

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Avril 2019, Volume 35 No 4

## Registre des baux, inutile et coûteux

Chaque année, les associations de locataires revendiquent un registre des baux, indispensable pour connaître le plus bas loyer payé.

>>Page 6

## Cannabis, ni sur le balcon et le terrain

Demande à modifier le bail pour y inclure l'interdiction de consommer du cannabis autant à l'intérieur du logement, de l'immeuble que sur les balcons et sur tout le terrain .

>>Page 8

## HOME DÉPÔT Rabais aux membres

Obtenez un escompte de 4% supplémentaires, en plus des rabais dans tous les magasins Home dépôt et en ligne.

>>Page 21

# PROJET DE LOI 16 : L'APQ CONSTATE QUE PLUSIEURS CHANGEMENTS VONT TRANSFORMER LE FONCTIONNEMENT À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Ce changement semble démontrer la volonté de changer l'orientation de la Régie du logement. selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Texte complet à la page 13



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

Récemment, le projet de loi 16<sup>1</sup>, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal a été déposé par la Ministre Laforest.

Ce projet de loi vise la réforme de la Régie du logement afin notamment de réduire les délais d'audience. Il vise également plusieurs autres dispositions dans divers domaines qui ne font pas l'objet du présent article. Depuis plusieurs

années, tant les propriétaires que les locataires sont d'accord sur une chose : les délais à la Régie de logement sont beaucoup trop longs pour un tribunal d'accès et les procédures doivent faire en sorte de faciliter ce délai.

Par cette réforme, plusieurs mesures seront mises en place afin de mieux cadrer certains types d'audiences, notamment les causes ne concernant que le non-paiement du loyer qui devraient pouvoir être traitées sur la foi de la demande seulement à moins d'une contestation, et ainsi réduire de façon importante le temps d'audience et les déplacements inutiles des propriétaires ou des locataires à la Régie du logement.

# PROJET DE LOI 16, RÉFORME DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

## BILL N°16, REFORM THE RÉGIE DU LOGEMENT

Cela laissera plus de temps aux juges administratifs de la Régie du logement, qui prendra le nom de Tribunal du logement, pour entendre des dossiers plus importants en terme de complexité et de durée.

Il faut cependant s'assurer de modifier les règles de régie interne à la Régie du logement afin que les dossiers faisant l'objet de particularités puissent être entendus et gérés de façon différente.

Actuellement les dossiers sont portés au rôle, souvent dans un délai qui ne tient pas compte de tous les aspects du dossier puisqu'il est impossible de joindre le département chargé de fixer les dates sauf par l'envoi d'une

lettre. Or, dans plusieurs cas, cette façon de faire ne convient tout simplement pas. Il faut être en mesure comme dans les tribunaux de droit commun de pouvoir s'adresser à l'autorité compétente, faire valoir des recommandations particulières et modifier le traitement usuel d'un dossier qui lui ne l'est pas.

Pour le moment, le personnel, pourtant très compétent, de la régie du logement demeure inaccessible en raison d'un processus administratif, qui, bien qu'il présente certains avantages, porte des conséquences très lourdes en terme d'accès pour les propriétaires de logements et les locataires.

Il en va de même lorsqu'une partie demande le

Volume 35 No 4  
Avril 2019

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

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

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

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté  
Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sarah Fadhlaoui  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie  
Florence Harvey  
Sandy Zgheib

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

report de l'audience. À l'heure actuelle, à moins d'avoir le consentement écrit des deux parties, la cause sera convoquée et les parties, dans l'incertitude de la remise ou non de l'audience, n'auront d'autre choix que de faire venir leurs témoins, de préparer l'audience alors qu'elle risque fort d'être remise.

Ce processus anormalement lourd pour les parties et pour l'horaire du tribunal doit, selon nous, être modifié sans délai.

Il faut qu'il soit possible de s'adresser au tribunal afin que la demande de remise de l'audience soit décidée à l'avance.

Les moyens de communication actuellement disponibles doivent également favoriser la tenue de ce processus à distance en vidéo-conférence ou par conférence téléphonique pour limiter les frais tant pour les parties que pour le tribunal.

En résumé, il est important que les parties, que ce soit un propriétaire ou un locataire, puissent avoir l'opportunité de façon accessible de faire valoir les particularités d'une audience afin de fixer tant la date que la durée de celle-ci dans un esprit d'accès à la justice et d'efficacité.

Par ailleurs, plusieurs demandes incidentes, principalement les de-

mandes de remise, doivent pouvoir être traitées avant une audience pour éviter l'encombrement de l'horaire du tribunal, le déplacement des parties, et les troubles et inconvénients liés au déplacement des témoins.

**R**ecently, Bill n°16, An Act mainly to regulate building inspections and divided co-ownership, to replace the name and improve the rules of operation of the Régie du logement and to amend the Act respecting the Société d'habitation du Québec and various legislative provisions concerning municipal affairs was ta-

bled by Minister Laforest.

The purpose of this bill is to reform the Régie du logement in order to reduce waiting times for a hearing. It also covers a number of other provisions in various fields that are not the subject of this article. For a number of years, both landlords and tenants have agreed on one thing: the delays at the Régie de logement are far too long for an access tribunal and the new procedures must facilitate this delay.

With this reform several measures will be put into place to better fit certain types of hearings, including cases involving only the non-payment of rent that should be treated

on the basis of the request only, unless there is a dispute, and therefore significantly reduce hearing times and unnecessary travel by landlords or tenants to the Régie du logement.

This will give more time to the administrative judges of the Régie du logement, which will take the name of Tribunal du logement, to hear more important files in terms of complexity and duration.

However, it is important to ensure that the rules of internal management of the Régie du logement are amended so that special cases can be heard and managed differently.

*Suite à la page 5*



**MIEUX CONSOMMER**

**Moins d'eau. Moins d'énergie. Même confort.**

Offre de produits homologués WaterSense® pour les membres de l'APQ.

**Économisez jusqu'à 50%**



## Clinique sur les déménagements

Samedi le 8 juin 2019 de 10h à 15h

au Multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal

**GRATUIT POUR TOUS, MEMBRES ET NON-MEMBRES**

À l'approche du 1er juillet, les propriétaires de logements sont plus fébriles que jamais : dans quel état sera mon logement?

Mais outre les saccages, de multiples situations peuvent se produire lors de cette valse des déménagements.

Lors de cette clinique entièrement gratuite et ouverte autant aux membres qu'aux non-membres vous pourrez assister à plusieurs conférences pour vous guider. Vous pourrez également rencontrer nos conseillers juridiques et des fournisseurs majeurs.

### Horaire des conférences:

#### 10h: Trucs et astuces du 1er juillet

Le locataire est parti avec des biens loués avec le bail  
 Qu'est-ce que le constat des lieux?  
 Mon logement est saccagé. Que faire ?  
 Peut-il partir sans payer son loyer de juin?  
 Le locataire ne veut plus partir, qu'est-ce qu'une éviction sans droit?  
 Le locataire décide de ne plus emménager dans le logement  
 Les animaux

#### 12h: Mon logement n'est pas encore loué

État du marché locatif  
 Annoncer son logement de façon attractive  
 Les visites  
 Enquêtes de crédit et prélocation, étapes à ne pas oublier

#### 13h: Le 1er mois de loyer et la collecte du loyer

14h: Posez vos questions! Nos experts répondront dans un pêle-mêle de demandes

Que vous soyez propriétaires de logements locatifs ou gestionnaires d'immeubles, tous trouveront leur intérêt!

Contactez-nous et réservez votre place au 1-888-382-9670 ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org) et nous pourrions voir comment satisfaire vos besoins!

*Suite à la page 5 : le projet de loi 16*

Currently, the files are entered on the list, often in a time schedule that does not take into account all the aspects of the case since it is impossible to join the department responsible for setting the dates except by sending a letter. However, in many cases, this way of doing things simply does not suit. We must be able, as in ordinary Courts, to apply to the competent authority, make specific recommendations and modify the usual treatment of a case that is not an ordinary one.

For the moment, the highly competent staff of the Régie du logement remains inaccessible because of an administrative process, which, although it has certain advantages, carries very heavy consequences in terms of access for the owners of rental housing and for the tenants.

The same applies when a party requests the postponement of the hearing. Presently, unless the written consent of both parties is obtained, the case will be convened and the parties, in the uncertainty of whether or not the hearing will be granted, will have no other choice but to convene their witnesses, to prepare the hearing when it is likely to be postponed.

This unusually complicated process for the parties and for the Court schedule must, we believe, be changed without delay.

It must be possible to ad-

dress the Court so that the request for postponement of the hearing is decided in advance.

The means of communication currently available must also facilitate this process remotely by video conference or conference call to limit costs for both the parties and the Court.

In summary, it is important that the parties, whether a landlord or a tenant, have the opportunity in an accessible way to assert the particularities of a hearing in order to determine both the date and the duration of the hearing in a spirit of access to justice and efficiency.

