

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mai 2020, Volume 36 No 5

## RÉGIE DU LOGEMENT: REPRISE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est scandalisée des décisions annoncées par la Régie du logement sur les dates d'expulsion des locataires.

>>Page 5

## SIGNATURE D'UN BAIL À DISTANCE

Les propriétaires d'immeubles à revenus devront s'adapter et n'auront d'autres choix que d'avoir recours, entre autres, aux moyens technologiques afin de signer des baux... à distance..

>>Page 10

## PUNAISES DE LIT

Le locataire fait une demande de résiliation de son bail en raison de l'infestation de punaises de lit incontrôlée au logement et soutient que le logement est devenu impropre à l'habitation.

>>Page 14

# FAITES VOS ENQUÊTES DE PRÉLOCATION, EN 2020 ON NE PEUT PLUS PRENDRE DE CHANCE!



Le taux d'inoccupation baisse donc les locataires ont peur de ne pas retrouver un nouveau logement pour la date de fin de leur bail.

Texte complet à la page 12

Poste-Publication - convention 40020616



Me Martin Messier

# UNE REPRISE ATTENDUE DES AUDIENCES DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

## MOT DE L'ÉDITEUR

### *Resumption of hearings before the Régie du logement soon to be expected*

**D**e plus en plus de propriétaires nous signalent qu'une reprise des audiences devant la Régie du logement est urgente. En effet, les délais provoqués par la crise sanitaire compliquent les choses pour les propriétaires d'immeubles à logements et pour plusieurs de leurs locataires.

Nous avons abordé le sujet à plusieurs reprises avec le gouvernement. Nous avons également pu rencontrer de façon virtuelle dans une ren-

contre Zoom la Régie du logement afin de discuter de la possibilité de tenir des audiences à distance par des moyens technologiques.

Nous avons souligné que, quant à nous, la reprise des audiences était prioritaire et qu'il est important d'introduire la possibilité d'être entendu par des moyens technologiques. En effet, plusieurs propriétaires et plusieurs de nos témoins sont des personnes considérées comme étant à risque dans le contexte de la pandémie. Or, plu-

sieurs dossiers peuvent très bien être réalisés à l'aide de moyens technologiques.

Il faudra naturellement apprivoiser les diverses techniques pour bien utiliser cette plate-forme et s'assurer de transmettre tous les documents qui doivent être considérés par le tribunal avant l'audience.

Il faut reconnaître que pour certains la maîtrise des éléments technologiques et la disponibilité de ceux-ci pourraient constituer un enjeu. Il faut nous assurer dans la gestion du changement de tenir compte de ces éléments sans pour autant renoncer à réaliser cette étape d'évolution devenue importante.

Il faut aussi éviter, que ce soit du côté des propriétaires ou des locataires, que la partie défenderesse ne puisse utiliser la pandémie comme moyens détournés pour freiner la justice.

Nous vous demandons de nous tenir informés des situations problématiques que vous vivez pour nous permettre de faire les représentations appropriées et suffisamment détaillées auprès du gouvernement. Par ailleurs, nous souhaitons vous préparer à l'utilisation importante des moyens technologiques en mettant en place les outils requis pour vous assister.

Par ailleurs, nous constatons une recrudescence importante des activités sur nos services de vérification des locataires et de location de logement, ce qui est en soi une excellente nouvelle. N'hésitez pas à utiliser le site [www.seecliq.com](http://www.seecliq.com) et surtout prenez le temps de faire une vérification complète du candidat locataire, cela est toujours important, mais encore plus dans les circonstances que nous connaissons.

Nous vous souhaitons à tous que vous soyez en santé et que la réalisation

Volume 36 No 5  
Mai 2020

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Luc Fortin, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Laurence Gauthier  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

des affaires quotidiennes se déroule pour le mieux dans les circonstances.

N'hésitez pas à nous contacter.

**M**ore and more rental property owners are telling us that a resumption of hearings before the Régie du logement is urgent. Indeed, the delays caused by the health crisis complicate matters for the owners of apartment buildings, as well as for many of their tenants.

We have raised the subject several times with the government. We were also able to meet virtually in a Zoom conference with the Régie du logement to discuss the possibility of holding remote hearings by technological means.

We stressed that, for our part, the resumption of hearings was a priority and that it is important to introduce the possibility of being heard by technological means. Indeed, several owners and many of our witnesses are people considered to be at risk in the context of the pandemic. However, a lot of files can very well be treated by using technological means.

It will of course be necessary to master the various techniques in order to use this platform well and make sure to transmit all the documents which must be considered by the Court before the hearing.

*It must also be recognized that for some the efficient use of the technological elements and the availability of these could be a real challenge. We must therefore ensure, in the management of this change, to take these elements into account without however neglecting to take advantage of this new evolution which has become so important.*

*We must also avoid, whether it is on the side of the rental property owners, or the tenants, that the defendant party would use the pandemic as a pretext to curb justice.*

*We therefore ask you to keep us informed of the problematic situations you are experiencing, so that we can make the ap-*

*propriate and sufficiently detailed representations to the government. Moreover, we wish to prepare ourselves for the significant use of technological means by putting in place the tools required to assist you.*

*Indeed, we are noticing a significant upsurge in activities on our tenant verifi-*

*cation and rental services' website, which in itself is excellent news! Do not hesitate to use the website [www.seecliq.com](http://www.seecliq.com) (external link) and, above all, take the time to do a thorough verification of the candidate tenant. This is always important, but even more so in the circumstances that we experience presently.*

*We wish you all to remain in good health and that, in carrying out your daily business, everything goes smoothly under the circumstances.*

*Do not hesitate to contact us.*



  
Benjamin Moore™

# NOUS SOMMES OUVERTS. POUR RÉPONDRE À VOS BESOINS.

En tenant compte  
en tout temps de  
votre santé et  
de votre sécurité.

Appelez-nous au 514-789-2826  
ou visitez-nous sur  
[bmcu222@gmail.com](mailto:bmcu222@gmail.com)



 Benjamin Moore™

## Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222  
Montréal, QC H4P 1G9

**514-789-2826**  
[bmcu.ca](http://bmcu.ca)

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais\*  
For APQ members, up to 35% off \*

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$\*  
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250\*

\*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details



# FORMULAIRE DISPONIBLE : *Soutien financier pour les ménages en attente de leur résidence (propriété ou logement)*

**L**a SHQ offre un remboursement des frais liés à l'hébergement temporaire par un montant forfaitaire de 75 \$ par jour pouvant aller jusqu'à 2 000 \$ par mois, pour une période maximale de deux mois.

Les frais liés au déménagement, au transport ou à l'entreposage des biens meubles pour une durée maximale de deux mois sont également admissibles à un remboursement maximal de 1 000 \$.



## Faites une vérification printanière de votre maison



L'hiver peut mettre votre maison à rude épreuve. Voici 5 vérifications simples à effectuer pour la protéger :

- ✓ Vérifiez vos gouttières et vos descentes pluviales
- ✓ Remplissez les petites fissures dans votre fondation
- ✓ Aérez votre pelouse
- ✓ Inspectez vos cadres de fenêtre pour y relever les espaces et les fuites
- ✓ Inspectez votre toit

Ayez l'esprit tranquille en sachant que votre maison est bien protégée grâce à **La Personnelle**.

Pour d'autres conseils de prévention utiles, visitez [lapersonnelle.com/entretien-printanier](http://lapersonnelle.com/entretien-printanier)



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Ces conseils sont fournis à titre informatif et préventif seulement. Ils sont d'ordre général et n'engagent pas la responsabilité de La Personnelle. La vigilance est de mise et il est recommandé de consulter un expert en la matière pour obtenir des conseils complets et pertinents pour chaque situation.

L'aide maximale offerte est donc de 5 000 \$ par ménage.

Pour bénéficier du programme : Les ménages admissibles doivent soumettre une demande de participation avant le 30 juin 2021, en remplissant le formulaire ci-joint et en y joignant les pièces justificatives requises.

### Ménages admissibles

Les ménages admissibles à cette mesure doivent être sans logis en raison :

1. d'un retard, provoqué par la pandémie de COVID-19, de livraison :

- \* de leur futur logement neuf;
- \* de leur future propriété résidentielle neuve (exemples : maison, condo);
- \* de leur propriété résidentielle ou logement dont des rénovations majeures ont nécessité une relocalisation;

*La propriété ou le logement doit servir de résidence principale et avoir été mis en chantier avant le 25 mars 2020 pour une livraison prévue entre le 1er avril 2020 et le 31 août 2020 inclusivement;*

2. de l'emménagement retardé dans leur future propriété résidentielle ou dans leur futur logement à cause des mesures de restriction de déplacements interrégionaux;

3. de l'indisponibilité de leur future propriété résidentielle ou de leur futur logement pour des circonstances liées à la COVID-19.

