

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Janvier 2020, Volume 36 No 1

EXPULSION DU LOCATAIRE

Pour non-paiement de loyer :
Le processus et des conseils pour éviter les
pièges.

>>Page 2

APQ MOBILE

Si vous ne l'avez pas déjà fait, téléchargez
l'application APQ Mobile sur votre téléphone
cellulaire..

>>Page 8

AUGMENTATION DE LOYER

Réaction de l'APQ aux taux d'ajustement de
loyer 2020 de la Régie du logement : Des taux
dérisoires et des dommages de plus en plus
chers!

>>Page 11

MENACES DE MORT

Dans ce dossier la Régie du logement
n'a pas considéré les menaces de
mort comme un préjudice suffisam-
ment grave pour résilier un bail.

Texte complet à la page 14

Poste-Publication-convention40020616



Me Martin Messier

EXPULSION DU LOCATAIRE POUR NON-PAIEMENT DE LOYER *Le processus et des conseils pour éviter les pièges*

MOT DE L'ÉDITEUR

EVICITION OF THE TENANT FOR NON-PAYMENT OF RENT

THE PROCESS ITSELF AND SOME TIPS TO AVOID PITFALLS

Une fois l'audience visant l'expulsion du locataire terminée, il faut ABSOLUMENT être au courant de ce qui suit pour éviter de tomber dans le piège.

Une fois que la décision de la Régie du logement est exécutoire, vous pouvez contacter le huissier pour l'expulsion du locataire.

Le huissier va d'abord signifier un pré-avis d'e-

xpulsion qui donne 5 jours aux occupants pour quitter. Dans la vaste majorité des cas, les occupants libèrent le logement eux mêmes. Pour éviter que le huissier ne se déplace pour rien avec des déménageurs vous pouvez donner instructions au huissier de communiquer avec vous avant de se déplacer afin de vérifier si le logement est libre. Si votre locataire est toujours en place, donnez instructions au huissier de procéder. Il

se présentera alors au logement et procédera à l'éviction.

Vous ne pouvez pas dire à votre locataire, je vais accepter que tu restes dans le logement et prendre entente mais si l'entente n'est pas respecté je vais t'évincer en vertu de la décision de la Régie du logement.

ATTENTION, si vous acceptez des sommes d'argent une fois la décision rendue, même si l'argent vous est dû, le locataire pourrait prétendre que vous avez renoncé à la décision et que vous avez fait revivre le bail ou créé un nouveau en acceptant le loyer.

Pour éviter cela, il est ESSENTIEL d'indiquer à votre locataire que vous acceptez le paiement car les sommes sont dues mais que vous ne renoncez pas à la décision rendue ou qui sera rendue sous peu. Vous devez refuser tout paiement qui mentionnerait un loyer postérieur aux mois de loyer visés

par la décision et vous devez mentionner verbalement, idéalement devant un témoin, sinon vous pouvez enregistrer vos échanges avec le locataire cette phrase que vous devez également écrire sur le reçu que nous vous recommandons de remettre peut importe le mode paiement.

J'accepte les paiements car les sommes sont dues, mais je ne renonce pas à la décision de la Régie du logement et je compte procéder à votre éviction du logement.

Selon les circonstances, si vous ne prenez pas ces précautions vous pourriez ne pas être mesure de procéder à l'éviction des occupants!

Pour ce qui est de l'enregistrement, il est important de savoir qu'au Québec, si vous êtes partie prenante à une conversation cette conversation pourrait être admissible en preuve devant le tribunal, et ce, même si aucun avis n'a été donné quant

Volume 36 No 1
Janvier 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 Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sarah Fadhlaoui
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie
Sandy Zgheib

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

à l'enregistrement de la conversation. Il faut que la conversation soit clairement audible et que l'enregistrement couvre la totalité de la conversation donc du Bonjour jusqu'à ... Au revoir.

Par ailleurs, nous vous recommandons la prudence, ces situations sont chargées d'émotions pour vous et les occupants du logement. Nous vous recommandons si cela est possible d'avoir un témoin avec vous pour les rencontres et échanges avec les occupants. Cela pourrait être utile tant pour favoriser des échanges courtois et éviter la violence que pour la constitution de la preuve en cas de problèmes.