Moreover, several incidental requests, mainly demands for postponement, must be allowed to be processed before a hearing in order to avoid creating bottlenecks in the Court schedule, the travel of the parties, and the inconvenience and disadvantage of moving witnesses.

<sup>1</sup> <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html>

## LE PROJET DE LOI 16 ET LE DÉPÔT DE GARANTIE, QU'EN EST-IL?

ACCUEIL 18h00 - **CONFÉRENCE 18H30**  
(Multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal)

**21Mai 2019**

Nous verrons où la nécessité d'un dépôt de garantie est rendu avec le Gouvernement. Aussi comment vous protégez des possibles dommages et des recours à entreprendre.

**Réservé aux membres Argent, or et Platine - Places limitées**



**ÉVALUATION APQ  
UNE SOLUTION  
COMPLÈTE**



**ENQUÊTES  
DE  
CRÉDIT**

**EMPLOI  
PROPRIÉTAIRES  
DOSSIERS  
CRIMINELS  
RÉGIE DU  
LOGEMENT**

# REGISTRE DES BAUX : COÛTEUX ET INUTILE

## A LEASE REGISTRY IS EXPENSIVE AND USELESS!

**C**haque année, les associations de locataires revendiquent un registre des baux. Selon eux, ce registre est indispensable au locataire pour connaître le plus bas loyer payé.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce registre serait inutile et coûteux.

Il est important de savoir que la législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles. Les locataires sont outrageusement protégés par la Loi, même quand ces derniers acceptent en toute liberté, après entente, un prix de loyer, ils peuvent déposer une demande de fixation de loyer à la Régie du logement.

Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail ! Avec le marché locatif actuel si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence. L'offre et la demande voilà ce qui doit régir le prix du logement.

Cette situation bafoue complètement les principes de l'offre et de la demande en plus de nier les principes de la liberté contractuelle!

Selon l'APQ, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être tout simplement abolie.

En effet, le nouveau locataire dispose d'un recours en fixation de loyer qu'il peut exercer à trois moments possibles aux termes de l'article 1950 du Code civil du Québec, alors même qu'il a accepté les conditions annoncées par le locateur et qu'un bail a été signé en toute connaissance de cause :

- dans les dix (10) jours de

la signature du bail lorsque le dernier prix est indiqué;

- dans les deux (2) mois à compter du début du bail lorsque le prix du dernier loyer n'est pas indiqué;
- dans les deux (2) mois de la prise de connaissance du prix lorsque le locateur indique un prix erroné.

Ce niveau de protection anormalement élevé accordé aux locataires a pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes.

Dans le cadre de ces demandes, le locataire dispose déjà de moyens suffisants lui permettant de faire la preuve d'un loyer

actuel trop élevé par rapport au loyer précédent, soit de demander à l'une des parties de comparaître et d'apporter une copie du bail, sans qu'un registre des baux ne soit en plus nécessaire.

Un registre des baux entraînerait au surplus des coûts importants de mise en place et de gestion pour tous les contribuables.

Sur le plan de la confidentialité, il faut se rappeler que les baux contiennent des informations confidentielles à propos des locataires actuels et anciens, ce qui risque d'engendrer d'autres difficultés considérables.

Sans compter les coûts non-négligeables pour la

mise en place et la tenue d'une registre.

Prenons l'exemple de l'Ontario qui avait un registre des baux, qu'ils ont aboli d'ailleurs, le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

**E**ach year, tenant associations claim a lease register. According to them, this register is essential to the tenant to know the lowest rent paid.

According to the Association of Québec Landlords (APQ), such a registry would be useless and expensive.

It is important to know that the Quebec housing legislation is certainly one

RÉDUISEZ VOTRE TAUX DE VACANCE À 0% AVEC LE SERVICE D'AFFICHAGE "CLÉ EN MAIN" DE APQ & PWS CANADA

Confiez-nous la mise en valeur et la mise en ligne de vos logements à louer.

### PROMOTION DE LANCEMENT

#### Service Mensuel (sans contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Service de Photoshop inclus

#### Service continu (avec contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Stratégie publicitaire personnalisée
- Prise de photos de façon régulière afin d'assurer la mise à jour de vos offres
- Système de gestion de vos annonces afin de faire le suivi de vos contacts
- Support et coaching régulier de notre équipe



Contactez François pour plus d'information au 514-382-9670 poste 212 • info@apq.org

of the most severe and restrictive in the world for rental property owners. Tenants are outrageously protected by the law, so much so that even when they freely accept, after agreement, a rental price, they can still file a request to set the rent at the Régie du logement.

Protection is granted to the tenant in place, but, in addition to that, the tenant can ask that the rent be reduced to a lower price while he has freely negotiated and signed a contract, which is the lease! In the current rental market, if a housing is too

expensive, it will not find a taker and the price will be adjusted accordingly. Supply and demand are what should govern the price of housing.

This situation completely violates the principles of supply and demand and denies moreover the principles of contractual freedom!

According to the APQ, the provision that aims to maintain the price of housing following the departure of the tenant must be simply abolished.

Indeed, the new tenant has

a rent-setting remedy that he can exercise at three possible times under the terms of section 1950 of the Civil Code of Québec, even though he has accepted the conditions announced by the landlord and when a lease has been signed with full knowledge of the facts:

- within ten (10) days of signing the lease when the last price is indicated;
- within two (2) months from the beginning of the lease when the price of the last rent is not indicated;
- within two (2) months of becoming aware of the price when the landlord indicates a wrong price.

This unusually high level of protection granted to tenants has the effect of discouraging certain rental property owners and investors, and is ultimately harming tenants themselves.

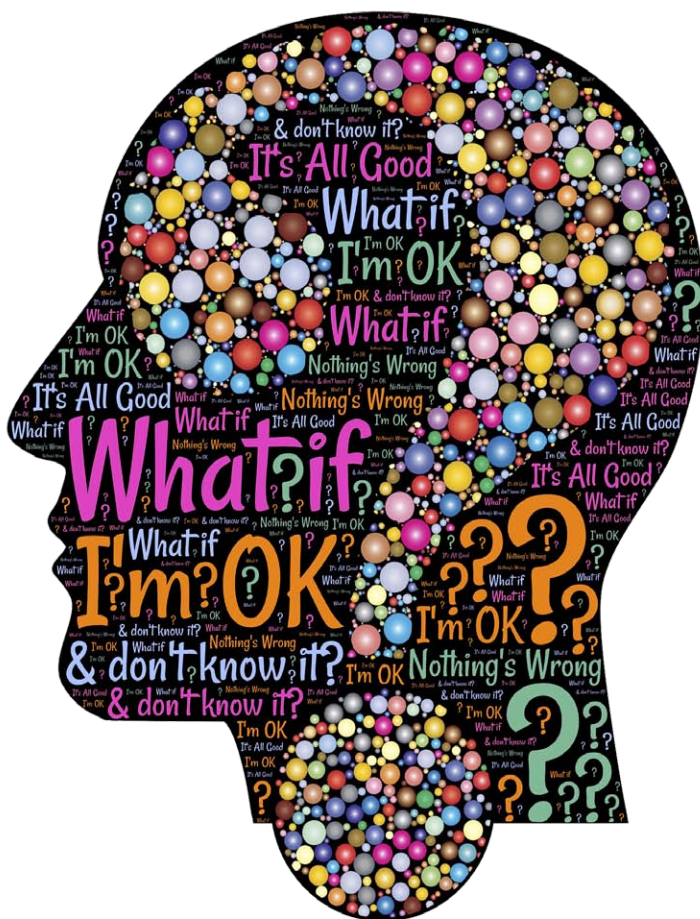
As part of these requests, the tenant already has sufficient means to prove a current rent to be too high compared to the previous rent, which is to ask one of the parties to appear at Court and bring a copy of the lease, without the need for a lease register.

Moreover, a lease register would entail significant co-

sts of setting it up and managing it to all taxpayers.

In terms of confidentiality it should be remembered that leases contain confidential information about current and former tenants, which may create other significant difficulties.

Not to mention the non-negligible costs for setting up and maintaining a register. Take the example of Ontario, which had a lease register, which they have abolished, and the cost of setting it up was estimated at \$35 million.



nettoyage haute pression  
**Lessard**

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

## LES MÉNAGES LOCATAIRES : QUI SONT-ILS?

**B**ien qu'il soit intéressant de connaître les caractéristiques des acheteurs, il faut savoir que presque la moitié des ménages du Grand Montréal louent un logement. Notre dernier Marché sous la loupe porte donc sur les ménages locataires.

### Faits saillants sur les ménages locataires

- Dans tous les grands secteurs géographiques du Grand Montréal, les personnes vivant seules représentent environ 50 % de tous les ménages locataires.

- Trente-cinq pour cent

des ménages locataires ont des revenus inférieurs à 30 000 \$. Le pourcentage monte à 60 % dans le cas des ménages ayant des revenus inférieurs à 50 000 \$. La plupart de ces locataires sont des personnes vivant seules. Les résultats sont valables pour la vaste majorité des secteurs du Grand Montréal.

