

## FW: 701 Roanoke, Ottawa - POUR ATTENTION IMMÉDIATE

Stephanie Simard <ssimard@armadalaw.ca>

Tue 2018-04-24 8:26 PM

lawyers-accountant

To: Martin Guénette <djmartinguenette@hotmail.com>;

Importance: High

See below.

If you are indeed engaging in what they are claiming below, I strongly suggest you stop communicating with these people and third parties, to avoid any calls to the Police and criminal charges as against you. Clearly, they do not want to pay you.

As you may recall, months ago I've advised you that proof of your damages was essential to commencing a claim and being successful in Court. I requested all receipts and invoices to prove your damages. You advised me to send them a demand letter regardless of the proof. I did however, the lawyer is questioning the veracity of your damages, she requested proof and is questioning your damages of \$10,000.00



**ARMADA LAW**  
| PROFESSIONAL CORPORATION |

Stephanie Simard

Tel/Tél: 343-291-1175

Fax/Télé: 613-482-4615

Email/Courriel: [ssimard@armadalaw.ca](mailto:ssimard@armadalaw.ca)  
armadalaw.ca

343, rue Preston Street,  
11th Floor/11e étage  
Ottawa, Ontario K1S 1N4

**Notice of Confidentiality:**

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review re-transmission dissemination or other use of or taking of any action in reliance upon this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error please contact the sender immediately by return electronic transmission and then immediately delete this transmission including all attachments without copying distributing or disclosing same.

**Avis de confidentialité:**

L'information transmise est strictement réservée à la personne ou à l'organisme auquel elle est adressée et peut être de nature confidentielle. Toute lecture retransmission divulgation ou autre utilisation de cette information ou toute action prise sur la foi de cette information par des personnes ou organismes autres que son destinataire est interdite. Si vous avez reçu cette information par erreur veuillez contacter son expéditeur immédiatement par retour du courrier électronique puis supprimer cette information y compris toutes pièces jointes sans en avoir copié divulgué ou diffusé le contenu.

---

**From:** Annic Macerola <[a.macerola@alepin.com](mailto:a.macerola@alepin.com)>

**Sent:** Tuesday, April 24, 2018 11:42 AM

**To:** Stephanie Simard <[ssimard@armadalaw.ca](mailto:ssimard@armadalaw.ca)>

**Subject:** 701 Roanoke, Ottawa - POUR ATTENTION IMMÉDIATE

**Importance:** High

Sous toutes réserves

Chère consoeur,

Le présent courriel fait suite à un appel logé ce jour, le 24 avril à 8h51 am à l'un des anciens locataires du 701 Roanoke, Ottawa.

Nous vous demandons d'intervenir immédiatement auprès de votre client afin qu'il cesse d'entrer en communication avec les trois anciens locataires et leur entourage et ce, par voie téléphonique, par messages texte, courriels ou tout autre moyen.

Votre client a encore une fois menacé ce locataire de poursuites criminelles s'il refusait de payer la somme réclamée. N'est-ce pas ce que l'on appelle de l'extorsion? Vous devriez peut-être expliquer à votre client les conséquences d'une telle action. Votre client s'acharne sur ces jeunes étudiants et a encore menacé de ruiner leurs carrières, affirmant qu'ils ne seront jamais policiers. Il a même menacé de déposer des lettres de plaintes à leur égard dans tous les postes de police en Ontario, afin de nuire à un éventuel processus d'embauche.

Au surcroît, votre client a menacé d'entrer en communication avec les professeurs de la Cité collégiale, afin de ternir la réputation de ces étudiants, ce qu'il a fait ce jour, en contactant monsieur Richard Lafortune, coordonnateur du programme de technique des services policiers. Ceci est inacceptable et doit cesser immédiatement. De plus, il a effrontément et de façon vulgaire traité ce locataire de `` crist de mangeux de marde`` et a tenu des propos inappropriés à l'égard de ses parents, menaçant de façon à peine voilée de se rendre à leur résidence en vue d'y commettre certains actes qu'il n'a pas pris la peine de décrire.

Votre client harcèle ces anciens locataires et les menace. Ce n'est pas la première fois que nous vous faisons part de cette situation. De plus, il pousse l'odieux à communiquer avec des gens de l'entourage en vue de les discréditer. Sachez que les trois locataires n'ont plus l'intention de tolérer de tels agissements et verront à procéder comme il se doit si de tels gestes se poursuivent.

Nous avons pris la peine de répondre à votre courriel du 11 avril 2018 dans le délai imparti, et nous vous avons fait part de la position des trois locataires de façon claire. Ceci ne donne pas le droit à votre client de menacer, d'harcéler et de diffamer ces derniers en vue de leur extorquer des sommes d'argent.

Veillez donc informer votre client de se gouverner en conséquence et ce, à compter de maintenant.