Détails au [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/soutien\\_financier\\_pour\\_les\\_menages\\_en\\_attente\\_de\\_leur\\_residence\\_propriete\\_ou\\_logement.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/soutien_financier_pour_les_menages_en_attente_de_leur_residence_propriete_ou_logement.html)

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE : REPRISE DES AUDIENCES ET EXPULSIONS À LA RÉGIE DU LOGEMENT : ENCORE DES SEMAINES SANS AIDE POUR DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENT**

Montréal, le 28 mai 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est scandalisée des décisions annoncées par la Régie du logement sur les dates d'expulsion des locataires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) était pourtant heureuse d'apprendre lors du point de presse de la Ministre Lebel que les tribunaux et les palais de justice rouvriraient graduellement dès le 1er juin 2020.

Mais les décisions concernant la Régie du logement émises par Mme Andrée Laforest, Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, sont loin de satisfaire les milliers de propriétaires aux prises avec des suspensions d'audiences et des causes non entendues depuis presque 3 mois.

„Il est regrettable d'entendre, dans cette période incertaine et d'entraide, des histoires de propriétaires qui ont les mains liées par des locataires qui abusent du système.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

On ne parle pas seulement de locataires qui malgré les aides provinciales (Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la COVID-19) ou fédérale (Prestation canadienne d'urgence) refusent de payer le loyer.

Les propriétaires ont été compréhensifs et ont fait des ententes avec leurs locataires pour le paiement des loyers d'avril et mai.

Oui, la majorité des locataires ont respecté leurs obligations. Mais que faire avec les autres?

„Et bien, les propriétaires devront une fois de plus prendre leur mal en patience et voir leur situation financière se dégrader et ce, sans aucune aide du Gouvernement! On leur retire même le droit d'expulser les mauvais locataires avant le 6 juillet 2020 pour les décisions rendues avant le 1er mars 2020, et au 20 juillet 2020 en ce qui concerne les décisions rendues à compter du 1er mars 2020.” d'ajouter Martin Messier.

En cette période de pandémie, les propriétaires devraient être épaulés et non brimés par des locataires qui refusent de payer.

„Comment le Gouvernement peut laisser des locataires vivre dans un logement sans payer de loyer? Ce n'est pas aux propriétaires locatifs d'assumer des pertes financières sans aucune compensation pour éviter une crise du logement au 1er juillet.”

„Si le Gouvernement veut protéger les mauvais payeurs pour qu'ils ne se retrouvent pas à la rue ou chez des proches, alors il doit soutenir financièrement les propriétaires privés de revenus. La situation financière et le stress financier engendré s'aggravent chaque semaine.” d'ajouter l'APQ.

Les prêts offerts par la Société d'Habitation du Québec (SHQ) sont sur une base volontaire de la part du locataire. Si le locataire refuse de payer ou même de demander le prêt, qui va soutenir le propriétaire de l'immeuble?

Au Québec, la majorité des immeubles sont des plex détenus par des petits propriétaires privés. Dans plusieurs cas, ce sont les loyers qui paient l'hypothèque et même si certaines banques ont accordé des reports de paiement, ceux-ci ne sont pas annulés, ils sont reportés!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient que la reprise des audiences dès le 1er juin n'est que de la poudre aux yeux car rien ne pourra se passer avant le 20 juillet dans leurs cas.

„L'APQ tient à transmettre le message de nombreux propriétaires qui se sentent abandonnés par le Gouvernement et le système de justice : Une injustice flagrante dans la protection des locataires versus celle des propriétaires. L'APQ espère que la prochaine annonce sera une aide concrète pour les propriétaires victimes d'abus, car eux aussi font partie de la relance économique du Québec” de conclure l'APQ.

## LES TRAVAUX DE RÉNOVATION POUR- RONT REPRENDRE AVEC SOULAGE- MENT, MAIS QU'EN EST-IL POUR LA RÉGIE DU LOGEMENT, SELON L'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la réouverture complète du secteur de la construction dès le 11 mai 2020.

Le 20 avril, les chantiers de construction qui concernent les immeubles devant être livrés en juillet 2020 ont repris et ont permis d'éviter ainsi une situation pouvant créer une crise du logement inédite au Québec, si les unités promises pour le mois de juillet et/ou avant n'étaient pas livrées à temps.

Mais certains travaux qui étaient de la rénovation ou des livraisons d'unités après le 1<sup>er</sup> août sont encore en pause.

„Le parc locatif est vieillissant. Les immeubles ont besoin d'un entretien régulier et certains travaux doivent être effectués. On peut penser aux dégâts d'eau qui se produisent et vont nécessiter des travaux de rénovation. Actuellement, ceux-ci sont à l'arrêt et les locataires doivent vivre avec des réparations temporaires.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Toutefois, il faut continuer de s'assurer avec les guides qui seront disponibles, que la distanciation sociale et l'utilisation des équipements de protection seront respectés.

„Les propriétaires devront s'assurer de la collaboration de tous les acteurs (locataires, concierges, entrepreneurs) et prévoir les ajustements nécessaires pour que tous puissent maintenir un parc locatif en santé.” d'ajouter l'APQ.

L'Association de propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur la réouverture des tribunaux, dont la Régie du logement.

„Le Gouvernement parle aujourd'hui de manufactures, de la construction et des commerces mais il n'a pas été question de la réouverture de la Régie du logement. Pourtant des milliers de causes dont celles pour non-paiement de loyer sont en attente d'audience. Tout comme la demande du Gouvernement que les entreprises qui peuvent faire du télétravail continuent de le faire, les audiences pourraient reprendre avec des moyens technologiques.” de conclure l'APQ.

La reprise de l'économie a pour but de permettre aux citoyens de retrouver leurs revenus et payer leurs biens et services. C'est également le cas pour un propriétaire locatif qui a besoin de ses loyers. Alors que le gouvernement décide de fermer la Régie du logement pour les causes de non-paiement de loyer, aucune mesure n'est prise pour aider les propriétaires de logements qui sont aux prises avec de mauvais payeurs qui choisissent de ne pas payer le loyer.

## AIDES AUX LOCATAIRES : DES MESURES POUR HONORER LE PAIEMENT DES LOYERS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la mise en place d'aides pour les locataires pour que les loyers résidentiels soient acquittés.

Les locataires obtiendront un prêt sans intérêt qui sera versé directement aux propriétaires.

„La Société d'habitation du Québec (SHQ) offre aux locataires dont les revenus sont diminués en raison de la COVID-19 un prêt sans intérêt de 1 500 \$ correspondant à deux mois de loyer. La demande doit être faite d'ici le 15 juillet 2020. Le prêt est remboursable d'ici le 1<sup>er</sup> août 2021, et ce, sans intérêt.”

„Ce versement directement au propriétaire est une bonne nouvelle pour le maintien d'un immeuble en santé. Aussi par le versement direct de cette aide, le Gouvernement s'assure que l'argent servira au paiement du loyer, la raison d'exister de ce prêt.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Malheureusement, plusieurs locataires profitent encore de la situation précaire de la COVID-19 pour ne pas payer leur loyer. Pour ceux-là, il faut que la Régie du logement reprenne ses audiences et les évictions.

L'autre mesure annoncée, celle de la Mesure d'hébergement temporaire, va régler plusieurs enjeux liés aux retards dans la livraison des logements d'ici le 31 août 2020.

„Les propriétaires locatifs craignaient que les locataires ne puissent pas déménager à la date de fin de bail car leur logement n'est pas prêt. Par cette mesure, le Gouvernement enlève une pression des épaules des locataires et des propriétaires.” d'ajouter l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est heureuse des aides proposées pour réduire les impacts financiers sur les propriétaires locatifs par manque de revenus.

Il s'agit d'un pas dans la bonne direction, il faut cependant poursuivre le développement des mesures d'urgences dans une situation de crise et s'attaquer aux problèmes de mauvais payeurs qui abusent de la situation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'il est urgent de reprendre les audiences à la Régie du logement et cela par des moyens technologiques afin d'éviter les contacts de proximité engendrés par les audiences.