- Les ménages ayant des revenus supérieurs à 100 000 \$ représentent seulement de 5 à 8 % des locataires dans la plupart des secteurs.

- Quant au revenu médian des personnes vivant seules, les écarts entre locataires et copro-

priétaires varient de 65 à 155 %. Les faibles revenus de certains ménages locataires de la région de Montréal limitent donc leur potentiel d'accès à la propriété.

- En général, les ménages à faible revenu déménagent moins souvent que les ménages à revenus plus élevés. Ils ont aussi tendance à déménager dans le secteur où ils vivent déjà. De plus, il ne semble pas y avoir de déplacement important de ménages locataires à faible revenu dans les secteurs de la RMR où les loyers sont moins chers.

Source : SCHL

# LE LOCATAIRE NE POURRA PAS FUMER DU CANNABIS DANS SON LOGEMENT, NI SUR SON BALCON, NI SUR LE TERRAIN DE L'IMMEUBLE !



Me Robert Soucy

## THE TENANT WILL NOT BE ALLOWED TO SMOKE CANNABIS IN HIS DWELLING, NEITHER ON HIS BALCONY NOR ON THE GROUNDS OF THE BUILDING!

La locatrice demande à modifier le bail du locataire afin d'y inclure l'interdiction de consommer du cannabis dans le logement, autant à l'intérieur du logement ou de l'immeuble que sur les balcons et sur tout le terrain de l'immeuble.

Le bail ne contient aucune interdiction quant à l'usage de la cigarette ou du cannabis.

### Les faits allégués par le locataire

Le locataire témoigne ne jamais consommer du cannabis dans son logement, mais plutôt sur le balcon et dans la cour arrière. Il ne fait aucune preuve de condition médicale particulière pour justifier sa consommation. Il déclare fumer du cannabis pour le plaisir et la détente.

Le locataire consomme du cannabis d'une façon

régulière et raisonnable. Selon son témoignage, il fait toujours attention à ne pas déranger ses voisins avec la fumée car il a toujours eu des relations de bon voisinage avec eux. Il refuse la modification demandée par la locatrice et il soutient deux arguments pour justifier ce refus.

Il prétend d'abord que la modification proposée constitue une atteinte à ses droits et libertés et il affirme que la modification est exagérée

puisque l'interdiction de fumer va s'étendre jusqu'à la cour arrière.

### Analyse de la Régie du logement

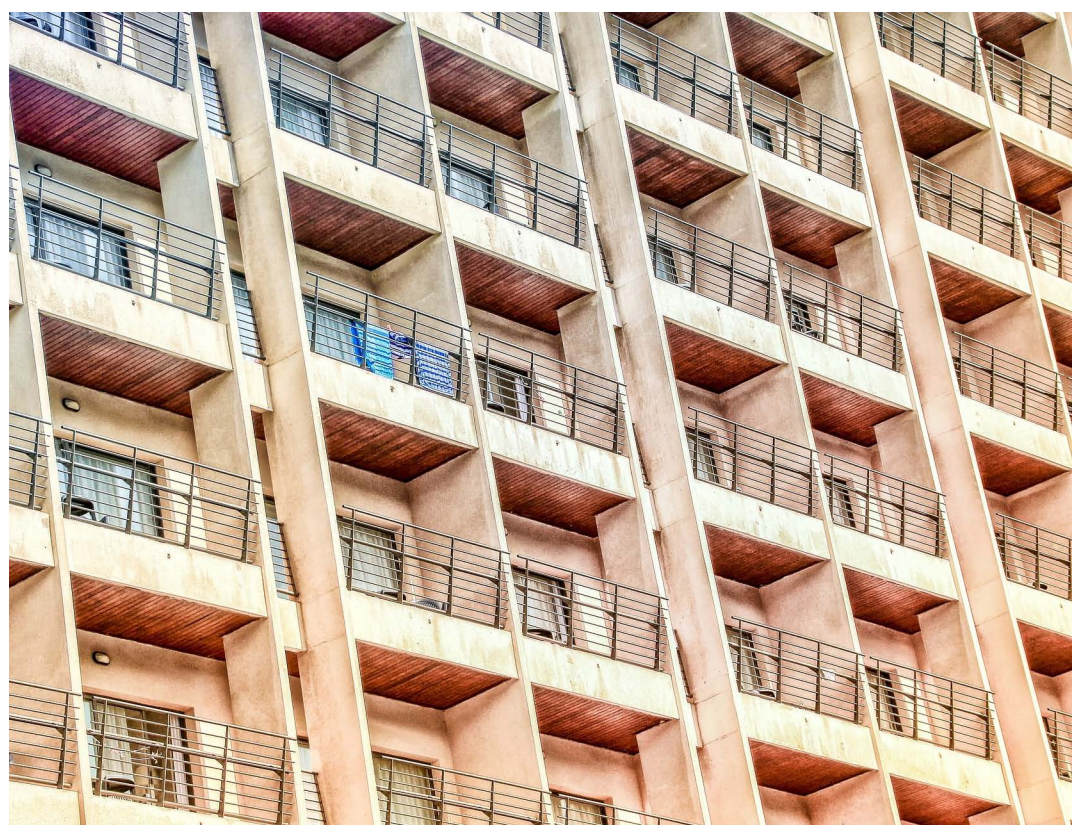
La locatrice fonde sa demande sur l'article 107 de la Loi encadrant le cannabis qui permettait, avec un préavis, de modifier le bail d'un locataire pour y inclure une clause d'interdiction de fumer du cannabis dans un logement. Le locataire po-

uvait, pour des raisons médicales, refuser cette modification en avisant le locateur de son refus dans les 30 jours de la réception de l'avis. En l'absence d'un tel refus, l'interdiction est réputée inscrite au bail 30 jours après la réception par le locataire de l'avis de modification.

Dans la présente affaire, les formalités et les délais requis par la loi ont été respectés par les deux parties. La qu-

alité des relations avec la locatrice n'a pas été soulevée à l'audience, le locataire ne pouvait prétendre que la modification de bail visait à obtenir le départ du locataire par un moyen détourné.

Le locataire conteste l'ajout de cette nouvelle condition au bail en prétendant que sa consommation de cannabis constitue une liberté qui ne peut pas être restreinte par un tiers. Selon





lui, cette restriction imposée entraînerait une perte de jouissance du logement.

Sur cette allégation de son droit à la vie privée lui permettant de fumer du cannabis dans son logis, la Cour Suprême a déjà statué que fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relevait plutôt d'une préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé<sup>1</sup>.

Selon la Régie du logement, il ressort de la lecture des extraits pertinents du Journal des débats du 17 mai 2018 de l'Assemblée nationale du Québec, que l'article 107 de la Loi encadrant le cannabis ne permet pas de soulever des motifs de contestation autres que des raisons médicales :

„Or, en l'instance, le lo-

cataire admet d'emblée n'avoir aucune condition médicale nécessitant la consommation de cannabis. Les arguments soulevés quant à la limitation de ses droits et libertés ou à la jouissance de son logement ne peuvent donc être retenus par le Tribunal.<sup>2</sup>”

Dans un second temps, le locataire argumente que l'interdiction de consommer du cannabis ne devrait pas s'étendre à la cour arrière de l'immeuble, laquelle est attenante au logement. Le bail du locataire prévoit que le locataire possède l'usage de la cour, laquelle est donc intimement liée au logement lui-même. Selon le Tribunal, la cour arrière est un accessoire au logement. Les règles sur le louage résidentiel s'appliquent aux accessoires d'un logement de la même façon qu'elles s'appliquent

au logement lui-même. Le Tribunal cite l'article 1892 (2) du Code civil du Québec :

« ...

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain, ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire.

.... »

Selon la Régie du logement, la cour arrière étant assimilée au logement, et soumise aux mêmes règles, la Loi encadrant le cannabis s'y appliquera donc de la même façon. Ce faisant, la partie de la Loi encadrant le cannabis peut s'étendre à la cour du logement, si un locateur le requiert<sup>3</sup>. La Régie du

logement a modifié le bail du locataire afin d'y ajouter qu'il est strictement interdit de fumer du cannabis dans le logement et cette interdiction vaut tant à l'intérieur de logement ou de l'immeuble que sur les balcons et sur tout le terrain de l'immeuble.

*The landlady asks to modify the lease of the tenant to include the prohibition to consume cannabis in the dwelling, inside the housing or the building, as well as on the balconies and on all the grounds of the building.*

*The lease contains no prohibition on the consumption of cigarettes or cannabis.*

**T**he facts alleged by the tenant

*The tenant testifies never to consume cannabis in his dwelling, but rather on the balcony and in the backyard. There is no evidence of a particular medical condition to justify his cannabis consumption. He declares that he smokes cannabis only for pleasure and relaxation.*

*The tenant consumes cannabis in a regular and reasonable manner. According to his testimony he is always careful not to disturb his neighbours with the smoke because he has always had good neighbourly relations*

*Suite à la page 10*



BMCU décoration et peinture  
5330 Royalmount, Montréal  
Tel: 514 789 2826  
info@bmcu.ca



Une seule succursale,  
Mais pour tous les propriétaires!

