur

2015, Belanger est, suite 5,

Montréal Qc H2G 1B9

Tel: (514) 916-9150

Uvqcom@yahoo.com

Uvq.com

- Membranes Elastomère
- Membranes auto-collantes
- Bardeaux
- Résidentiel et commercial
- Employés ayant de 10 à 25 ans d'expérience
- RBQ : 5658-0004-01

17. DÉCONTAMINATION

S. Trottier Maintenance après sinistre inc.

Diane Picard, Vice-présidente

Tél.: (514) 773- 9687

Autre : (514) 232-7391

Courriel : stm1@videotron.ca

www.strottiermaintenance.ca

- Gestion de Projet
- Décontamination
- Test de sol
- Enlèvement de réservoir
- Pompage

18. DÉTECTIVE PRIVÉ

Sécurité Investigations Quali-T

Tel: (450) 445-4969

Sans frais: 1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

19. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

Tel: (514) 644-1616

Urgence: (514) 981-2824

drainagequebecois@videotron.ca

- Industriel
- Commercial
- Résidentiel
- Municipal

20. ÉBÉNISTERIE

Ébénisterie des Moulins Inc.

Michel Roberge, Président

Tél.: (450) 941-0777

Cell.: (514) 742-2032

info@edesmoulins.com

www.edesmoulins.com

- Meubles sur mesure
- Meubles intégrés
- Travaux de restauration (Patrimoine)
- Gravure sur Pierre
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- RBQ 5663-8372-01

21. ÉLECTRICITÉ

Akom Électrique

(514) 327-5837 (514) 571-5838

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 83034827
- Service 24h, estimation gratuite
- Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques
- Inspection, modification, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Les Entreprise Électriques GPE inc.

Gaétan Jr Plourde

Maître Électricien

Tél.: (514) 521-2233 Cell: (514) 773-7170

24/7

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

Les Installations électriques J.P. Inc

Tél.: (514) 591-5400

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

Licence RBQ 5617-9906

Estimation gratuite

Me Électrique

Denis Mazerbourg, associé

Tél.: (450) 543-0550

denismazerbourg@acn.net

www.meelectrique.com

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

22. ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Archimède Reno

Tél.: (514) 815-7761

qualitereno@videotron.ca

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

23. ENTRETIEN MÉNAGER

CM Prodige Inc.

Marco Moawad, Vice-Président

Cell: (514) 691-0907

cmprodige@hotmail.com

www.cmprodige.com

- Estimation gratuite!
- Entretien ménager général
- Ménage Quotidien/hebdomadaire/mensuel
- Nettoyage de plancher, murs, vitres, etc
- Satisfaction garantie. Meilleur prix!

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

SLB Entretien Ménager Inc

Tél.: (514) 953-0289

angegardien19@hotmail.com

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

24. ÉVALUATEURS

Bourassa Jodoin Inc
Groupe d'évaluateurs immobiliers
Élaine St-Denis É.A. A.C.C.I. C.P.T.A.
Tél.: (514) 522-1515
Courriel : info@bourassajodoin.com
www.bourassajodoin.com

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

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

Groupe Proval Évaluateurs Agréés

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

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

25. EXTERMINATEUR

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

- Commercial et résidentiel

Elite Gestion Parasitaire inc.

Pascal Rock
Tél.: (514) 791 8385
entreprises.rock@hotmail.com

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

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

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

Pyrax Extermination et Gestion Parasitaire(Montérégie)

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

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

26. FINANCEMENT ALTERNATIF**Gestion Cedma**

Jocelyn Grégoire
Tél.: (450) 443-3225
Autre: (514) 743-5118
info@gestioncedma.com
www.gestioncedma.com

- Spécialiste Multi-plex
- Achat / Refinancement
- Remplace balance de vente
- Travaux d'urgence
- Solution créative

27. FORMATION EN IMMOBILIER

Immofacile.ca 1-877-398-5071

- Abonnez-vous gratuitement à notre bulletin bi-mensuel sur l'immobilier
- Soirées conférences mensuelles à Montréal, Québec, Gatineau et Trois-Rivières.
- Programme de mentorat (coaching)
- Formation divers en immobilier
- Comment faire 3X plus d'argent que les banques (Devenir prêteur privé)
- Calcul de rentabilité... et plus de 15 autres
- Formation en vidéo, analyse de projets