# NOUVELLE AIDE DU GOUVERNEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE POUR LES LOCATAIRES : *Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de COVID-19*

Il permet aux locataires de contracter un prêt sans intérêt d'un montant forfaitaire maximal de 1 500 \$, leur permettant de payer, en totalité ou en partie, leur loyer de mai et/ou de juin 2020. L'aide financière est versée directement aux propriétaires.

Pour être admissible, le (ou la) locataire doit :

- être une personne physique;
- qui réside au Québec;
- qui reçoit ou est admissible à recevoir la Prestation canadienne d'urgence (PCU) Cet hyperlien s'ouvrira dans une nouvelle

fenêtre, ou des prestations d'assurance-emploi du gouvernement du Canada en lien avec la pandémie de la COVID-19;

- qui est locataire d'un logement admissible. À cet égard, elle doit détenir, au moment de la demande, un bail de logement en vigueur au 1er mai 2020.

Attention les logements admissibles doivent être un logement qui sert de résidence principale à la personne admissible.

Exclu : - un logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique (HLM);  
- un logement subventionné par

le programme de Supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

## En quoi consiste le programme ?

un prêt d'un montant forfaitaire maximal de 1 500 \$.

l'aide financière est versée directement aux propriétaires.

les locataires s'engagent à rembourser le prêt à la SHQ au plus tard le 1er août 2021.

## COMMENT L'OBTENIR ?

Les locataires doivent remplir le formulaire de prêt de la SHQ, et ce, au plus tard le 15 juillet 2020.

À noter que : Dans tous les cas où il y a plus d'un locataire sur le bail, le montant du prêt forfaitaire maximal est divisé par le nombre de locataires au bail, même si les autres locataires n'ont pas fait de demande.

## FORMULAIRE À COMPLÉTER

Le locataire doit compléter le formulaire sur le site de la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Accéder au formulaire de prêt de la SHQ <https://pretcovid19.habitation.gouv.qc.ca/fr/demandelocataire>

À noter que le locataire doit avoir en main les documents suivants (Assurez-vous d'avoir vos pièces justificatives préalablement numérisées ou photo-

graphiées.) :

- une copie signée du bail de logement en vigueur que le ou la locataire occupait au 1er mai 2020;
- si applicable, une copie de l'avis de modification du bail (en vigueur pour la période visée);
- une copie du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement, pour le ou la locataire qui occupait le logement admissible au 31 décembre 2019;
- une copie d'une pièce d'identité avec photo valide provenant d'une autorité gouvernementale québécoise (ex. : permis de conduire, carte d'assurance-maladie), canadienne (ex. : carte de résident permanent) ou d'une autre province ou d'un territoire au Canada.

## À quel moment les propriétaires pourront-ils recevoir cet argent ?

La Société d'Habitation du Québec (SHQ) a comme objectif avec ce programme : de verser la somme aux propriétaires pour la fin du mois de mai.

La ou le propriétaire, après avoir pris connaissance de la démarche de son locataire et avoir fourni à la SHQ certaines informations pour le dépôt, reçoit l'aide financière en un seul versement.

Source et détails au [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme\\_daide\\_financiere\\_aux\\_locataires\\_pour\\_le\\_paiement\\_de\\_leur\\_loyer\\_dans\\_le\\_cadre\\_de\\_la\\_pandem.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_daide_financiere_aux_locataires_pour_le_paiement_de_leur_loyer_dans_le_cadre_de_la_pandem.html)



**DES VISITES EN 3 CLICS**

**SAUVEZ TEMPS ET ARGENT**

Annoncez vos logements sur SeecliQ et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquebec...

1-888-382-9670

[www.SeecliQ.com](http://www.SeecliQ.com) [info@seecliq.com](mailto:info@seecliq.com)

## UNE TAXE SUPPLÉMENTAIRE ET UN REGISTRE DES LOCAUX VACANTS : 2 RECOMMANDATIONS QUI VEULENT PUNIR AU LIEU D'AIDER

Montréal, le 8 mai 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du dernier rapport déposé par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation portant sur la problématique des locaux commerciaux vacants à Montréal.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), qui a participé aux consultations publiques, ne s'explique pas comment le rapport peut recommander l'imposition d'une taxe pour les locaux non loués et un registre des locaux vacants.

*Extrait du rapport :*

*Recommandation 3. Mieux documenter la situation commerciale et créer un registre des locaux commerciaux dont : À la suite de la mise sur pied du registre et d'une collecte de données à jour, analyser la meilleure mesure à implanter entre une taxe à la vacance ou une redevance réglementaire selon le délai de relocation ou d'une nouvelle occupation, et identifier des incitatifs permettant aux propriétaires de se soustraire à la mesure dissuasive retenue en facilitant l'occupation transitoire de locaux notamment;*

„Comment une commission peut recommander de punir par l'imposition d'une taxe un propriétaire qui n'arrive pas à louer son local? Dans plusieurs cas, il n'y a pas de locataires qui se présentent pour louer ou certains n'ont aucune garantie pour assumer le loyer requis. Imposer des amendes aux propriétaires qui ont un local vide est tout simplement une mauvaise idée!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

De plus, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'est pas favorable à l'instauration d'un tel registre. Souvent, ces types de registres ont des effets négatifs. Surtout si le but est l'imposition d'une taxe sur les locaux vacants.

„Il faut stimuler les propriétaires de locaux par des incitatifs et non les brimer : Il faut stimuler les propriétaires traditionnels pour les aider à trouver et mettre en place des solutions novatrices afin de s'adapter à cette nouvelle réalité. Les propriétaires des espaces traditionnels font face à des défis importants et la clientèle des locataires potentiels est la cible des mégacentres et des géants du web”. selon l'APQ.

### **Recommandation 5. Mieux encadrer les hausses des loyers et les baux commerciaux**

Au Québec, le bail commercial est un contrat négocié et signé entre 2 parties : le locataire et le locateur. Tout comme n'importe quel contrat, la négociation et les ententes sont du domaine privé. En aucun cas, une réglementation ne devrait s'insérer dans une négociation privée.

„L'APQ déplore que parmi les 11 recommandations, la majorité demande des changements réglementaires ou la mise en place de registre, encadrement,... Des solutions qui engendreront des coûts de mise en place et de maintien en fonction importants. Des solutions qui à court terme n'aideront pas les propriétaires de locaux qui voient leurs taxes augmentées de façon exponentielle chaque année!” de conclure l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que ce rapport est inopportun dans la crise sanitaire actuelle qui touche toute la population dont les propriétaires et les locataires commerciaux.

Les Villes devraient concentrer leurs actions et leur attention sur l'aide à apporter à leurs concitoyens avec les impacts financiers créés par la COVID-19. La survie de nombreux commerces est menacée par la fermeture des services non essentiels.

Cette consultation publique doit être suspendue et reprise quand la situation financière sera revenue à la normale pour les entreprises montréalaises. Les propriétaires et les locataires ont assez de défis à relever pour sauver leurs commerces sans l'imposition de nouvelles charges fiscales.

# VILLE DE QUÉBEC : GEL DES TAXES ANNONCÉ POUR 2021

## Quebec City: Tax freeze announced for 2021

**L**e Maire de Québec, M. Régis Labeaume en a fait l'annonce début mai, „Afin d'aider les citoyens et les commerçants, nous annonçons un gel de taxes pour l'année 2021. Cette décision s'ajoute aux mesures et programmes déjà annoncés pour aider les commerçants. Solidairement, nous saurons nous relever comme nous l'avons fait après la dernière crise financière.”

Plusieurs villes rencontrent déjà des difficultés financières depuis la pandémie entre autres par le manque de revenus des billets de transport.

Pour la Ville de Québec, les déficits seront aussi dus aux pertes de revenus qui proviennent surtout du ralentissement économique qui réduit les ajouts au rôle, les droits sur mutations immobilières et les revenus de placements.

Cette décision permettra aux propriétaires de résidences, immeubles ou commerces, de souffler un peu dans les dépenses 2021. Plusieurs ont perdu leurs emplois et la reprise économique sera longue sur chaque concitoyen pour revenir au niveau de 2019.

Par contre, cette décision est loin d'être privilégié par d'autres villes. Par exemple, la mairesse de la Ville de Longueuil a annoncé que „son administration aura « plusieurs décisions difficiles » à prendre en 2020”.

La Ville de Montréal, lors de la présentation du rapport annuel pour l'exercice financier de Montréal s'étant terminé le 31 décembre 2019, le président du comité exécutif de la Ville de Montréal, Benoit Dorais, a dit qu'il ne pouvait s'engager à un gel de taxes ou une réduction en 2021.