Livraison partout au Québec

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

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

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



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

*Suite de la page 9 : Le locataire ne pourra pas fumer du cannabis dans son logement, ni sur son balcon, ni sur le terrain de l'immeuble !*

with them. He refuses the modification requested by the landlady and he uses two arguments to justify this refusal.

He first contends that the proposed amendment to the lease is an infringement of his rights and freedoms and he says that the amendment is exaggerated since the ban on smoking will extend to the backyard.

#### Analysis of the Régie du logement

The landlady bases her claim on section 107 of the Cannabis Act, which allowed, with notice, to modify the lease of a tenant to include a clause prohibiting the smoking of cannabis in a dwelling. The tenant could, for medical reasons, refuse this modification by notifying the landlord of his refusal within 30 days of receipt of the notice. In the absence of such a refusal the prohibition is deemed to be registered in the lease 30 days after the tenant receives the notice of modification.

In this case, the formalities and deadlines required by law have been respected by both parties. The quality of the relationship with the landlady was not raised at the hearing, and so the tenant could not claim that

the modification of lease was aimed at obtaining the departure of the tenant by a devious means.

The tenant challenges the addition of this new condition to the lease by claiming that his cannabis use is a freedom that cannot be restricted by a third party. According to him, this restriction imposed would result in a loss of enjoyment of the housing for him.

On this allegation of his right to privacy allowing him to smoke cannabis in his housing, the Supreme Court has already ruled that smoking marijuana inside a dwelling is more a preference for his way of life and cannot be considered as a protected right.<sup>1</sup>

According to the Régie du logement it appears, from reading relevant excerpts from the Journal des débats of May 17, 2018 of the National Assembly of Québec, that section 107 of the Cannabis Act does not raise grounds for dispute other than medical reasons:

« However, in this case, the tenant admits from the outset to have no medical condition requiring the use of cannabis. » The arguments raised about the limitation of his rights and freedoms or the enjoyment of his housing cannot be retained by the Court.<sup>2</sup>

« Secondly, the tenant argues that the ban on cannabis use should not

extend to the backyard of the building, which is adjacent to the dwelling. The lease of the tenant provides that the tenant has the use of the courtyard, which is closely related to the housing itself. According to the Court, the backyard is an accessory to the housing. The rules on residential leasing apply to the accessories of a dwelling in the same way as they apply to the dwelling itself. The Court mentions section 1892 (2) of the Civil Code of Québec:

« ... The provisions of this section also govern leases relating to services, accessories and outbuildings of the dwelling, bedroom, mobile home or land, as well as services offered by the lessor that relate to the tenant's own person.

According to the Régie du logement, since the backyard is being assimilated to the housing, and subject to the same rules, the Cannabis Act will therefore apply in the same way. In doing so, the part of the Act regulating the use of cannabis can be extended to the courtyard of the

housing, if a landlord so requires.<sup>3</sup> The Régie du logement has amended the lease of the tenant to add that it is strictly forbidden to smoke cannabis in the dwelling and this prohibition applies both inside the housing or the building, on balconies and on all the grounds of the building.

1. R. c. Clay, 2003, CSC 75 par. 32.

2. Ricard c. Drolet. R.L. Demandes 2677715 et 2677727. Juge administrative Camille Champeval. 15 mars 2019.

3. Opus citare note 2, paragraphes 22 et 23.



Votre propriété est différente des autres,  
**moi aussi !**  
**Patsy Gobeil**  
 Courtier immobilier depuis 2005  
 Fière contributrice pour chacune  
 de mes transactions à l'organisme  
**DANS LA RUE**  
 Expertise immobilière  
 • Résidentielle  
 • Copropriété  
 • Multi-logement, Duplex, Triplex,  
 4-plex et plus  
 • Location  
 Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre  
**500\$** de certificat-voyage\*  
 lors de la vente  
 Exclusif aux membres APQ

**Sutton**  
 L'immobilier  
 nous habite

Patsy Gobeil, courtier immobilier agréé, D.A.  
 Groupe Sutton-Clodem  
**514 929-3306**  
**514 364-3315**  
 pgobeil@sutton.com

ENGLISH VERSION ON THE BACK ▶

# 14000\$ POUR DISCRIMINATION : LES LOCATAIRES PEUVENT AUSSI DISCRIMINER!

## \$14,000 FOR DISCRIMINATION: TENANTS CAN ALSO DISCRIMINATE!

**S**elon l'article diffusé\*, la locataire a insulté et porté des propos racistes lorsqu'elle était locataire du couple et même après avoir été expulsé du logement.

Le Tribunal des droits de la personne a condamné la citoyenne lavalloise à verser un total de 14 000\$ en dommages punitifs et moraux en raison de propos xénophobes proférés envers un couple et leur fille d'origine péruvienne installé au Québec depuis 28 ans.

On parle souvent dans les médias de propriétaires qui discriminent au téléphone par le son de la voix mais on voit désormais que c'est aussi les locataires qui font de la discrimination.

Selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), la discrimination, c'est lorsqu'un individu ou un groupe d'individus est traité différemment en raison de

caractéristiques personnelles. La discrimination peut se manifester sous la forme d'une distinction, d'une exclusion ou d'une préférence. Elle peut être exercée par un individu ou par une organisation.

Toujours selon la CDPDJ, dans la dernière année, la Commission a ouvert 60 dossiers dans le domaine du logement, parmi lesquels 20 % concernent la présence d'enfants ou une famille monoparentale.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle que la discrimination peut coûter très cher comme on peut le voir avec ce jugement de 14000\$ à payer par la locataire ou celui de 12000\$ à payer par un couple de propriétaires en janvier 2018.

Il faut traiter chaque locataire de manière égale et procéder aux vérifications complètes.

« Nous recommandons aux propriétaires de prendre le soin de considérer l'ensemble de l'évalu-

ation du locataire avant de prendre une décision. Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discrimination ».

Le résultat d'une enquête de crédit combinée à une enquête de pré-location complète est l'occasion d'une discussion entre propriétaire et locataire pour régler des difficultés qui auraient pu être soulevées lors de la vérification du locataire et de trouver des solutions alternatives comme le cautionnement.

La relation que vous aurez avec votre locataire dépend aussi des précautions que vous prendrez.

Cette vérification, en plus de vous assurer la paix d'esprit dans votre sélection, vous protégera de toute accusation de discrimination!

**A**ccording to the article disseminated\*, the tenant insulted and made racist remarks when she was a tenant of the couple and even after being expelled from the housing.

*The Human Rights Tribunal sentenced the citizen of Laval to pay a total of \$14,000 in punitive and moral damages for xenophobic remarks made about a couple and their daughter of Peruvian origin settled in Quebec for 28 years.*

*There is often talk in the media of rental property owners discriminating on the phone on the basis of the sound of the voice, but we now see that tenants also discriminate.*

*According to the Commission on Human Rights and Youth Rights (CDPDJ), discrimination occurs when an individual or a group of individuals are treated differently because of personal characteristics. Discrimination can be manifested as a distinction, an exclusion or a preference. It can be exercised by an individual or an organization.*

*Still according to the CDPDJ, in the last year, the Commission has opened 60 housing files, of which 20% concern the presence of children or a single-parent family.*

*The Association of Quebec Landlords (APQ) reminds you that discrimination can be very costly as can be seen with this judge-*

*ment of \$14,000 to be paid by the tenant or the one of \$12,000 to be paid by a couple of rental property owners in January of 2018.*

*Each tenant must be treated equally and complete checks must be made.*

*« We recommend that owners take the time to consider the entire tenant's assessment before making a decision. It would be risky to refuse or accept a candidate on the basis of a partial verification. This could result in either a selection error or discrimination. »*

*The result of a credit check combined with a full pre-lease survey is an excellent opportunity for a landlord-tenant conversation to address any issues that may have arisen during the tenant's audit and to find alternative solutions like bail.*

*The relationship you will have with your tenant also depends on the precautions you take.*

*This verification, in addition to ensuring peace of mind in your selection, will also protect you from any accusation of discrimination!*

*\* <https://courrierlaval.com/14-000-pour-des-propos-racistes-et-xenophobes/>*



# RENCONTRE AVEC LA MINISTRE DE L'HABITATION, MADAME ANDRÉE LAFOREST

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré la ministre Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec, ainsi que ministre responsable de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Lors de cette rencontre il a été évidemment question du projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

Ce projet de loi déposé le 3 avril 2019 va modifier plusieurs aspects de la Régie du logement que nous connaissons. L'APQ est heureuse de voir que le Gouvernement veut agir pour réduire les délais. C'est une exaspération autant du côté des locataires que des propriétaires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a mis en avant les côtés positifs de ce projet comme :

- nouveaux pouvoirs des greffiers

- jugement sur dossiers  
- la conciliation  
- les moyens technologiques.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ira en commission parlementaire pour discuter de ses points et apporter des précisions sur le texte de loi.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a toute fois déploré que le dépôt de garantie ne fasse pas partie du projet tout comme les critères de fixation de loi.