**Annic Macerola**, avocate  
Alepin Gauthier Avocats Inc.



3080, boul. Le Carrefour, bureau 400, Laval, QC H7T 2R5

**Tel** 450 681 3080 **Fax** 450 681 1476 **Web** [alepin.com](http://alepin.com)

Ce message est strictement réservé à l'usage de l'individu ou de l'entité à qui il est adressé et contient de l'information privilégiée et confidentielle. Si le lecteur de ce message n'est pas le destinataire projeté, vous êtes par les présentes avisés que toute lecture, divulgation, distribution ou copie de cette

communication est prohibée. Si vous avez reçu cette communication par erreur, veuillez la détruire et en aviser immédiatement l'expéditeur en utilisant l'adresse courriel d'origine.

This message is strictly confidential, all of the content is privileged only and reserved for the individual named as receiver. You are therefore advised that any distribution and copying of this communication is strictly forbidden. If you have received or read this communication by error, please delete the said transmission and immediately notify the sender using the above-captioned email address.

 Avant d'imprimer, pensez à l'environnement! Before printing, think Green !

---

**De :** Stephanie Simard [<mailto:ssimard@armadalaw.ca>]

**Envoyé :** 11 avril 2018 12:06

**À :** Annic Macerola

**Objet :** 701 Roanoke, Ottawa

SOUS TOUTES RÉSERVES

Chère Consœur,

Tel que vous le savez, nous représentons Martin Guénette, l'ancien propriétaire de la propriété mentionnée ci-haut en rubrique que votre fils ainsi que ses colocataires y habitaient/louaient.

Le 1 mai 2017, la propriété était cédulée à être vendue à de nouveaux propriétaires et donc, le bail a pris fin en date du 30 avril 2017. Lors du déménagement de votre fils et de ses colocataires la fin de semaine du 29-30 avril 2017, ceux-ci ont complètement endommagés la propriété (arrachés toutes les portes, troués les murs, etc) et ont laissé la propriété dans un très mauvais état, tout en sachant que la propriété serait vendue à de nouveaux propriétaires la prochaine journée.

Tel que discuté avec vous le 30 avril 2017 et le 1 mai 2017, les agissements de votre fils et de ses colocataires ont causé des problèmes avec la vente de cette propriété et avec les nouveaux acheteurs. Les acheteurs étaient frustré/en choc de l'état de la propriété et refusaient de procéder avec l'achat tant et aussi longtemps que la propriété n'était pas remise dans son état initial, sans dommages.

Notre client a du encourir, à la dernière minute – la journée de la fermeture, des frais juridiques supplémentaires, des frais de nettoyage, des frais de rénovations (matériaux et contracteurs). Il a subi beaucoup de stress et a perdu une journée complète de travail à engager des contracteurs, enlever et nettoyer un montant exorbitant d'ordure que votre fils et ses colocataires ont abandonner partout sur la propriété.

De plus, votre fils et ses colocataires s'étaient engagés dans un bail à partir du 1 mai 2017 à une autre propriété au 705 Carsons. Ils ont déménagés et, trois jours plus tard, ils ont abandonné et quitté la propriété sans préavis quoi que ce soit, contrairement au bail et aux Règlements.

Le 1 mai 2017, lorsque nous nous sommes parlés, vous m'aviez demandé de vous faire parvenir une liste des coûts et dommages causés par votre fils et ses colocataires. Notre client a à plusieurs reprises tenté de résoudre cela avec votre fils et les colocataires, de façon amicale, sans coopération. Vous trouverez ci-joint, une facture détaillant les dommages que notre client a subi. Ceci ne prends pas en comptes les frais juridiques supplémentaire que celui-ci en encouru avec notre bureau et continue d'encourir à ce jour afin de réclamer les dommages subis.

Si nous ne recevons pas le paiement de ces dommages avant le 20 avril, 2018, notre client nous a donné instruction d'initier des procédures judiciaires immédiatement.



ARMADA LAW  
| PROFESSIONAL CORPORATION |

Stephanie Simard

Tel/Tél: 343-291-1175

Fax/Télé: 613-482-4615

Email/Courriel: [ssimard@armadalaw.ca](mailto:ssimard@armadalaw.ca)  
armadalaw.ca

343, rue Preston Street,  
11th Floor/11e étage  
Ottawa, Ontario K1S 1N4

**Notice of Confidentiality:**

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review re-transmission dissemination or other use of or taking of any action in reliance upon this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error please contact the sender immediately by return electronic transmission and then immediately delete this transmission including all attachments without copying distributing or disclosing same.

**Avis de confidentialité:**

L'information transmise est strictement réservée à la personne ou à l'organisme auquel elle est adressée et peut être de nature confidentielle. Toute lecture retransmission divulgation ou autre utilisation de cette information ou toute action prise sur la foi de cette information par des personnes ou organismes autres que son destinataire est interdite. Si vous avez reçu cette information par erreur veuillez contacter son expéditeur immédiatement par retour du courrier électronique puis supprimer cette information y compris toutes pièces jointes sans en avoir copié divulgué ou diffusé le contenu.