Il faudra attendre la fin de l'automne pour connaître les budgets de chaque ville pour 2021. La plupart des municipalités, tout comme le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial, auront des déficits financiers à la fin de l'année 2020. Mais contrairement aux deux paliers gouvernementaux, les municipalités n'ont pas le droit d'avoir des déficits. Plusieurs demandes d'aide pour soutenir les municipalités ont été faites à ce sujet.

Aucune annonce n'a encore été faite pour abonder dans ce sens.

**M**r. Régis Labeaume, the mayor of Québec City, made the announcement in early May: „In order to help citizens and shopkeepers, we are announcing a tax freeze for the year 2021. This decision comes in addition to the measures and programmes already announced to help storekeepers and small businesses. In solidarity we will be able to recover economically, as we did after the last financial crisis.”

Several cities are already experiencing financial difficulties since the beginning of the pandemic, among other things due to the lack of income from transport tickets.

For the City of Québec, the deficits will also be due to the loss of income which comes mainly from the economic slowdown which reduces the additions to the roll, the rights to real-estate transfers and investment income.

This decision will allow owners of rental residences, buildings or businesses to take a break from spending in 2021. Many have lost their employment and the economic recovery will take a long time for each fellow citizen to return to the level of 2019.

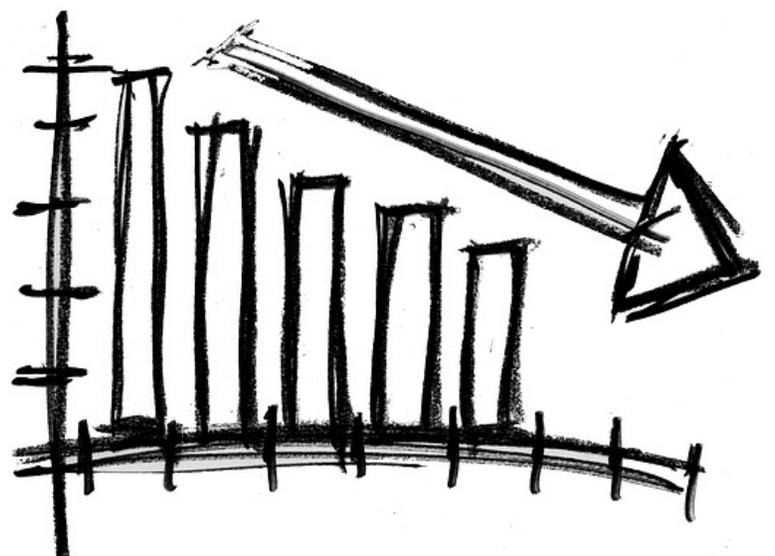
However, this decision is far from being favoured by other cities. For instance, the mayor of the City of Longueuil announced that „her administration will have to make « several difficult decisions » in 2020”.

In the City of Montreal, during the presentation of the annual report for the fiscal year of Montreal, ending on December 31, 2019, the president of the executive committee of the City of Montreal, Benoit Dorais, said that he could not commit to a tax freeze or a reduction of taxation in 2021.

We will have to wait until the end of the fall to know each city's budget for 2021. Most municipalities, like the federal and provincial governments, will have financial deficits by the end of 2020.

But unlike the two levels of government, municipalities are not allowed to have deficits. Several requests for assistance to support municipalities have been made in this regard.

No announcement has been made yet to proceed in this direction.





Me Jean-Olivier Reed

# SIGNATURE D'UN BAIL À DISTANCE

## *Signing of a remote lease*

**E**n ces temps difficiles où l'on doit coordonner la pandémie, signature des nouveaux baux et distanciation physique, les propriétaires d'immeubles à revenus devront s'adapter et n'auront d'autres choix que d'avoir recours, entre autres, aux moyens technologiques afin de signer des baux... à distance.

### Quels moyens sont valides:

Premièrement, on vous rassure tout de suite, vous devez savoir que la signature d'un bail par le truchement de moyen technologique est valable. L'important pour le propriétaire est d'avoir une preuve claire de l'échange des volontés respectives qu'un bail est signé et que contrat est conclu.

### La numérisation:

Il n'est pas possible actuellement d'acheter un bail déjà numérisé. Les Publications du Qu-

ébec, qui est propriétaire des droits d'auteurs du bail de logement, n'a pas prévu cette possibilité pour l'instant.

Par contre, le propriétaire peut acheter un bail physique, le remplir et le numériser via un ordinateur ou un téléphone intelligent afin de le transmettre au locataire par courriel ou par message texte. Assurez-vous de garder une copie de ces communications.

Pour respecter les droits d'auteur de «Publication du Québec» vous ne pouvez pas utiliser une version numérisée plus d'une fois d'un bail. Sachez que les baux ont un numéro de série unique en rouge sur le bail.

Nous vous suggérons de faire signer le locataire en premier pour vous assurer qu'il vous transmette la version signée de sa main rapidement.

Une fois que le locataire a signé vous signez à votre tour et vous lui envoyez la version signée par tous par cour-

riel ou message texte.

Certains logiciels de lecture de documents numérisés permettent aussi de créer votre signature électronique, ce qui vous permet d'éviter d'avoir à imprimer plusieurs fois le document.

Il est possible de faire le même processus par la poste si le délai vous le permet.

La Régie du logement confirme cette possibilité et consacre une page à cet effet.

<https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail/conclure-un-bail-sans-se-rencontrer>

Durant tout le processus, il est fort possible que le propriétaire ne voit jamais le candidat en personne et, à ce titre, il est pertinent de demander une copie d'une pièce d'identité avec photo afin d'éviter le vol d'identité.

Nous vous recommandons aussi de rencon-

trer votre locataire en utilisant des logiciels de vidéos à distance.

DEMANDE EN LIGNE À LA RÉGIE DU LOGEMENT :

J'AI REÇU 3 COURRIELS DE LA RÉGIE DU LOGEMENT LEQUEL DOIS-JE ENVOYER AU LOCATAIRES?

Si vous faites une demande à la Régie du logement en ligne vous recevrez 3 courriels. Le premier sera votre reçu de caisse pour le paiement par carte de crédit. Le second, une confirmation que votre demande a été soumise et qu'elle devra être approuvée par la Régie du logement. Ce courriel n'est pas utile pour la procédure pour l'instant sauf pour confirmer que la demande a bien été reçue par la Régie.

Le troisième et dernier courriel est le plus important. Si la Régie du logement approuve votre demande, elle inscrira sur votre demande en surimpression un nu-

méro de dossier. C'EST CETTE DEMANDE QUE VOUS DEVEZ ENVOYER AUX LOCATAIRES. Soit par courrier recommandé, par huissier ou par courriel avec preuve de réception.

Si votre demande n'est pas conforme, vous recevrez un courriel pour dire que votre demande est rejeté, c'est le moment d'appeler un de nos conseillers juridique.

**I**n these difficult times where we have to coordinate a pandemic, the signing of new leases and physical distance, the owners of income buildings will have to adapt and will have no other choice than to have recourse, among other things, to the technological means in order to sign leases ... remotely.

Which means are valid?

First, we reassure you right away that you should know that signing a lease through technological means is valid. The important thing for the owner is to have clear proof of the exchange of the respective wishes that a lease is signed and that a contract is concluded.

#### Digitization:

It is not currently possible to purchase an already digitized lease. Les Publications du Québec, which owns the copyrights of the housing lease, has not provided yet for this possibility.

However, the landlord can buy a physical lease, fill it out and scan it via a computer or smartphone to send it to the tenant by e-mail or text message. Be sure to keep a copy of these communications.

To respect the copyright of « Les Publications du Québec », you cannot use a scanned version of a lease more than once. You should know that leases have a unique serial number in red on the lease.

We suggest that you have the tenant sign

first to make sure that he transmits the signed version to you quickly.

Once the tenant has signed, you also sign and send him the version signed by all by e-mail or text message.

Some software for reading scanned documents also allows you to create your electronic signature, which saves you from having to print the document several times over.

It is possible to do the same process by traditional mail if time permits.

The Régie du logement confirms this possibility and devotes a page on this.

<https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/signature-d-un-bail/conclus-un-bail-sans-se-rencontrer>

During the entire process, it is quite possible that the owner never sees the candidate in person, and as such it is appropriate to request a copy of a photo ID in order to avoid identity theft.

We also recommend that you would „meet”

your tenant by using remote video software.