Patrick Hérard

Formateur, coach en placement immobilier

Tél.: (514) 569-7075

Fax: (514) 800-4413

info@patrickherard.com

www.patrickherard.com

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

28. GÉNÉRATRICE**Volts Énergies**

Gaétan Lachapelle Directeur Des Ventes
(450) 973-4770 (514) 686-8113
glachapelle@volts.ca www.volts.ca

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

29. 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

30. GESTION IMMOBILIÈRE**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

Gestion Gecam Inc

Tél.: (514) 736-1279

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 Plex (GIA)

Robert Beaulieu, président

Tél.: (514) 895 - 0676

robert@gia.ca

www.gia.ca

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

Magex Technologies

Sans frais: 1 866 886 2439

www.magextechnologies.com

- Logiciels spécialisés en immobilier
- Gestion des immeubles, des baux et des contacts
- Comptabilité, gestion des travaux et des documents
- Lettres, avis et rapports professionnels
- Analyse de rentabilité des immeubles à revenus
- * **Escompte 10% membre APQ**

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

Huissiers de justice s.e.n.c.

100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil

Tél.: (514) 990-2999

Téloc.: (450) 651-1162

darveaumuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Fax : (450) 491-3418

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Nous desservons les districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois
- Ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7
- Signification, saisie, vente et constat
- En matière de la Régie du logement
- **Notre mission, votre satisfaction!**

32. HYPOTHÈQUE**Westmount Capital**

Robbie Peck, Président

Tél.: (514) 419 4215

rpeck@wcmortgage.ca

www.wcmortgage.ca

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

33. INGÉNIERIE**ÉnerTech Solutions inc.**

Mécanique de bâtiment

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

Tel: 514-638-2886

avi@enertechsolutions.ca

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

CMC**Services d'ingénierie de bâtiment**

230, rue De Martigny O, local 7

St-Jérôme, Qc J7Y 2G3

Tél.: (450) 504-2500

Fax: (450) 504-2522

www.cmcd.com

- L'ingénierie civile, structure, mécanique, électrique et l'expertise légale.
- Étude préatoire, conception de plans et devis, surveillance de chantier.
- Conformité aux Codes, normes et réglementation.
- Commercial, industriel, résidentiel

34. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour**

Planificateur financier

Louis Robert

Tél.: (514) 396-7788

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

35. IMPRESSION**PG Impression**

Patrick Gléveau

Tél.: (514) - 647 - 2128

Courriel : gleveaup@videotron.ca

- Courtier en imprimerie et distributeur cartouches encres pour imprimantes

36. 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

37. INSPECTION BÂTIMENT

ABMulti-Inspections Inc.
Téléphone : 1-855-905-2020
450-905-2020

Abmulti-inspections@videotron.ca
www.multi-inspections.com

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

CIEBQ

Centre d'inspection
et d'expertise en bâtiment du Québec
René Vincent, Ing, Directeur technique
Tél.: (450) 444-5254 S/f: 1-888-844-5254

www.cie bq.com

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

INSPECNOR

Tony Berardinucci

Inspecteur Agréé avec une Certification National
Tél.: (514) 219-2297

info@inspecnor.com www.inspecnor.com

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

Inspection Lambert

Patrick Lambert

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

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

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 AIBQ
- Détenteur d'un certificat national (NHICC)

Thermo-Logik

Stéphane Sénéchal, Directeur

Tél.: (514) 638 - TOIT (8648)

info@inspectiontoiture.ca

www.inspectiontoiture.ca

- Lettre de conformité pour l'assurance
- Inspection visuelle et instrumentation
- Analyse de soumissions reçues
- Surveillance de travaux
- Mentionnez le code «APQ» pour un rabais de 5%

38. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

www.britekrestauration.com

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

Construction Bostan inc.

(514) 510-7310

(514) 973-1973

b.construction@outlook.com

constructionbostan.ca

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

S.T. Maçonnerie inc.