Rappelons que 2 sondages menés par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) démontrent la nécessité d'un dépôt de garantie :

**29 JUIN 2018 : SI LES PROPRIÉTAIRES NE POUVAIENT OBTENIR QU'UN SEUL CHANGEMENT DU GOUVERNEMENT, ILS CHOISIRAIENT LE DÉPÔT DE GARANTIE**

Si la loi ne pouvait être changée que pour UNE chose, pour laquelle voteriez-vous?

Dépôt de garantie  
49.34%

Permettre de remettre le loyer au prix du marché lors du départ du locataire 13.10%

Permettre la libre négociation des hausses de

loyer 10.04%

Actes de saccage soient traités de façon criminelle 9.61%

Saisissabilité de l'aide sociale et revenus de l'État 7.42%

Obligation des locataires à souscrire une assurance habitation 7.42%

**20 JANVIER 2017 - APQ: DESTAUX D'AUGMENTATION DE LOYER POUR „FACILITER LES NÉGOCIATIONS” OU POUR BRIMER NOTRE DROIT À NÉGOCIER LIBREMENT!**

Lors d'un sondage exclusif mené par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sur les saccages vécus par les propriétaires de logements dans les 5 dernières années, il ressort que 75.55% des propriétaires ont subi au moins un saccage! Et les dommages ont coûté plus de 4200\$ en moyenne (sans compter les heures du propriétaire et les loyers perdus)

Si on combine Taux dérisoires + Saccage de plus 4200\$ + interdiction d'un dépôt de garantie, on obtient un cocktail explosif qui s'abat sur le parc locatif.

Madame Laforest a été attentive à nos demandes et nous a demandé comment, selon l'Association des Propriétaires du Qu-

ébec (APQ), un dépôt de garantie pouvait être mis en place au Québec.

L'APQ qui réclame ce dépôt depuis quelques décennies maintenant, pense que peu importe la façon de faire, l'important est de conscientiser les locataires.

Le fait de perdre un dépôt est plus incitatif que de savoir que le propriétaire ne peut rien retenir et que le processus pour lui réclamer les dommages est trop lourd.

Également, la Ministre est au fait de la problématique de la rénovation du parc locatif.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) des subventions ou une modification de la méthode de fixation de loyer sont de mises, les propriétaires de logements locatifs doivent

être aidés. Le parc locatif au Québec est vieillissant et il faut maintenir des immeubles sécuritaires, ce qui est souvent impossible en raison même des lois et règlement promulgués par le Gouvernement.

Il a aussi été question du registre des loyers réclamés par les associations de locataires.

L'APQ est tout simplement contre la mise en place d'un tel registre. Les coûts engendrés sont exorbitants, de plus, un tel registre serait basé sur une disposition de la loi qui devait selon nous être abolie purement et simplement. En effet, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que les propriétaires puissent mettre le loyer au prix du marché lors du départ du locataire.



Source : <https://www.facebook.com/AndreeLaforestCAQ/>

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE - PROJET DE LOI 16 : L'APQ CONSTATE QUE PLUSIEURS CHANGEMENTS VONT TRANSFORMER LE FONCTIONNEMENT À LA RÉGIE DU LOGEMENT?

Montréal, le 3 avril 2019 — L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) applaudit le changement de nom de la Régie du logement qui deviendra le Tribunal administratif du logement. Ce changement semble démontrer la volonté de changer l'orientation de la Régie du logement. selon Martin Messier, Président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est satisfaite aussi par les nouveaux pouvoirs des greffiers qui, nous l'espérons, permettront de diminuer les délais avant d'obtenir une audience.

Aussi, la mise en avant du processus de conciliation et de pouvoir fonctionner sur dossiers sont des améliorations réclamées qui feront une différence tant pour les propriétaires que pour les locataires.

L'utilisation des moyens technologiques devrait aussi réduire le délai de traitement et simplifier la tenue de plusieurs dossiers, notamment pas la tenue de vidéoconférences et de conférences téléphoniques.

Même si ce projet de loi est une avancée pour réformer un tribunal, plusieurs revendications ne sont pas incluses.

*Nous sommes satisfaits des changements souhaités et nous étudierons la façon dont ces changements feront une différence. Nous espérons que ce projet de loi soit le premier d'une nouvelle vision du droit locatif et que d'autres seront déposés pour permettre entre autres le dépôt de garantie et la modification des taux d'augmentation des loyers suite à des travaux majeurs. d'ajouter l'APQ.*

La Régie du logement est un tribunal qui doit relever de nombreux défis dont des délais dépassent les 18 mois pour certaines causes. Le droit locatif actuel ne reflète plus la réalité des propriétaires de logements.

Actuellement la loi protège le logement mais quand le locataire part, le nouveau qui visite ac-

cepte le prix proposé. La situation actuellement est inadmissible, la protection du prix du loyer pour le locataire en place déroge déjà de façon importante avec le droit de propriété.

Le maintien artificiel des prix du loyer a des impacts négatifs sur le

maintien d'une offre de logement de qualité et sécuritaire, il est donc dans l'intérêt des locataires aussi de trouver une solution visant à dénouer cette impasse.

Il faut laisser le libre-marché opérer.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a apprécié sa rencontre avec Madame Laforest et a pu sensibiliser la ministre à certaines préoccupations de propriétaires de logement. Nous poursuivrons nos démarches dans le but de faire progresser l'équilibre et éviter les impasses qui sont nuisibles tant pour les propriétaires de logement que pour les locataires.

**STEVENS OMNI**

**PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN**

*Pour un plancher à votre image...*

**CENTRE DU PLANCHER 640**  
560, rue Dubois, Saint-Eustache (coin 25<sup>e</sup> avenue et autoroute 640)  
450.491.5655 | 514.990.1640 | 1.800.661.5655  
www.plancher640.com

**ENTREPÔT DU PLANCHER LAVAL**  
1370, boul. des Laurentides, Laval  
450.669.3362  
www.plancherlaval.com



Me Jean-Olivier Reed

## LOCATION D'UNE CHAMBRE DANS VOTRE RÉSIDENCE PERSONNELLE? Plusieurs difficultés possibles

### RENTING A ROOM IN YOUR PRIVATE RESIDENCE? Many difficulties are possible

**P** rincipalement, cette location de chambre ne sera PAS considérée comme un bail de logement géré par la Régie du logement.

Dans le cadre d'une demande de réclamation de perte de loyer et d'indemnité de relocation, la juge administrative Marie-Eve Marcil confirme

cette situation dans une décision de novembre 2018

« La question de la compétence du Tribunal peut être soulevée d'office comme l'indique la juge administrative Anne Morin :

« Le tribunal désire clarifier la situation relative à la juridiction du tribunal afin de déterminer si le

litige doit être entendu sur le fond. À ce sujet, l'article 164 du Code de procédure civile prévoit qu'un tribunal peut être saisi d'une question relevant de l'ordre public en tout état de cause ... Le Tribunal peut donc se prononcer sur la qu-

estion de compétence sur le fond et même la soulever d'office, car il s'agit alors d'une question relevant d'un ordre public de direction relatif à l'organisation des tribunaux »1.

1 Ainsi, la compétence du Tribunal de la Régie du

logement est limitée au bail d'un logement (28 L.R.L), lequel circonscrit ainsi dans la loi :

« 1892. Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une

## 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**



**120ans**

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



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

fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain, ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux suivants:

1° Le bail d'un logement loué à des fins de villégiature;

2° Le bail d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation;

3° Le bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier;

4° Le bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur;

5° Le bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux, sauf en application de l'article 1974.»

Or, il apparaît de la preuve que la chambre louée est située dans la résidence principale de la locatrice et que sa description fait partie de l'exception prévue au

paragraphe 4 de l'article 1892 C.c.Q.»

Ainsi, la Régie du logement n'est pas le Tribunal compétent pour entendre la présente demande et dans les circonstances du présent dossier, le Tribunal doit décliner compétence.

Vous devriez considérer cela comme un obstacle majeur, car vous ne pourrez pas vous tourner vers la Régie du logement, un tribunal d'accès à peu de frais, pour demander l'éviction de la personne qui ne paye pas ou qui cause des troubles.

La police ne pourra pas vous aider non plus, elle s'occupe essentiellement de crimes.

Vous devrez alors vous tourner vers les tribunaux de droit communs et fort probablement devoir requérir les services d'un avocat pour rédiger et mener ce procès jusqu'à l'éviction du chambreur. Les frais anticipés pourraient être très importants dans ce genre de dossier, car ce sont les tribunaux de droit commun avec des procédures plus complexes et rigoureuses que la Régie du logement.

L'idée du bachelor dans la résidence principale est-elle mieux?

Créer un «bachelor» peut aussi être attrayant, mais vous devez savoir qu'en plus de respecter les critères de l'article 1892

du Code civil du Québec pour que ce soit un bail de logement vous devez aussi vous assurer que le dit «bachelor» est autorisé et permis par votre ville. S'il n'y a pas d'adresse distincte, posez-vous déjà des questions? Un permis a-t-il été délivré pour sa construction?