ONLINE REQUEST TO THE RÉGIE DU LOGEMENT:

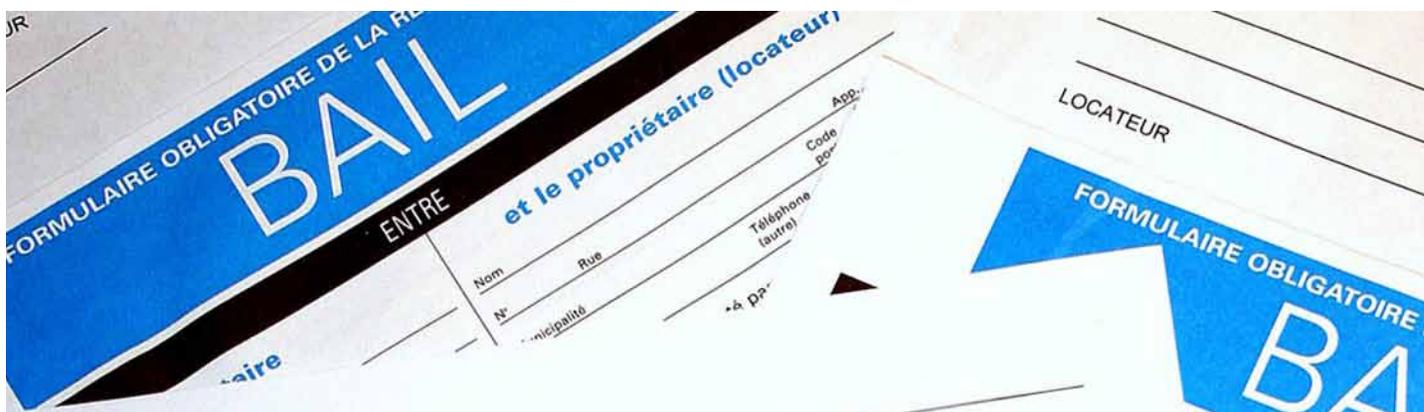
I HAVE RECEIVED 3 E-MAILS FROM THE RÉGIE DU LOGEMENT –

WHICH ONE SHOULD I SEND TO MY TENANTS?

If you make a request to the Régie du logement online you will receive 3 e-mails. The first one will be your cash receipt for credit card payment. The second, a confirmation that your request has been submitted and that it must be approved by the Régie du logement. This e-mail is not useful for the procedure at this time except to confirm that the request has been received by the Régie.

The third and final e-mail is the most important one. If the Régie du logement approves your request, it will write a file number on your request. IT IS THIS REQUEST THAT YOU MUST SEND TO THE TENANTS. Either by registered mail, by bailiff or by e-mail with proof of receipt.

If your request is not in conformity you will receive an e-mail to say that your request is rejected. This is the time for you to call one of our legal advisers.



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](mailto:info@apq.org)

# FAITES VOS ENQUÊTES DE PRÉLOCATION, EN 2020 ON NE PEUT PLUS PRENDRE DE CHANCE!

*Do your pre-rental surveys, because in 2020 you can no longer run a risk!*

**L**e taux d'occupation baisse donc les locataires ont peur de ne pas retrouver un nouveau logement pour la date de fin de leur bail. Plusieurs locataires vont vouloir ne pas attendre que le propriétaire fasse une enquête de prélocation.

Ils vont tenter de vous co-

nvaincre, de plusieurs façon, de signer le bail rapidement et sur la base des renseignements qu'ils vous auront eux-même transmis.

Mais comment savoir si ces informations sont authentiques?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle qu'il faut vérifier chacun de vos

candidats, pressés ou non, pour prendre une décision éclairée et en toute connaissance de cause.

Autant vous pourriez être accusé de discrimination, car vous avez jugé par une évaluation incomplète sans prendre les autres vérifications en compte, autant choisir un candidat sans autre vérification préalable peut vous conduire à une demande de résiliation du logement.

Le service d'enquêtes de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est toujours en fon-

ction même avec la COVID-19.

Que ce soit pour vérifier le comportement de vos potentiels locataires, les revenus ou même les habitudes de paiement, notre équipe prend un soin particulier à vos demandes d'enquêtes.

2020 sera l'année des changements à tous les niveaux : visite virtuelle, conclure un bail sans se rencontrer, mode de paiement du loyer électronique,... Mais une vérification complète reste la vérification à faire.

Grâce à l'application APQ Mobile disponible sur téléphone et tablette Android ainsi que sur iPhone et iPad, accédez à vos enquêtes en tout temps.

Profitez-en aussi pour explorer le bottin et le journal et utiliser votre carte de membre virtuelle.

**A**s the vacancy rate is dropping, the tenants are afraid of not finding a new housing by the end of their lease.

Many tenants will not want to wait until the owner makes a pre-rental inquiry.

They will try to convince you, in many ways to sign the lease quickly and on the basis of the information that they will have themselves transmitted to you.

But how do you know if this information is correct?

The Quebec Landlords Association (APQ) reminds you to check each of your candidates, hurried or not, in order to make an informed and well-grounded decision.

As much as you could be accused of discrimination be-



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

**ÉVALUATION APQ**  
**UNE SOLUTION COMPLÈTE**



cause you judged by an incomplete assessment without taking the other checks into account, choosing a candidate without any other prior verification may lead you to a request for termination of the lease at the Régie du logement.

The investigation service of the Quebec Landlords Association (APQ) is still in operation, even with COVID-19. Whether it is to check the behaviour of your potential tenants, their income or even their payment habits, our team takes special care of your inquiries.

2020 will be the year of changes at all levels: virtual visit, concluding a lease without meeting, electronic method of payment of rent... However, regardless of all that, a complete verification remains the inquiry to be made.

Thanks to the APQ Mobile application available on Android phone and tablet as well as on iPhone and iPad, you can access your surveys at any time. Take the opportunity to explore the directory and the newspaper and use your virtual membership card.

**COVID-19**

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

**VOUS DÉMÉNAGEZ EN CETTE PÉRIODE DE PANDÉMIE?**



**COVID-19 :**  
**Guide des bonnes pratiques sanitaires à adopter lors d'un déménagement**



Bon an, mal an, des centaines de milliers de Québécoises et de Québécois déménagent, faisant souvent appel à la famille et aux amis pour leur prêter main-forte.

Si vous êtes dans cette situation cette année, prenez les dispositions nécessaires pour protéger votre entourage et vous-même contre le virus de la COVID-19.

Avant de vous engager dans un déménagement, prenez connaissance des recommandations gouvernementales suivantes visant à limiter la propagation du virus :

- Si votre déménagement n'est pas essentiel, privilégiez le renouvellement de votre bail actuel.
- Si vous devez absolument déménager, embauchez une compagnie de déménagement accréditée qui appliquera les mesures de prévention sanitaire décrétées par le gouvernement.

• Si vous devez faire le travail vous-même, limitez ou même évitez l'aide de parents ou d'amis. Et surtout, suivez les bonnes pratiques sanitaires, notamment :

-  • Évitez de porter les mains à votre visage;
-  • Lavez-vous les mains régulièrement durant 20 secondes;
-  • Si vous toussiez, faites-le dans votre coude;
-  • Gardez une distance de 2 mètres avec votre entourage.




## UN GUIDE SUR LES BONNES PRATIQUES SANITAIRES LORS D'UN DÉMÉNAGEMENT

Comme dans plusieurs domaines, un guide des bonnes pratiques sanitaires lors d'un déménagement a été préparé par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Vous y trouverez plusieurs consignes très utiles à appliquer avant, pendant et après votre déménagement.

Pour en savoir plus, consultez le document COVID-19 : Guide des bonnes pratiques sanitaires à adopter lors d'un déménagement au lien suivant <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/COVID-19-feuillet-demenagement.pdf>



Me Robert Soucy

## À MOINS D'UNE NÉGLIGENCE PROUVÉE DU LOCATEUR, LA PRÉSENCE DE PUNAISES DE LIT DONNE DROIT SEULEMENT À UNE DIMINUTION DE LOYER

*Unless the landlord has proven negligence, the presence of bedbugs only entitles you to a reduction in rent*

**L**e locataire fait une demande de résiliation de son bail en raison de l'infestation de punaises de lit incontrôlée au logement et soutient que le logement est devenu impropre à l'habitation. Il réclame aussi 30 000\$ en dommages moraux et 8000\$ en dommages matériels.

Le locateur conteste sa demande parce qu'aus- sitôt qu'il a été informé de la présence de punaises au logement, il a fait inspecter puis traiter le logement dans les meilleurs délais possibles. Il ajoute que si la présence de punaises de lit persiste, c'est que le logement est mal préparé par le locataire qui ne suit pas les instructions données par l'exterminateur.