Tel. : (514) 648-4242

Autre: (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

39. NETTOYAGE DE CONDUITS

Les Entreprises NCS

Manon Lalumière, adjointe administrative

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

info@entreprisesnecs.com

www.entreprisesnecs.com

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

39. ODOTRACK

Odotrack

Guy Savard, Développement des affaires

514 244 9998 guy.savard@odotrack.ca

www.odotrack.ca

- Compile automatiquement un registre kilométrique répondant aux normes gouvernemental
- Protège et Maximise vos déductions fiscales
- Génère des rapports fiscaux et de gestion
- Permet une meilleur gestion des employés sur la route
- Bénéficiez de 15% à 25% d'économie d'impôt et 75% en économie de temps

40. 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)
- Les réalisations François Laprise inc.
- 5987-A, rue D'Aragnon, Montréal, Qc
- Cell.: (514) 434-4242
- franc77@videotron.ca
- Travaux intérieur et extérieur
- Fer forgé, patio, brique et béton
- Revêtement à l'époxy (plancher de béton, structure d'acier
- Menuiserie et rénovation
- RBQ, APCHQ, VIZA/Mastercard

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

42. PLOMBERIE

Bertrand Durand inc.

Dany Corneau, Président

Tél.: (514) 481-0368

Fax: (514) 481-9866

bdinc1970@hotmail.com

www.plomberiebertranddurand.ca

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

Groupe A Bouclin & Fils

Tél.: (514) 642-1517

Autre: (514) 927-7780

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

Plomberie Fury Inc

Steve Lengan, 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

Entreprises Doco Inc.

tél. (450) 347-3737

fax (450) 347-8890

www.doco.ca info@doco.ca

- Une entreprise familiale depuis 1957.
- Fabrication et installation de portes, fenêtres et armoires de cuisine partout au Québec.
- Fenêtres tout PVC, HYBRIDE ou tout ALUMINIUM.
- Certification Energy Star 2015 zone 1,2,3.
- *Escompte supplémentaire pour les membres 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

44. PROTECTION INCENDIE

Guard-X

Pierre Lemay

(514) 277-2127

(514) 258-2644

pierre.lemay@guard-x.com

www.guard-x.com

- Alarme incendie
- Extincteurs
- Gicleurs
- Intercome
- Monoxyde

45. RÉPARATION

Lauresco

Laurent Gagnon

Tél.: (514) 826-6900

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

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

Maintenance Canada

Serge Larue, Directeur

Tél.: (514) 946-2036

maintenancecanada@gmail.com

- Spécialité cuisine - Salle de bain
- Service de réparation à domicile
- Plomberie Électricité Menuiserie Plâtre
- Peinture Céramique

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 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./Télec.: (514) 990-0688

ventes@bc-plus.ca

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

48. TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions, entreprise du groupe CELESTIS INC.

RBQ: 5690-4337-01/Assurance pro 5.000.000\$

Sébastien Coly, Président, formateur agréé

Tél.: (514) 573-6740

Courriel : scoly@verticalsolutions.ca

- Travaux en hauteur, formation protection chute
- Dénéigement de toiture, chute de stalactites
- Mise en sécurité de façade, filet de protection
- Entretien, réparation de façades et fenêtres
- Peinture, nettoyage haute-pressure, lavages de vitres

Publireportage



VOTRE ENTREPRISE EST-ELLE SOUS-ASSURÉE?

Votre entreprise fait partie de ce que vous avez de plus précieux. En cas de sinistre, un montant d'assurance insuffisant pour votre immeuble et vos biens pourrait entraîner une perte financière importante pour votre entreprise.

Sur votre contrat d'assurance, le montant d'assurance pour la portion des biens commerciaux (bâtiment et contenu) correspond à votre évaluation pour ces biens. Lors de la souscription de votre assurance commerciale, votre assureur s'est alors engagé pour ce montant. Advenant un sinistre, ce dernier ne paierait pas plus que ce montant d'assurance.

Si, pour différents facteurs que vous n'aviez pas considérés, votre évaluation était trop basse, vous auriez un déficit à combler vous-même par rapport à la valeur de reconstruction ou de remplacement de vos biens. Par exemple, si les dommages à la suite d'un sinistre étaient évalués à un million de dollars et que vous étiez assuré pour 500 000\$, c'est ce dernier montant que vous recevriez.

Imaginons qu'un bris d'une conduite de gaz causait un incendie majeur à votre immeuble. Le montant d'assurance couvrant vos biens serait-il suffisant pour combler la perte de votre immeuble et de tout son contenu? Regardons de plus près.