Un logement illégal auprès de la Ville est généralement assimilé par la Régie du logement à un logement impropre à l'habitation et au vu de cette situation, la Régie du logement considère et confirme dans une décision rendue par Claudine Novello que: «Le logement qui est l'objet du contrat est illicite puisqu'un règlement interdit la location de ce local. Un contrat dont l'objet est illicite est contraire à l'ordre public et doit par conséquent être annulé...» «Cependant, dans la présente instance, le tribunal ne peut annuler le bail parce que les parties ne peuvent être remises dans le même état où elles se trouvaient avant sa conclusion. Il y a lieu de constater la résiliation du bail.» 31 110904 064G / 31 110307-114G / 31 110307 115 G.

Par contre, les conséquences peuvent être importantes et coûteuses pour celui-ci. Suite à une plainte, la ville pourrait donc ordonner la fermeture du logement et l'éviction d'urgence du locataire. Vous devrez alors évincer votre locataire d'urgence en lui

payant possiblement: des frais de déménagement, d'importants dommages-intérêts et vous pourriez être tenu aussi à des dommages punitifs si vous l'avez fait en connaissance de cause.

Finalement dans plusieurs villes, le service de taxation et le service de l'urbanisme sont des organismes totalement distincts et indépendants et qui ne se parlent pas. Ainsi, il arrive que le service de taxation considère votre immeuble comme une résidence avec «bachelor» et vous taxe en conséquence, et ce, bien qu'aucun permis n'ait jamais été autorisé par l'urbanisme pour la construction du logement. Si la ville est informée du problème, généralement lors d'une plainte ou d'une vente, celle-ci pourra exiger soit l'émission d'un permis pour la mise à niveau du logement ou sa transformation (incluant l'ajout de porte ou l'ajustement de la hauteur du plafond) et à la limite la fermeture dudit «bachelor». Informez-vous auprès de votre ville avant de commencer vos travaux et demandez à votre agent d'immeuble de vérifier les 2 services municipaux pour s'assurer de la légalité de l'installation avant de faire une offre d'achat sur l'immeuble convoité.

**P**rimarily, such as room rental will NOT be considered as a housing lease managed by the Régie du logement.

*As part of a claim for loss of rent and re-renting costs, the Administrative Judge of the Régie du logement, Marie-Eve Marcil, confirms this situation in a decision of November 2018.*

*The question of the jurisdiction of the Court may be raised ex officio, as is indicated by the Administrative Judge Anne Morin: «The Court wishes to clarify the situation regarding the jurisdiction of the Court to determine whether the dispute is to be heard on its merits. In this regard, Section 164 of the Code of Civil Procedure provides that a Court may be seized for a matter relating to public order in any event.... The Court may therefore decide on the question of jurisdiction on the merits and even raise it ex officio, because it is then a question of public order of direction relating to the organization of the Courts.»<sup>1</sup>*

*1. Therefore, the jurisdiction of the Court of the Régie du logement is limited to the lease of a dwelling (28 L.R.L), which thus circumscribes in law:*

*«Section 1892. The lease of a room, of a mobile home placed on a chassis, with or without a permanent foundation, or*

*Suite à la page 16*

**Suite de la page 15 - LOCATION D'UNE CHAMBRE DANS VOTRE RÉSIDENCE PERSONNELLE**

**Plusieurs difficultés possibles**

of land intended for the emplacement of a mobile home is deemed to be the lease of a dwelling.

The provisions of this section also govern leases relating to the services, accessories and dependencies attached to a dwelling, a room, a mobile home or land as well as to services offered by the landlord that relate to the tenant's own person.

However, the provisions of this section do not apply to the following leases:

- (1) the lease of a dwelling leased as a vacation resort;
- (2) the lease of a dwelling

in which over one-third of the total floor area is used for purposes other than residential purposes;

(3) the lease of a room situated in a hotel establishment;

(4) the lease of a room situated in the principal residence of the lessor, if not more than two rooms are rented or offered for rent and if the room has neither a separate entrance from the outside nor sanitary facilities separate from those used by the lessor;

(5) the lease of a room situated in a health or social services institution, except pursuant to Section 1974. »

However, it appears from the evidence that the rented room is located in the principal residence of the

landlady or lessor and that its description forms part of the exception provided for in paragraph 4 of section 1892 of the C.c.Q. »

Thus, the Régie du logement is not the Court competent to hear this request, and in the circumstances of this case, the Court must therefore decline jurisdiction.

You should consider this as a major obstacle because you will not be able to go to the Régie du logement, which is a low-cost access Court, to ask for the eviction of the person who is not paying rent or who is causing trouble.

The police will not be able to help you either, because it deals mainly with criminal matters.

You will then have to turn to the common law Courts and very likely you will have to require the services of a lawyer to draft and conduct this trial until the eviction of the lodger. The anticipated costs could be very substantial in this type of case, because it is before the common law Courts which are more complex and rigorous than the Régie du logement.

Is the idea of a Bachelor's apartment in the main residence better?

Creating a « Bachelor's » can also be attractive, but you should know that in addition to meeting the criteria of section 1892 of the Civil Code of Québec, for it to be a housing lease, you must also make sure that the « Bachelor's » is allowed with a permit by your city. If there is no separate address, are you already asking questions? Has a permit been issued for its construction?

Illegal housing with the City is generally equated by the Régie du logement with housing that is unfit for habitation and, in view of this situation, the Régie du logement considers and confirms in a decision rendered by Me Claudine Novello that the: « Housing which is the subject of the contract is illegal since a regulation prohibits the rental of this dwelling. A contract whose object is unlawful is contrary to public order and must therefore be annulled... »

« However, in this case, the Court cannot annul the lease because the parties cannot be put back into the same situation where they were before its conclusion. It is therefore imperative to note the termination of the lease. 31 110904 064G/31 110307-114G/31 110307 115 G.

On the other hand, the consequences can be im-

portant and costly for the lessor. Following a complaint, the city could order the closure of the housing and the urgent eviction of the tenant. You will then have to evict your tenant as quickly as possible by possibly having to pay his moving expenses, plus substantial damages with interest, and you could also be liable to punitive damages if you did so knowingly.

Finally, in many cities, the tax service and the town planning service are totally separate and independent bodies that are not necessarily very coordinated with one another. Therefore, it happens that the tax service considers your building as a residence with a « Bachelor's » and taxes you accordingly, and this, although no permit has ever been authorized by the town planning for the construction of a housing. If the city is made aware of the problem, usually during a complaint or sale, it may require, either the issuance of a permit for the housing upgrade or its conversion (including the addition of a door or the adjustment of the height of the ceiling) and ultimately the closing of said « Bachelor's ». So, check with your city before starting your work and ask your real-estate agent to check these 2 municipal services to ensure the legality of the installation before making an offer to purchase the coveted building.

390345

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

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

**SANS OUBLIER QUE:**

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

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au (514) 866-1587 ou par courriel à contact@ges-mar.net



# QUAND LE PROPRIÉTAIRE EST RESPONSABLE DES DETTES D'ÉLECTRICITÉ DE SON LOCATAIRE

## WHEN THE LANDLORD IS RESPONSIBLE FOR HIS TENANT'S ELECTRICITY DEBTS

**C**e titre a l'air impossible quand on y pense : comment un propriétaire qui loue son logement à un locataire pourrait être responsable des dettes de son locataire. Le contrat d'électricité est au nom du locataire, le nom du propriétaire n'est pas en caution, alors comment est-ce possible?

Et bien c'est possible avec les installations qui lient les propriétaires de logements de la Ville de Sherbrooke.

Dans le règlement de la Ville, on trouve cet article

bien particulier :

L'article 2.2.7 al. 1 du Règlement no 425 (« tarifs d'électricité et conditions de service d'électricité ») de la Ville de Sherbrooke édicte :

2.2.7 Responsable de l'abonnement

Le client d'Hydro-Sherbrooke doit respecter les obligations prévues au présent règlement. L'occupant, le locataire, l'administrateur ou le propriétaire d'un logement ou d'un immeuble qui bénéficie de l'électricité est réputé être un client d'Hydro-Sherbrooke. Il devient solidairement responsable du paiement des comptes d'électricité

avec le titulaire de l'abonnement si ce dernier fait défaut de payer les comptes à échéance.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives est préoccupé par ce règlement de la Ville de Sherbrooke sur les tarifs d'électricité.

Un propriétaire d'un immeuble à logements, a contesté devant les tribunaux un jugement de la Cour municipale qui le condamne à payer une facture d'électricité de 603 \$ due à Hydro-Sherbrooke par un de ses anciens locataires.

Le 29 mars dernier, la Cour a rendu jugement<sup>1</sup> qui rejetait la demande du propriétaire mais le juge a pu préciser au passage l'aspect étonnant de cette législation.