### Les faits

Le 12 octobre 2019, le locataire conteste la

présence d'une punaise de lit à son logement et dénonce ce fait au concierge de l'immeuble. Le locataire habite un 3 1/2 dans un immeuble de logements.

Le 16 octobre 2019, le locateur appelle au téléphone son locataire et lui explique les instructions de la préparation du logement en vue d'une extermination.

Le 22 octobre 2019, l'exterminateur choisi par le locateur se présente au logement et ne détecte aucune présence d'insecte au logement, vivant ou mort. Aucune trace d'excréments n'est constatée.

Le 28 octobre 2019, une deuxième inspection visuelle au logement est faite par l'exterminateur. Aucune trace de punaises de lit n'est détectée, encore une fois.

Le 19 novembre 2019, le locataire fait parvenir au locateur une mise en demeure et il fait sa demande à la Régie du logement le 3 décembre 2019. Auparavant, le locataire prétendait avoir trouvé trois punaises dans sa chambre et deux autres dans le salon.

Le 23 janvier 2020, l'exterminateur inspecte le logement à l'aide de son chien détecteur de punaises et il trouve une seule punaise vivante. À l'audience, l'exterminateur témoigne qu'il ne s'agissait pas d'une infestation majeure.

Un avis de préparation est donné au locataire qui admet l'avoir reçu pour un traitement chimique du logement le 27 janvier 2020. À cette date, le locataire ne donne pas accès à son logement et le traitement est reporté.

Lors du traitement le 31 janvier 2020, le logement n'est pas préparé selon les instructions données, car les tiroirs sont placés sous le lit et ils ne sont pas vidés. Les draps n'ont pas été lavés. Le logement est traité malgré le manque de préparation, mais le traitement a ses limites vu que les produits ne peuvent être aspergés sur les vêtements ou les biens du locataire. Depuis le 31 janvier 2020, aucun appel d'urgence n'est logé à l'exterminateur ni au locateur pour l'un des 18 logements de l'immeuble.

Le locataire témoigne avoir suivi un choc psychologique suite à la présence de punaises au logement et il sera mis en arrêt de travail le 3 novembre 2019 par son médecin pour un état dépressif.

### Analyse et décision du

### Tribunal

En vertu de l'article 1913 du Code civil du Québec, est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants. La Cour doit procéder à l'évaluation de l'impropreté d'un logement, d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans ces conditions. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire qui doit prévaloir, mais bien l'état des lieux objectivement (1).

Le Tribunal ne peut conclure que le logement fait l'objet d'une infestation de punaises de lit. Peu de punaises de lit, six au total, sont détectées au logement du 12 novembre 2019 au 20 février 2020. Selon la preuve présentée par l'e-

xterminateur, il ne s'agit pas d'une infestation incontrôlée et le logement pourrait être traité à condition qu'il soit préparé adéquatement. Le locataire n'a pas fait la preuve que la présence de punaises au logement est dangereuse pour la santé et la sécurité des occupants. Le locateur n'a pas à être pénalisé pour les appréhensions subjectives du locataire ni pour son état psychologique dû à l'inquiétude malade face à un problème de punaises de lit.

#### Les dommages et intérêts réclamés

La preuve révélée à l'audience démontre la présence des punaises de lit au logement une fois en novembre 2019 et une autre fois en janvier 2020. La jurisprudence majoritaire à la Régie du logement suit les principes dégagés dans l'affaire *Marcotte c. Garita Enterprises inc.* (2), qu'à moins

de négligence prouvée du locateur, la présence de punaises de lit permet l'attribution d'une diminution de loyer seulement. Lorsque l'apparition de punaises de lit n'est attribuable à aucune négligence du locateur, cette présence d'insecte sera présumée être un trouble du fait d'un tiers selon l'article 1859 du Code civil du Québec. Les comportements fautifs ou négligents du locataire après l'apparition des punaises pourront entraîner la responsabilité de ce dernier. En l'absence de négligence du locateur, les dommages tant moraux que matériels ne pourront pas être accordés au locataire, suite à une infestation de punaises de lit. Le Tribunal dans la présente instance conclut que le locataire n'a pas réussi à démontrer des gestes fautifs du locateur dans l'exécution de ses obligations légales. Donc, au-

cun dommage moral ou matériel n'a été accordé au locataire (3). Le locataire n'a pas demandé de diminution de loyer, mais seulement la résiliation du bail et des dommages moraux et matériels.

Le locateur a agi rapidement dans les circonstances en contactant le locataire 4 jours après sa première plainte. Aussi, le locateur a engagé l'exterminateur le 22 octobre 2019, soit 10 jours après la dénonciation de la situation au concierge, le 12 octobre 2019. Le Tribunal rejette la demande en résiliation de bail du locataire et il rejette également la demande en dommages et intérêts.

**T**he tenant makes a request to terminate his lease due to the uncontrolled bedbug infestation in the apartment and he ma-

intains that the dwelling has become unfit for habitation. He also claims \$30,000 in moral damages and \$8,000 in material damage to his property.

The landlord challenges his request because, as soon as he was informed of the presence of bedbugs in the apartment, he had the dwelling inspected and treated as soon as possible. He adds that if the presence of bedbugs persists, it would mean that the apartment was poorly prepared by the tenant who did not follow the instructions given by the exterminator.

#### The Facts

On October 12, 2019, the tenant mentions the presence of a bedbug in his apartment and he denounces this fact to the concierge of the building. The tenant lives in a 3½ rooms in an apartment building.

On October 16, 2019, the

landlord calls his tenant on the phone and explains the instructions for preparing the apartment for extermination of the bedbugs.

On October 22, 2019, the exterminator chosen by the landlord shows up at the apartment and does not detect any presence of an insect in the housing, living or dead. No trace of feces is found.

On October 28, 2019, a second visual inspection of the dwelling was made by the exterminator. No trace of bedbugs is detected, once again.

On November 19, 2019, the tenant sends the landlord a formal notice and he makes his request to the Régie du logement on December 3, 2019. Previously, the tenant claimed to have found three bedbugs in his bedroom and two others in the living room.

On January 23, 2020, the exterminator inspected the apartment using his bedbug detector dog and he found only one living bug. At the hearing, the exterminator testified that it was not a major infestation.

A notice of preparation is given to the tenant who admits having received it for a chemical treatment of the apartment on January 27, 2020. On this date the tenant does not give access to his apartment and the treatment

## Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**  
Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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

Suite à la page 16

*Suite de la page 15 : Unless the landlord has proven negligence, the presence of bedbugs only entitles you to a reduction in rent*

*is postponed. During the treatment on January 31, 2020, the apartment was not prepared according to the instructions given,*

*because the drawers were placed underneath the bed and they were not emptied. The sheets had not been washed either. The apartment was treated despite the lack of preparation, but the treatment had its limits since the products could not be*

*sprayed on the tenant's clothes or goods. Since January 31, 2020, there has been no emergency call to the exterminator or to the landlord for any of the 18 units in the building.*

*The tenant testifies having had a psychological shock following the presence of bedbugs in the apartment and that he will be put on sick leave on November 3, 2019 by his physician for a depressed psychological condition.*

The Court's analysis and decision

*Under Section 1913 of the Civil Code of Quebec, a housing whose condition is a serious threat to the health or safety of its occupants is unfit for habitation. The Court must make an objective assessment of the cleanliness of a dwelling and consider whether an ordinary person can live objectively in these conditions. It is not the subjective apprehensions nor the psychological state of the tenant that must prevail, but rather the objective condition of the premises (1).*

*The Court cannot conclude that the apartment is subject to a bedbug infestation. Just a few bed-*

*bugs are detected in the apartment between November 12, 2019 and February 20, 2020. According to the evidence presented by the exterminator, this is not an uncontrolled infestation and the dwelling could be treated provided it is properly prepared. The tenant has not shown that the presence of bedbugs in the apartment is dangerous for the health and safety of the occupants. The landlord should not be penalized for the subjective apprehensions of the tenant or for the latter's psychological state due to the hypochondriac anxiety he was experiencing when dealing with a problem of bedbugs.*

Damages with interest claimed

*The evidence revealed at the hearing demonstrated the presence of bedbugs in the apartment once in November 2019 and another time in January 2020. The majority of jurisprudence on this at the Régie du logement follows the principles identified in the Marcotte vs. Garita Enterprises Inc. case (2), which states that unless there is proven negligence on the part of the landlord, the presence of bedbugs allows the allocation of a reduction in rent only. When the appearance of bedbugs is not attributable to any negligence on the part of the landlord, this presence of an insect will be presumed to be a disorder because of a third party according to Section 1859 of the Civil Code of Quebec. The tenant's faulty or negligent*

*behaviour after the appearance of the bedbugs may result in the tenant's responsibility. In the absence of negligence on the part of the lessor, neither moral nor material damage can be granted to the tenant, following an infestation of bedbugs. The Court, in the present proceedings, concluded that the tenant failed to demonstrate faulty gestures by the landlord in the performance of his legal obligations. Therefore, no moral or material damage was granted to the tenant (3). The tenant did not request a reduction in rent, but only the termination of the lease and moral and material damage.*

*The landlord acted quickly in the circumstances by contacting the tenant 4 days after his first complaint. Also, the landlord hired the exterminator on October 22, 2019, that is 10 days after the situation was reported to the concierge, on October 12, 2019. The Court dismisses the tenant's request for termination of the lease and it also dismisses the claim for damages and interests.*

1. Gestion immobilière Dion, J.E. 91-345 (Cour du Québec).
2. Marcotte c. Garita Enterprises inc., 2013 QCRDL 21 867.
3. Rodriguez c. Ascenzo, Régie du logement, 17 avril 2020, Me Amélie Dion, dossier 494 922.