L'IMMEUBLE

Faire appel à une firme d'évaluateurs spécialisés aux fins d'assurance pour procéder à l'évaluation de votre immeuble est l'un des meilleurs moyens d'avoir le vrai portrait des coûts de reconstruction de celui-ci.

Lors de l'évaluation de votre immeuble, celle-ci tiendra compte de plusieurs facteurs, dont :

Les caractéristiques propres à votre immeuble (dimensions réelles, complexité de la structure, matériaux utilisés, année de construction).

La vocation du bâtiment (p. ex.: restaurant, hôtel, boutique, résidence pour personne âgée, etc.).

Les installations électriques et mécaniques et les équipements fixes (ascenseurs, installations de gicleurs automatiques et d'alarme incendie, climatiseur, etc.).

L'aménagement paysager de l'établissement et les aires de stationnement.

Les coûts de démolition (incluant le déblaiement des débris).

Les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux.

Les normes de la Régie du bâtiment du Québec.

Une telle évaluation est requise périodiquement (tous les 3 à 5 ans) pour tenir compte de l'inflation, des améliorations ou des ajouts faits au bâtiment avec le temps.

LE CONTENU

Le montant d'assurance sur la portion « contenu » est aussi important et ne devrait pas être négligé. Celui-ci doit, entre autres, prendre en considération les éléments suivants:

Les meubles et les objets de valeur

Les systèmes téléphoniques et informatiques

La machinerie et les outils

Les produits et la marchandise

Les documents de valeur et les archives

Le matériel et l'équipement liés à votre domaine d'activités

Rien ne doit être oublié dans cet inventaire. Des mises à jour devraient aussi être effectuées régulièrement afin de maintenir un montant d'assurance adéquat en cas de sinistre.

REVENUS DE L'ENTREPRISE

La garantie Perte de revenus est généralement comprise dans une assurance multirisque. En cas de sinistre, celle-ci couvrira alors les revenus de l'entreprise, le montant des loyers et les salaires de certains employés durant une fermeture temporaire. Vous pourriez subir une perte considérable si vos revenus n'étaient pas adéquatement couverts. Là encore, une évaluation précise de vos revenus, basée sur vos états financiers, est importante au moment de souscrire votre assurance commerciale.

Vous devez évaluer aussi le temps nécessaire pour reprendre vos activités à la suite d'un sinistre.

Selon votre évaluation, il pourrait être avantageux de bonifier la protection Perte de revenus.

LES RISQUES DE LA SOUS-ÉVALUATION

Comme vous pouvez le constater, l'évaluation de vos biens commerciaux est à prendre au sérieux pour que votre entreprise survive à un sinistre important. En cas de perte totale, celle-ci serait financièrement affectée si les montants d'assurance n'étaient pas suffisants.

En effet, selon le type de sinistre, lors de l'évaluation des dommages, il est possible que l'assureur procède également à l'évaluation de la valeur à neuf de votre immeuble et de son contenu. Si votre assureur constate que vos biens sont sous-assurés, vous pourriez alors être pénalisé : ce dernier est tenu de payer au maximum le montant d'assurance pour lequel il s'est engagé selon votre évaluation initiale. Ce montant peut donc s'avérer insuffisant pour couvrir la valeur réelle des dommages.

Certains assureurs appliquent aussi une clause de règle proportionnelle, ce qui vous pénalise encore plus.

La meilleure période pour réévaluer les biens de votre entreprise est lors du renouvellement de votre contrat d'assurance commerciale. Prenez le temps de bien analyser les montants d'assurance des différentes protections et révisiez-les au besoin. Tous les moyens sont bons pour bien évaluer vos biens et mieux dormir en cas de sinistre.



En collaboration avec CLAUDE PELLERIN S.F.P.E., T.P.I. WILFRID TANGUAY INC.

Mise en garde

L'information contenue dans cette capsule est d'ordre général et est fournie à titre informatif seulement. Elle n'est pas exhaustive. Toute action prise à la suite de la lecture de cette capsule devra être effectuée en toute sécurité et, au besoin, être exécutée par une personne expérimentée et habilitée à le faire.

Ensemble, La Personnelle et l'Association des propriétaires du Québec vous donnent accès à des tarifs de groupe exclusifs et à des protections personnalisées pour les propriétaires résidentiels locatifs.