Une des raisons invoquées est celle :

45 Enfin, puisque le Règlement en raison de son adoption et de sa publication est public et que nul n'est censé ignorer la loi, le Tribunal n'a d'autre choix que de rejeter la demande de pourvoi vu l'absence de démonstration d'un défaut de la Ville ou d'Hydro-Sherbrooke de son devoir d'information ou de renseignement.

Même si le jugement presse la Ville de Sherbrooke à modifier l'article 425 du règlement, le propriétaire est toujours tenu de payer cette dette.

43 Les échanges lors de l'audience démontrent que cette obligation faite aux propriétaires est peu ou mal connue. Aussi, selon le procureur de la Ville, celle-ci exigerait d'un propriétaire le paiement des comptes im-

payés de son locataire que dans des circonstances particulières, voire exceptionnelles, rien pour aider la diffusion de l'information. Il y a certainement lieu de réfléchir du côté de la Ville à un plan de communication pour éviter à un propriétaire une fâcheuse surprise.

44 Malgré l'obligation fondamentale qui est faite à chacun de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires, reste qu'il est tout de même curieux que la Ville ou Hydro-Sherbrooke, les premiers informés du défaut d'un locataire, ne portent pas cette information à la connaissance des personnes devant ultimement répondre des défauts, mais plutôt les obligent à les contacter régulièrement pour s'enquérir de la situation de leurs locataires. Cela paraît inconsistant avec la notion d'efficacité.

Le RPHL a rencontré Evelyn Beaudin, Conseillère municipale pour discuter de cette incohérence et a demandé à rencontrer le maire, M. Steve Lussier pour réclamer un changement.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations Locatives (RPHL) vous tiendra au courant

# PMML

AGENCE IMMOBILIÈRE ET HYPOTHÉCAIRE

VENTE - ACHAT - FINANCEMENT

MULTI-LOGEMENTS ET COMMERCIAL

TÉLÉCHARGER NOTRE RAPPORT DE MARCHÉ  
PMML.CA/RAPPORT

*Suite de la page 17 : When the landlord is responsible for his tenant's electricity debts*

de l'avancement de ces rencontres avec la Ville de Sherbrooke.

**T**his title seems impossible when you think about it: how could a rental property owner who rented his housing to a tenant be responsible for the debts of his tenant? The electricity contract is in the name of the tenant, the name of

the owner is not in surety, so how is this possible?

Well, it is possible with the facilities that bind the owners of rental housing in the City of Sherbrooke.

In the City's regulations we find this very particular article: Article 2.2.7 para. 1 of Regulation no. 425 (« Electricity rates and conditions of electricity service ») of the City of Sherbrooke enacts as follows:

2.2.7 Person responsible

for the subscription

Hydro-Sherbrooke's client must respect the obligations provided for in these regulations. The occupant, the tenant, the administrator or the owner of a dwelling or a building that benefits from electricity service is deemed to be a customer of Hydro-Sherbrooke. He becomes jointly responsible for the payment of the electricity accounts with the holder of the subscription if the latter fails to pay the accounts due.

The Regroupement des propriétaires d'habitations locatives/Association of rental property owners (RPHL) is worried about this regulation of the City of Sherbrooke on electricity rates.

An owner of a residential building, challenged in Court a judgement of the Municipal Court which condemns him to pay a \$603 electricity bill due to Hydro-Sherbrooke by one of his former tenants.

On March 29, the Court rendered a judgement<sup>1</sup> rejecting the owner's request, but the judge was able to point out in passing the astonishing aspect of this legislation.

One of the reasons given is the following:

45 Finally, since the Regulation, because of its adoption and publication, is public and because no one is supposed to ignore the law, the Court has no choice but to dismiss the appeal in the absence of a demonstration of a defect of the City or Hydro-Sherbrooke of its duty of giving information or explanation.

Even if the judgement urges the City of Sherbrooke to amend section 425 of the regulations, the landlord is still required to pay this debt.

43 The exchanges at the hearing show that this obligation to owners is little or poorly known. Also, according to the City's attorney, it would require an

owner to pay the unpaid accounts of his tenant only in special, i.e. exceptional circumstances, nothing to help the dissemination of information. There is certainly a good reason for the City to think about a better communication plan to avoid an owner an unpleasant surprise.

44 Despite the fundamental obligation of everyone to inform themselves and to be careful in the conduct of their business, it is nevertheless curious that the City or Hydro-Sherbrooke, the first to be informed of the default of a tenant, did not bring this information to the knowledge of the people ultimately responsible for defaults, but rather forced them to contact them regularly to inquire about the situation of their tenants. This seems very inconsistent with the notion of efficiency.

The RPHL has met Evelyne Beaudin, City Councilor, to discuss this inconsistency and also asked to meet Mayor Steve Lussier to request a change.

The Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) will keep you informed of the progress of these meetings with the City of Sherbrooke.

1. 2019 QCCS 1127 Beaulieu c. Boisvert

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

**Offre spéciale**

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

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

**35%**

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

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

Dulux Xpert  
BÉTONEL LX  
Dulux Cuisines et Salles de bains  
Dulux DIAMANT

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

## GATINEAU : AVEZ-VOUS PERDU DES ARBRES SUR VOTRE PROPRIÉTÉ LORS DES TORNADES DU 21 SEPTEMBRE 2018?

*Programme Opération RenouvertMD d'Arbres Canada : un programme offrant un financement allant jusqu'à 300 \$ aux propriétaires fonciers privés de terrains pour remplacer les arbres perdus lors des tornades.*

### *Admissibilité :*

*Les propriétaires de terrains privés (résidences, condos, institutions, commerces) ayant perdu des arbres. La liste des espèces acceptées et un guide de plantation et d'entretien vous seront fournis lorsque votre demande sera acceptée.*

### Éléments éligibles au budget:

*L'achat d'arbres et arbustes*

*Frais de livraison des arbres et arbustes*

*Frais associés à l'embauche d'un contracteur pour réaliser la plantation*

*L'achat de matériaux de plantation tels que gaine de protection, paillis, tuteur, sellette, fertilisant, etc.*

### Dépenses non-éligibles

*La plantation d'arbres, arbustes et semis dans l'objectif de reboisement.*

**Les applications sont ouvertes jusqu'au 21 avril 2019**

## COMMUNIQUÉ DU SERVICE DE POLICE DE LA VILLE DE SHERBROOKE : INTRODUCTIONS PAR EFFRACTION

### **CIRCONSTANCES ENTOURANT L'ÉVÉNEMENT :**

Le Service de police de Sherbrooke tient à aviser les propriétaires d'habitations locatives d'une vague d'introductions par effraction qui sévit actuellement dans différents secteurs de la ville, depuis quelques mois. Les secteurs les plus touchés sont Rock Forest et Lennoxville.

### **VOICI LES RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS JUSQU'À MAINTENANT :**

Les vols surviennent principalement dans des immeubles à logements. Ce sont les appartements du rez-de-chaussée qui sont visés. Les suspects frappent aux portes et y pénètrent lorsque personne ne répond. Dans le cas où le locataire ouvre la porte, le suspect lui répondra à ce moment-là qu'il s'est trompé d'endroit ou qu'il cherchait une telle personne. Les voleurs recherchent surtout argent, bijoux et appareils électroniques. Ils entrent majoritairement par une fenêtre et ressortent par la porte-patio.

Si vous observez quelque chose de similaire, prenez une bonne description du ou des individus ainsi que de leur véhicule. La plaque d'immatriculation du véhicule serait un atout important à l'enquête.

Conseil de prévention: Nous profitons de l'occasion pour vous rappeler l'importance de prendre en note le numéro de série de vos objets de valeurs ainsi que celui de vos appareils électroniques.

Le service de police ne peut agir seul dans ce dossier. C'est la raison pour laquelle, nous sollicitons votre aide. Nous vous demandons de diffuser l'information à vos locataires.

**Quiconque ayant des renseignements pouvant nous aider à identifier cette personne, est prié de communiquer avec :**

*Service de police de Sherbrooke Division des enquêtes criminelles*

*575, rue Maurice-Houle Téléphone : (819) 821-5544 ou 821-5555*

*Sherbrooke (Québec) J1H 1X5 Télécopieur : (819) 821-5662*

*Téléphone : (819) 821-5555; Télécopieur : (819) 822-6088 a/s de Marie-Claude Lemay, sergente-détective*

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoires
6. Balcon
7. Béton
8. Chauffage Climatisation
9. Construction Rénovation
10. Courtiers immobiliers
11. Couvreurs
12. Drainage
13. Exterminateur
14. Gestion d'appels
15. Gestion Immobilière
16. Huissiers de justice
17. Hypothèque
18. Impôts fiscalité
19. Insonorisation
20. Inspection Bâtiments
21. Maçonnerie
22. Peinture
23. Plancher
24. Portes et fenêtres
25. Sinistres
26. Téléphones mobiles

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans  
- Licence RBQ: 8248-2225-41

## 3. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372

info@assurancesml.com

- Cabinets en assurance de dommages  
- Spécialiste en assurance commerciale pour immeubles à logements (7 et +)  
Immeuble en copropriété,

## 4. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

## 5. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

## 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel  
- Fer ornemental et aluminium  
- Licence RBQ: 2853-5797-14

## 7. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation. De l'excavation à l'installation de pieux, Groupe Fondabec détient toute l'expérience et tout le personnel nécessaire à l'exécution de ces travaux.  
RBQ 5592-5911-01

## 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

pmecousineau@gmail.com

Rénovations, démolition  
peinture, céramique, montage de meubles

## 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

## 10. COURTIER IMMOBILIERS

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

Courtier immobilier depuis 2005, courtage résidentiel, multi-logements, commercial, location et gestion d'immeubles locatifs.