**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

# HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : DE NOUVELLES MESURES À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> MAI 2020

**C**omme on l'a traité dans des articles précédents (mettre le lien) l'hébergement touristique a connu un tout nouveau virage avec les mesures mises en place pour réduire l'hébergement touristique „il-légal”.

Pour les propriétaires de logements, un locataire ne peut pas louer son logement sans l'autorisation préalable de son propriétaire.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2, r. 1) instaure une nouvelle catégorie d'établissements d'hébergement touris-

que, appelée « établissements de résidence principale ».

Donc, il est possible de louer en respectant tous les critères son habitation principale et non plus seulement secondaire.

„Ainsi, il sera obligatoire pour les personnes physiques (propriétaires ou locataires) qui souhaitent offrir en location leur résidence principale de détenir une attestation de classification sous la forme d'un avis écrit et d'un numéro d'établissement. Ce dernier devra également être indiqué dans toute annonce ou publicité en lien avec la location de l'établissement, et ce, pour toutes les catégories d'établissements d'hébergement touristique.”

À l'instar des entreprises détenant une licence RBQ, il faut indiquer son numéro d'établissement.

Pour faire de l'hébergement touristique, le „locateur” doit obtenir une attestation de classification, car il loue à des touristes, avec rémunération, pour des périodes de 31 jours ou moins (à la nuitée, à la semaine ou pour la fin de semaine) et les annonces de location sont diffusées dans différents médias.

Dans le cas de locataires qui seraient tentés de faire des profits avec le logement qu'ils occupent, ces derniers doivent avoir une preuve d'assurance de responsabilité civile de 2 000 000

\$ par événement et la preuve écrite de l'autorisation de leur propriétaire.

Dans le cas d'un syndicat de copropriété, il faut obtenir l'autorisation du conseil d'administration avant de commencer cette pratique.

Et les frais annuels exigés doivent être acquittés; les taxes collectées et remises au Gouvernement.

La location de logement à des fins touristiques peut convenir dans certains immeubles et pour certains logements, mais cela doit se faire de façon organisée et dans un contexte de protection de la qualité de vie des occupants et des droits du propriétaires de gérer son immeuble.

Attention COVID-19: L'interdiction d'exploiter tout type d'hébergement touristique est maintenue jusqu'à nouvel ordre, sauf en ce qui concerne les exceptions prévues par les autorités de santé publique dans le contexte de la pandémie.

Source: <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/entree-en-vigueur-du-nouveau-reglement-sur-les-etablissements-d-hebergement-touristique/>



**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ  
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE  
PROTECTION LOCATEUR**

CE PRODUIT UNIQUE SAURA COMBLER VOS PERTES LOCATIVES  
EN VOUS DÉDOMMAGEANT POUR LES LOYERS IMPAYÉS.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

**1 888 270-5756**

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



# LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION POUR REPARTIR L'ÉCONOMIE

**L**e secteur de la construction et de la rénovation est un secteur mis de l'avant par tous les gouvernements pour repartir ou faire rouler l'économie du Québec.

Les travaux routiers, les infrastructures sont mis

de l'avant. Même dans la reprise graduelle de l'économie pendant la COVID-19, les chantiers de construction ont repris dans les premiers.

Mais avec la pandémie, la construction et la rénovation pourraient être affectés par un manque

de revenus ou par la peur que de nouveaux confinements soient imposés provoquant de nouvelles pertes d'emploi.

Lors de la dernière crise financière, en 2008, des crédits d'impôt à la rénovation à la fin de crise ont été mis en place.

Les québécois vont rester chez eux cette année, peut-être verra-t-on du tourisme dans les régions au Québec, mais majoritairement c'est le moment d'effectuer des travaux de rénovation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) fait valoir qu'un **nouveau programme de rénovation OUVERT AUX IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE TOUTE TAILLE** devrait être mis de l'avant par le gouvernement.

Contrairement au programme Réno-Vert qui a fini en mars 2019, il faut un programme offert pour tous les types de travaux tout en encourageant les rénovations éco-énergétiques.

En attendant que le gouvernement crée de nouveaux programmes, de nouvelles bonifications ont été annoncées dans les 3 programmes existants. Bonifications dans le secteur résidentiel, jusqu'à 3 000 \$ de plus pour concrétiser vos projets de rénovation et de construction éco-énergétiques :

**PROGRAMME RÉNOCLIMAT**  
**Mesures temporaires - En vigueur du 11 mai au 31 décembre 2020**

Toutes les visites d'évaluation énergétique des habitations sont offertes gratuitement.

Une bonification de 1 000 \$ de l'aide financière sera accordée aux participants ayant reçu ou demandé d'ici le 31 décembre 2020 leur évaluation après travaux.

Pour obtenir cette bonification, le projet doit donner droit à un minimum de 350 \$ d'aide financière grâce aux améliorations énergétiques effectuées, autres que l'installation d'une thermopompe.

Une bonification de 1 000 \$ de l'aide financière est accordée pour l'installation d'une thermopompe basse température reconnue, d'un système géothermique ou d'une thermopompe géothermique.

Une thermopompe basse température permet de chauffer une habitation même lorsque la température extérieure est très basse. Cela représente une excellente solution de chauffage bien adaptée au climat hivernal québécois.

Les modèles reconnus pour cette mesure sont les modèles ENERGY STARMD faisant partie de la liste suivante (en anglais seulement).

Un seul montant bonifié de 1 000 \$ est accordé par habitation (et non par nombre d'appareils installés).

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

## Offre spéciale

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

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

# 35%

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

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



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

Cette bonification est aussi offerte aux participants des programmes Chauffez vert et Novoclimat. Un propriétaire qui participe à plus d'un programme ne recevra cette bonification qu'une seule fois.

Cette bonification s'ajoute au montant de 650 \$ normalement offert pour les thermopompes homologuées ENERGY STARMD.

Pour toute question concernant ces nouvelles mesures, veuillez communiquer avec notre service à la clientèle au 1 866 266-0008 ou par courriel à renseignements@teq.gouv.qc.ca.

Vous êtes déjà inscrit au programme Rénoclimat? Communiquez avec l'organisme de service de votre région si vous avez des questions.

Programme Chauffez vert

### **Mesures permanentes – En vigueur pour les travaux ayant débuté à partir du 11 mai 2020**

Procédure de participation simplifiée  
L'inscription au programme se fait après les travaux.

Le propriétaire doit s'assurer que son projet respecte les exigences du

programme, rassembler les pièces justificatives exigées, puis réclamer l'aide financière en utilisant le formulaire en ligne, après avoir fait ses travaux.

CHAUFFEZ VERT s'élargit et ajoute à son offre un montant de 350 \$ pour l'installation ou le remplacement d'une thermopompe homologuée ENERGY STARMD, et ce, tant pour les habitations existantes que pour les constructions neuves.

### **Mesures temporaires – En vigueur du 11 mai au 31 décembre 2020**

Une bonification de 1 000 \$ de l'aide financière sera accordée aux participants qui soumettront une demande d'aide financière pour le remplacement de leur système de chauffage au combustible fossile par un système électrique au plus tard le 31 décembre 2020.

Une bonification de 1 000 \$ de l'aide financière sera accordée pour l'installation d'une thermopompe basse température reconnue.