OBTENEZ VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS

lapersonnelle.com/entreprise-apq ou 1 800 268-3063

La Personnelle fait référence à La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions s'appliquent.



Thermographe certifié

514 826 6900

Urgence 24/7



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

info@lauresco.ca

www.lauresco.com

HARASSMENT: THE LANDLORD IS CONDEMNED

Robert Soucy

The complaints of the tenant

The parties agree that they are bound by a lease from 1 July 1998 until 30 June 1999 at a monthly rent of \$ 375.00, renewed year after year, the last one of these renewals extending until 1 July 2015 at the monthly rent of \$ 445,00.

For her part, the tenant points to July 1, 2010 as the beginning of the deterioration of her relationship with the landlord, when she refused a rent increase which she deemed unjustified.

According to her, it was then that the landlord made it clear to her not to let her belongings any longer beyond her gallery. She says that the landlord came to her in his pyjamas. On this occasion, the landlord had taken the liberty to enter into her premises in spite of her refusal and he had finally trapped her between the 2 doors while leaving. She then turned to the police and filed a complaint.

She admits blaming the landlord for the disappearance of her cats. Although she does not recognize in the statements of the SPCA the description of her missing cats, she believes nevertheless that the landlord is responsible for their disappearance.

She states that this loss was cruel to her and she still hopes that one or the other of her pets will come back to her.

She denies the charges by the lessor of abuse of her animals, charges that affect her deeply and which she qualifies as being false and slanderous.

That being said, this outrage combined with various contradictions accumulated over the years about the slowness of the landlord to respond to her requests; after she resigned herself to this, she decided, in July 2013, to stop paying taxes previously paid for services without this obligation appearing in the lease.

She is now deprived of the shed, she must put her bicycle in an inconvenient location, so she decided instead not to use it any longer. The withdrawal of the shed is even harder to bear for her because the landlord allowed a neighbour of hers to enjoy it at will.

BÉTONEL^{MD}

Dulux

Offre spéciale

Pour les membres de
L'Association des Propriétaires du Québec

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

35%

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

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



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

www.betonel.com

In April of 2014, the landlord had destroyed her plants, some of these were planted in memory of lost loved ones. She stated that her son had the mandate to take care of her cats in her absence. She did not dare to go outside with her cats at night anymore for fear that the landlord would treat them badly.

She added that at each one of their meetings the landlord addressed himself to her in an aggressive and derogatory way always returning to the subject of the fees which she did not pay anymore, about her heating habits and about the rent which he deemed to be too low. He speaks to her in malicious wordings and if she turns a deaf ear to

him he insults her and he will go even as far as to follow her all the while continuing to berate her.

The landlord, according to the tenant, has defied her through her window and has searched her mailbox without any reason to do so but as a provocative gesture.

Continued next page

Continued from previous page

Despite repeated requests to stop the torment, the landlord persists. On a few occasions, and again recently, she found feces on her balcony and she suspects the landlord to be responsible for this.

In his letters the landlord doubts her ability to take care of her animals which offends her and he made offensive remarks questioning her sanity. She considers these remarks as a real persecution. She claims to have lost all peaceful enjoyment of her housing and fears to meet the landlord whenever she goes outside. She even goes as far as to change her schedule or deprive herself from going outside if the landlord stands in her way. She does not dare to use the clothesline anymore fearing to become a victim of a reprisal.

The landlord's version

In reply, the landlord stipulates that during the long absence of the tenant the son of the latter ceased to come to the dwelling beginning from the month of December onward, leaving the cats to feed themselves in the garbage. Which explains his intervention at the SPCA because he could not stand it any longer to see these animals suffer, he said. He reiterated that he did not harass the tenant because, for the past two months, he did only on occasion go to the building, living the rest of the time with his spouse.

The decision of the Rental Board

After analysis, the Court finds that the tenant, although her behaviour and attitude towards the landlord harm the administration of the building in a way, she does not engage in acts of harassment towards the landlord, whom she is wary about and with whom she avoids all contact. The situation does not appear as if the landlord is seriously impeded in his administration or in taking care of his building.