## 11. COUVREURS

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

Construction résidentielle spécialisée en techniques de réfection de toiture de pointe.

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !  
Réfection de toitures de tous genres  
Inspection/Prévention

## 12. DRAINAGE

## Drainage Québécois

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

## Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres  
Service 24h, estimation gratuite

## 13. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## 14. 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

## 15. GESTION IMMOBILIÈRE

## Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:  
- Déclaration de copropriété,  
consultations juridiques

## Ges-Mar Inc.

## Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

## 16. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,  
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

**L'AGENCE recouvrement & huissiers de justice**

Gilles Poirier, Huissier de justice  
1555, boul. de l'Avenir, suite 306,  
Laval

Tél.: (514) 292-3010

info@lagencederecouvrement.com  
https://lagencederecouvrement.com

Cessez de courir après vos créances et laissez les seuls professionnels du recouvrement agir en votre nom. Services de recouvrement à l'amiable par huissiers de justice ainsi que des services d'agence de recouvrement traditionnels grâce à notre permis de l'Office de la protection du consommateur.

**Philippe & Associés, Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Districts judiciaires de: Montréal  
Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province  
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

**17. HYPOTHÈQUE****L'équipe Performance Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelercourtier.

Mon rôle consiste à vous présenter les différentes alternatives possibles pour votre financement immobilier ainsi que les avantages et inconvénients de chacune.

**18. IMPÔTS FISCALITÉ****Centre financier Carrefour****Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com  
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans  
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

**Noël Hémond****Planificateur financier, Pl. fin Groupe Investors**

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

**19. INSONORISATION****Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure  
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation  
RBQ:8271-1706-08

**20. INSPECTION BÂTIMENT****Centre d'expertises légales en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.  
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.

**BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales,

inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment, -10% pour les membres de l'APQ

**21. MAÇONNERIE****AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

**22. PEINTURE****Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et peinture**

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

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

**23. 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

**24. PORTES ET FENÊTRES****CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

- Entreprise de portes et fenêtres à Laval depuis 1979  
- Distribution et l'installation de portes et de fenêtres de tous genres.  
- Elle dessert principalement les résidences et les bâtiments multilogements

**D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial  
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC

**25. SINISTRES****Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

-Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction  
RBQ 5670 7276 01

**26. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout  
- Questions : 1-866-739-6349



**L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est fière de vous annoncer que désormais les membres APQ bénéficient d'un escompte de 4% supplémentaires, en plus des rabais DANS TOUS LES MAGASINS HOME DÉPÔT AINSI QUE SUR TOUTES LES COMMANDES EN LIGNE.**

**Et ce 4% s'applique même si vos produits sont déjà en solde ou à prix réduits.**

**Cet escompte est remis sous forme de crédit sur le renouvellement de votre adhésion à l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)!**

**En plus de profiter des tarifs réservés aux professionnels, vous cumulez pour profiter des services de l'APQ gratuitement.**

**Voir les détails et fonctionnement au <https://www.apq.org/home-dépôt-programme-première.aspx>**

## ANNUAIRE

## Région Estrie



## CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Centre de rénovation
5. Chauffage
6. Extermination
7. Peinture
8. Planification financière

## 1. ANNONCE DE LOCATION

## SeecliQ

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

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

## 2. ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 3. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

## 4. CENTRE DE RÉNOVATION

## GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

## Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

## 5. CHAUFFAGE

## Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

## 6. EXTERMINATION

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

## 7. PEINTURE

## Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

## 8. PLANIFICATION FINANCIÈRE

## ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

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

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

\*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

Filgo Énergie — Thermoshell

4050, boul. Industriel

Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



## Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

[sanc@sanc-sherbrooke.ca](mailto:sanc@sanc-sherbrooke.ca)

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



**RPHL**

Regroupement des propriétaires  
d'habitations locatives

partenaire de l'APQ

Mardi le 30 avril 2019 à 18h00

CONFÉRENCE À 18H30

## PROJET DE LOI 16 ET LA CESSION DE BAIL, COMMENT RÉAGIR, PEUT-ON REFUSER DES POTENTIELS LOCATAIRES?

Rares seront les propriétaires de logements locatifs qui ne connaîtront pas la situation d'un locataire qui veut céder son bail.

Peu importe la raison de cette cession, le propriétaire doit réagir car il a seulement 14 jours pour répondre.

Me Martin Messier sera présent pour vous expliquer vos droits en tant que propriétaires de logements : puis-je refuser ce candidat? Est-ce que je peux faire une enquête? Dois-je signer un nouveau bail?

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke  
Réservation obligatoire au  
877-563-9292 poste 221 ou info@rphl.org  
ou <http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

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



**VENTE ET  
SERVICE**

**D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la  
main d'œuvre

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

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

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton  
819-846-2747

205 rue Centre, Magog  
819-843-4441

**GROUPE ANCTIL**  
MATÉRIAUX ANCTIL RONA  
MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie de la construction
- Industrie des services
- Cautionnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

**Alizé**  
SERVICES FINANCIERS

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

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



IQPF

Chambre de la  
Sécurité  
Financière

OACI/O

Planiprêt

Excel

HORIZONS

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

## ARRIVÉE DU PRINTEMPS : LE MOMENT DE VÉRIFIER L'ÉTAT DE SA PROPRIÉTÉ

**A**vec l'arrivée du printemps, Garantie de construction résidentielle (GCR) tient à donner de judicieux conseils aux propriétaires afin qu'ils puissent vérifier l'état de leur propriété. Ainsi, dans l'éventualité de la découverte d'un problème, ils pourront prendre les mesures appropriées et ainsi pouvoir jouir pleinement de leur propriété.

Un coup d'œil à la toiture, au revêtement extérieur et à la fondation

Avec les périodes de redoux et les grands écarts de température que le Québec a connus l'hiver dernier, les bâtiments ont été mis à rude épreuve. GCR recommande donc aux propriétaires d'inspecter visuellement l'état de leur toiture. Le

fait que des bardeaux d'asphalte ont ondulé, se sont dégradés ou bien même détachés peut signifier que la toiture a subi des dommages et qu'elle risque de ne plus être étanche.

De plus, GCR propose d'aller inspecter l'intérieur de l'entretoit. Les propriétaires devront alors s'assurer que l'isolant y est bien sec, qu'il n'y a pas de traces de condensation et qu'il n'y a pas de traces d'infiltration entre le toit et l'entretoit.

Le revêtement extérieur de la propriété devrait aussi faire l'objet d'une vérification visuelle par les propriétaires, en s'attardant notamment à la présence de fissures anormales ou de fuites sur les murs. Ils devraient

également vérifier que les joints de calfeutrage des portes et fenêtres ne se sont pas détériorés, et ce, pour éviter des infiltrations d'eau.

La partie visible de la fondation de la propriété devrait elle aussi être vérifiée par les propriétaires afin de s'assurer qu'il n'y a pas de fissures inhabituelles et profondes qui sont apparues depuis l'automne dernier.

Les gouttières doivent pouvoir faire leur travail! Pendant la période hivernale, les gouttières sont souvent bouchées par l'accumulation de neige et de glace, ce qui peut les endommager. GCR conseille aux propriétaires de s'assurer que les sections des gouttières ne sont pas abîmées ou détachées. Ils devront

aussi porter attention à ce que les gouttières ne soient pas obstruées par la présence de débris ou de feuilles mortes non retirées l'automne dernier.

Le système de drainage : des signes avant-coureurs d'un mauvais fonctionnement

Le système de drainage est un élément crucial permettant d'évacuer l'accumulation d'eau dans la partie inférieure des fondations d'une habitation et du sol environnant. Il existe des signes avant-coureurs qui peuvent indiquer que le système de drainage ne fonctionne pas correctement, tel qu'un taux constant d'humidité qui est anormalement élevé au sous-sol, l'apparition de suintement sur la dalle de béton et la présence

de cernes blancs au bas des murs.

Vérifier le système de climatisation

L'arrivée du printemps est le moment idéal pour vérifier l'état du système de climatisation, de la thermopompe et de la sortie d'air de la sécheuse. Les filtres pourraient devoir être nettoyés ou bien changés, au besoin.

Finalement, GCR rappelle aux propriétaires l'importance de prendre les mesures nécessaires afin d'assurer leur sécurité s'ils décident de faire par eux-mêmes l'inspection de leur propriété. Il est à noter qu'il est possible de faire affaire avec des professionnels pour effectuer une inspection et pour réaliser des travaux correctifs, le cas échéant.