Une thermopompe basse température est capable de chauffer une habitation même lorsque la température extérieure

est très basse. Cela représente une excellente solution de chauffage bien adaptée au climat hivernal québécois.

Les modèles reconnus pour cette mesure sont les modèles ENERGY STARMD faisant partie de la liste suivante (en anglais seulement).

Cette bonification est offerte par habitation et non par nombre d'appareils installés.

Cette bonification s'ajoute au montant de 350 \$ désormais offert pour les thermopompes homologuées ENERGY STARMD.

Cette bonification est aussi offerte aux participants des programmes Rénoclimat et Novoclimat. Toutefois, un propriétaire qui participe à plus d'un programme ne recevra cette bonification qu'une seule fois.

### **PROGRAMME NOVOCLIMAT**

#### **Mesure permanente – En vigueur à partir du 15 juin 2020**

Pour les maisons et les petits bâtiments multilogements (PBM), un montant de 350 \$ sera désormais offert par maison ou

par logement si une thermopompe homologuée ENERGY STARMD est installée.

#### **Mesures temporaires En vigueur du 1er novembre 2019 au 31 décembre 2020**

Une bonification de 1 000 \$ de l'aide financière sera accordée aux entrepreneurs pour chaque projet de maison Novoclimat inscrit à partir du 1er novembre 2019 et commencé avant le 31 décembre 2020.

Une bonification de l'aide financière de 200 \$ par logement sera accordée au requérant pour chaque projet de petit bâtiment multilogement (PBM) ou de grand bâtiment multilogement (GBM) inscrit à partir du 1er novembre 2019 et commencé avant le 31 décembre 2020.

#### **En vigueur du 15 juin 2020 au 31 décembre 2020**

Pour les maisons et les PBM, une bonification de 1 000 \$ de l'aide financière sera accordée pour l'installation d'une thermopompe basse

température reconnue. Une thermopompe basse température est capable de chauffer une habitation même lorsque la température extérieure est très basse. Cela représente une excellente solution de chauffage bien adaptée au climat hivernal québécois.

Les modèles reconnus pour cette mesure sont les modèles ENERGY STARMD faisant partie de la liste suivante (en anglais seulement).

Cette bonification est offerte par habitation et non par nombre d'appareils installés.

Cette bonification est aussi offerte aux participants des programmes Rénoclimat et Chauffez vert. Toutefois, un propriétaire qui participe à plus d'un programme ne recevra cette bonification qu'une seule fois.

Cette bonification s'ajoute au montant de 350 \$ désormais offert pour les thermopompes homologuées ENERGY STARMD.

Source : <https://transitionenergetique.gouv.qc.ca/>



# 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. Impôts fiscalité
18. Insonorisation
19. Inspection Bâtiments
20. Maçonnerie
21. Peinture
22. Plancher
23. Portes et fenêtres
24. Sinistres
25. 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

#### 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 57016982  
- NEQ 1166579657

#### 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

**Déchets Secours**

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

BESOIN DE VIDER UNE MAISON, UN APPARTEMENT OU UNE COUR? Pas besoin d'un gros budget ni de tous vos weekend pour vous débarrasser de

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

Laissez les spécialiste du désencombrement s'occuper de votre problème rapidement!

Résidentiel, commercial, urgence

#### 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;

**SOS THERMIQUE**

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

#### 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  
 darveauhuissiers@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.

**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. 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

**18. 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

**19. INSPECTION BÂTIMENT**

**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

**20. MAÇONNERIE**

**Britek Restauration inc**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

- Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie
- Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints
  - Nettoyage de maçonnerie
  - Enduits de protection
  - Injection d'époxy et de coulis
  - Calfeutrage
- RBQ 8256-7942-36  
 Membre APCHQ

**21. 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  
 Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture  
 Livraison gratuite (voir conditions)  
 Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

**22. 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

**23. 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

**24. 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

**25. TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

**SeecliQ**  
**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**



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



Communiquez avec le RPHL

**819 563-9292**

**1 877 563-9292**



**Service d'aide aux Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373  
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.

**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
- Cautonnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

**819-563-0363**

**1-800-567-3573**



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE : OBLIGER LES PROPRIÉTAIRES À ACCEPTER LE RENOUVELLEMENT DES BAUX DES LOCATAIRES AUX MÊMES CONDITIONS : LE RPHL DIT NON!

Le RPHL s'offusque de la demande du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) „d'obliger les propriétaires d'accepter le renouvellement des baux des locataires qui en feraient la demande, aux mêmes conditions, si, entre temps, leur logement n'a pas été reloué”.

„Les locataires ont le choix de ne pas renouveler ou de rester et c'est en toute connaissance de cause qu'ils ont décidé de ne pas renouveler. Et avant la crise sanitaire, on parlait déjà de possible crise du logement avec plusieurs locataires n'arrivant pas à trouver un nouveau logement.” selon Martin Messier, Président du RPHL.

Lors du récent sondage de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), 38.73% des propriétaires avaient encore au moins 1 logement à louer le 15 avril 2020.

Ne pas relouer ses logements est aussi pour les propriétaires leur plus grande inquiétude à l'approche du 1er juillet.

La demande du FRAPRU d'imposer un renouvellement sans augmenter les loyers s'imisce dans une relation contractuelle privée entre les locataires et les locateurs.

Les parties peuvent, si elle sont d'accord conclure une nouvelle entente. Par ailleurs, les dispositions sur le contrôle exercé par la Régie du logement sur la fixation des loyers s'exercent toujours.

„Les augmentations sont nécessaires pour maintenir à niveau un immeuble et assumer toutes les dépenses liées à l'immeuble. Les propriétaires ont aussi été compréhensifs en retardant le paiement du loyer d'avril pour plusieurs locataires, ils ont fait leur part! Et avec

le moratoire actuel sur les expulsions, plusieurs logent sans payer et les propriétaires ne savent pas s'ils pourront récupérer les loyers dus.” d'ajouter le RPHL.

Le RPHL estime qu'il est urgent de reprendre les audiences à la Régie du logement et cela par des moyens technologiques afin d'éviter les contacts de proximité engendrés par les audiences.

**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

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



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



**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

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

# NOUVEAU RÈGLEMENT EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

**C**es nouvelles exigences permettront d'améliorer de 27,9 %, en moyenne, la performance énergétique globale des bâtiments visés par rapport aux exigences existantes du Règlement sur l'économie de l'énergie des nouveaux bâtiments datant de 1983.

Les exploitants, les propriétaires et les locataires pourront économiser environ 20,2 M\$ par an sur leur facture énergétique.

Ce nouveau règlement qui entre en vigueur le 27 juin 2020, avec une période transitoire de 18 mois. Tout bâtiment dont la construction débutera après le 27 décembre 2021, soit 18 mois suivant l'entrée en vigueur du chapitre I.1, devra être conforme aux exigences de ce dernier.

Ces normes s'adressent aux nouvelles constructions et aux agrandissements :

de bâtiments de type commercial, institutionnel et industriel

d'édifices d'habitation de plus de 3 étages et de plus de 600 m<sup>2</sup>

d'édifices d'habitation d'au plus 3 étages et d'au plus 600 m<sup>2</sup> abritant des logements et un autre usage.

Les nouvelles exigences s'appliquent aussi aux piscines dont la superficie est de plus 100 m<sup>2</sup>.

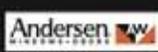
Ce règlement vise à améliorer la performance énergétique des immeubles commerciaux, institutionnels et industriels ainsi que des grands bâti-

ments d'habitation.

Retrouvez tous les détails au <https://www.rbq.gouv.qc.ca/les-grands-dossiers/efficacite-energetique/survol-de-la-reglementation.html>



MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



- ✓ DÉTAILLANT N° 1 DU SECTEUR DE L'AMÉLIORATION RÉSIDENTIELLE
- ✓ TOUS LES SERVICES QU'IL VOUS FAUT
- ✓ DES RÉCOMPENSES SUR VOS ACHATS PEU IMPORTE VOTRE MODE DE PAIEMENT

**PLUS, UN DIRECTEUR DE COMPTES DE CRÉDIT D'ENTREPRISE ATTITRÉ**

- Un point de contact
- Contribue au succès de votre entreprise
- Prêt à vous aider dans tous les aspects de votre entreprise

**MEMBRE APQ 4%**

POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

Les membres APQ bénéficient d'un

**ESCOMPTE DE 4%**

en plus des rabais dans tous les magasins HOME DÉPÔT AINSI QUE SUR TOUTES LES COMMANDES EN LIGNE **SUR LEUR RENOUVELLEMENT À L'APQ.**

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