Nevertheless, the evidence shows that the presence of cats causes the landlord serious prejudice because the tenant has a careless and casual attitude towards the animals who she lets come and go freely out of her dwelling. The administrative judge is of the opinion that the landlord has suffered harm which justifies termination of the lease. However, pursuant to Section 1973 of the C.c.Q., the court decides to substitute an order terminating the lease. Thus, the tenant will be ordered to get rid of her cats and not to keep animals in her housing anymore. In case of failure to comply with this order on the part of the tenant, the landlord may again apply to the court which will then be forced to terminate the lease.

The harassment of the landlord

The tenant says that the landlord does not provide her the enjoyment of the premises concern-

ing the use of the grounds and a place to lock her bike. These benefits are not provided for in the lease and the tenant enjoyed them only because of the tolerance of the landlord. Tolerance does not create law however and the landlord could terminate it at will.

However, the evidence provided by the tenant as to the behaviour of the latter - evidence which the administrative judge considers credible - demonstrates that it deprives her of the enjoyment of her housing.

According to the Rental Board, at each of their meetings, the landlord continues to harangue her about the payment of taxes, while he is aware of the position of his tenant and about the fact that the court is seized of the matter. He addresses hostile and derogatory wordings to the tenant and goes as far as to stalk her. He sends emails to her containing offensive remarks about her mental health.

He defies her and makes fun of her, especially through her window. The tenant, according to the judge, cannot even find refuge in her own home anymore. According to the Court, one must add to all of this the petty retaliations he has exercised against her, denying her access to the courtyard and the shed which she had previously, removing the fence on which the tenant attached her bike and vandalizing her plants hibernating in late winter, and all of this without prior notice to allow her to recover her plants. The Board considers that the landlord also likely, given the criticisms he has made to the tenant about her cats' feces, is the one who picks them up and deposits them on her balcony.

According to the judge, harassment is defined as follows:

"The concept of harassment under Section 1902 of the C.c.Q. is defined as any vexatious behaviour, usually repeated and continuous, that a person adopts towards another one.

It can occur, notably including remarks or insulting, intimidating, unlawful, harassing, discriminatory, or abusive acts that undermine the dignity of the tenant. Harassing her serves a specific purpose, for instance, the departure of the tenant, the result is to significantly restrict the peaceful enjoyment of the premises by the tenant and ultimately affect his/her right to remain in the premises."¹

Given the behaviour of the lessor towards the lessee, qualified by the Administrative Judge as harassment, the court sentenced the landlord to pay punitive damages of \$ 1000.00. This amount is sufficient according to the Régie for the preventive function of punishment. Moreover, the Rental Board also decreased the rent of the tenant in the amount of \$ 45.00 per month. ☑

¹ Rental Board 31-130625-156 31 20130625 G; 28 January 2015. Linda Boucher, administrative judge.



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

**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.



ENERTECH
SOLUTIONS

Avi FHIMA ing., MBA
Mécanique de bâtiment
5436, Royalmount
Mont-Royal (Qc) H4P 1H7
(514) 638 2886
avi@enertechsolutions.ca

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

**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@couvertureslachenaie.com

CD
CD électrique Inc.

Urgence 24/24



Membre
Corporation
des maîtres électriciens
du Québec

R.B.Q. 5608-9113-QC
ESA 7009573 ONT

ALARME INCENDIE
CONTROLE ACCES

entrepreneur électricien

Tél.: (514) 439-9171

2040, le Caron, Montréal, Québec, H4E 1K6

Fax: (514) 903-3136

cdelectrique@live.ca

POURQUOI ACHETER UNE ASSURANCE TITRES?

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

La plupart des gens ne connaissent pas ce qu'est une assurance titres (Title insurance). Souvent les notaires demandent: «Voulez-vous une assurance titres avec votre achat d'immeuble?» Ne sachant pas trop quoi répondre, vous avouez que votre courtier immobilier ne vous en a jamais parlé. Vous êtes même chanceux si on vous la propose, car souvent les notaires ne pensent pas à l'offrir.

Tout d'abord, définissons ce qu'est un titre. Un titre est une copie de l'acte notarié certifiée conforme par le notaire. C'est un document attestant la propriété d'un bien immobilier. L'assurance titres est une assurance de dommages qui garantit l'état des titres d'une propriété à une date donnée. Il s'agit d'une assurance complémentaire à l'opinion du notaire ou de l'avocat. Elle vient étendre la protection de l'assuré sur des points particuliers que le juriste ne peut garantir. Cette couverture d'assurance protège contre tout ce qui peut vicier le titre de propriété, contre tout ce qui était présent ou latent avant la date de la police et contre tout ce qui occasionne un dommage à l'assuré après la date de la police.

À qui s'adresse cette assurance ?

L'assurance titres protège les acheteurs d'immeuble ainsi que les prêteurs hypothécaires. Le montant de la couverture pour l'acquéreur est calculé selon un pourcentage du prix d'achat de l'immeuble. Le prêteur hypothécaire est couvert pour le montant total de son hypothèque advenant un problème. Cette police d'assurance est toutefois achetée par le notaire. Il y a seulement 3 à 4 compagnies d'assurance titres au Québec. Votre notaire pourra vous conseiller laquelle choisir. Vous devez absolument l'acheter lors de l'achat de l'immeuble. Par la suite, il sera trop tard.

Avantages :

Prime payable qu'une seule fois lors de l'achat et valide pendant la durée où vous êtes propriétaire de l'immeuble.

Permet de signer plus rapidement pour l'acquisition de l'immeuble, sans attendre qu'un problème soit réglé.

L'assureur paiera tous les frais lorsque survient un problème.

Exemples de problèmes :

Fraude.
Vues illégales.
Empiètement sur le terrain du voisin (exemple : clôture, corniche, etc.)
Règlements municipaux non respectés.
Etc.

Lors de mes formations, je recommande toujours d'utiliser ce type d'assurance lors de l'achat d'un immeuble. Si vous faites un FLIP (Achat-Rénovation-Revente) pour une maison, l'assurance coûte entre 300 à 400\$, dépendant du profit que le notaire prend sur l'assurance. J'ai eu un cas où une corniche dépassait de 6 pouces au-dessus du terrain du voisin. La voisine, une dame de 80 ans, a refusé de signer une servitude pour cette corniche. Ses enfants ne comprenaient pas ce qu'était une servitude, donc ils l'ont conseillée de ne pas la signer. Nous avons donc utilisé l'assurance titres pour finaliser la transaction rapidement. La journée suivant l'acquisition, un menuisier est venu enlever cette corniche pour retirer l'empiètement.

Autre exemple, si une piscine est installée trop près des rives d'un lac, le ministère de l'Environnement peut vous demander de la retirer. Dans ce cas, l'assurance titres paiera pour les frais de déménagement. Si vous ne pouvez plus installer la piscine sur votre terrain, l'assurance titres vous remboursera pour la perte de valeur de votre maison.

**L'assurance titres: un pensez-y bien
lorsqu'on achète un immeuble.**

Ce texte n'engage que son auteur et l'APQ n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.



Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

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



PERFORMANCE
HYPOTHÉCAIRE
Agence
Hypothécaire

Luc Vanier
Courtier immobilier agréé
prêt hypothécaire

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



POUR UN SERVICE GRATUIT RAPIDE ET EFFICACE

Multi-Logement	Achat
Commercial	Refinancement
Résidentiel	Renouvellement

Ouverture - Installation - Réparation - Vente ...
Système de Clés Maîtresses - Haute sécurité...

SERRURIER

Gilles Gallant

Rés/commercial
514-209-7433



Gilles.gallant@gmail.com



Urgence 24/7
Dégât d'eau, feu, etc.
Nettoyage bâtiment
Nettoyage vêtements
Entreposage
Construction
Services spécialisés

450.468.2033
1.800.267.2033



Chercher, Cliquer, Trouver

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces pour augmenter votre visibilité!



Système de recherche efficace et rapide

SeecliQ.com s'efforce de fournir aussi bien aux annonceurs qu'aux usagers les services nécessaires afin de diffuser rapidement des annonces ou de rechercher aisément parmi les annonces existantes



Pour les annonceurs

Augmenter les champs de diffusion pour vos annonces de logements à louer sur plusieurs sites d'annonces classées en un simple clic! SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que cela. Plus besoin de créer plusieurs annonces et comptes sur des sites d'annonces, SeecliQ est là pour vous simplifier la location de vos logements.



Pour les abonnés

En vous inscrivant vous pouvez sauvegarder vos annonces favorites ainsi que vos recherches et obtenir des notifications lorsque des annonces correspondant à vos recherches sont ajoutées

SeecliQ s'adresse à tous les propriétaires de logements locatifs au Québec, en partenariat avec de l'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives.