Il vous faut également savoir que plusieurs applications sur les téléphones seront interrompues si votre téléphone sonne ou qu'une alarme est déclenchée ruinant ainsi l'enregistrement et votre preuve. Le mode avion peut dans certains cas pallier à cette situation. Si l'échange est téléphonique, vérifiez que votre application fonctionne en mode bluetooth.

Nous vous souhaitons que le tout se déroule pour le mieux et nous vous invitons à communiquer avec nous dès que vous avez une question.

En terminant, si vous ne l'avez pas déjà fait téléchargez l'application APQ Mobile sur votre téléphone cellulaire, vous pourrez consulter nos publications et maintenir un

niveau de connaissance essentiel pour un propriétaire d'immeuble, faire vos enquêtes de pré-locations et voir les rabais et fournisseurs qui vous sont accessibles.

Once the hearing to evict the tenant is over, you must **ABSOLUTELY** be aware of the following to avoid falling into the trap.

Once the decision of the Régie du logement is enforceable, you can contact the bailiff to evict the tenant.

The bailiff will first send a pre-eviction notice which gives the occupants 5 days to leave the premises. In the vast majority of cases, the occupants vacate the housing themselves. To avoid that the bailiff comes by for nothing with movers, you can give instructions to him/her to communicate with you before coming over to check if the dwelling is vacant. If your tenant is still in the premises, you should give instructions to the bailiff to proceed. (S)he will then present him/herself at the housing and proceed with eviction.

You cannot say to your tenant, „I will accept that you stay in the dwelling and make an agreement with you, but the agreement is not respected and I will oust you by virtue of the decision of the Régie du logement.”

BE CAREFUL, if you accept

sums of money once the decision has been rendered, even if the money is owed to you. The tenant could claim that you have renounced the decision and that you have revived the lease or created a new one by accepting the rent.

To avoid this, it is **ESSENTIAL** to indicate to your tenant that you accept payment because the sums are due to you, but that you will not renounce the decision rendered or which will be rendered shortly. You must refuse any payment which would mention a rent after the months of rent targeted by the decision and you must ideally mention it verbally in front of a witness, otherwise you can register your exchanges with the tenant with this sentence which you must also write on the receipt that we recommend you to remit regardless of the payment method used:

„I accept the payment because the sums are due to me, but I do not renounce the decision of the Régie du logement and I intend to proceed with your eviction from the housing.”

Depending on the circumstances, if you do not take these precautions you may not be able to evict the occupants!

Regarding the recording, it is important to know that in Quebec, if you are a participant in a conversation, this conversation may be

admissible as evidence in Court, and this even if no notice has been given as to the recording of the conversation. The conversation must be clearly audible and the recording must cover the entire conversation, from Hello to ... Goodbye.

Furthermore, we recommend that you be careful, because these situations are emotionally charged for you and the occupants of the dwelling. If possible, we recommend that you have a witness with you for meetings and discussions with the occupants. This could be useful both for fostering courteous exchanges and to avoid violence and for gathering evidence in the event of problems.

You should also know that several apps on the smart-

phones will be interrupted if your phone rings or an alarm is triggered, ruining the recording and your proof. Airplane mode can in some cases alleviate this situation. If the exchange is by phone, you should check if your app works in Bluetooth mode.

We hope that everything goes smoothly and we invite you to contact us as soon as you have a question.

In closing, if you have not already done so, download the APQ Mobile application on your cell phone. You will then be able to consult our publications and maintain an essential level of knowledge for a rental property owner, do your pre-rental surveys and see the discounts and suppliers available to you.



Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826

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



MON LOCATAIRE A REFUSÉ L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER

Formation APQ Le 18 février 2020

Gratuit pour les membres Argent, Or ou Platine!

Réservation obligatoire - Places limitées

Boutique.apq.org ou par téléphone 888-382-9670

MON LOCATAIRE A REFUSÉ L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER EN SALLE ET EN WEBDIFFUSION

Même si votre augmentation de loyer est justifiée, il en demeure pas moins que de nombreux locataires vont refuser votre avis de modification au bail. C'est alors que vous devez dans un court temps réagir et décider de la suite à donner. Un de nos avocats expert dans le domaine locateur-locataire vous expliquera les procédures et les délais à votre disposition.



LES BONNES PRATIQUES DE GESTION : TRUCS ET ASTUCES

Formation APQ Le 17 mars 2020

Prochaine
Conférence
APQ

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS – DÉPÔT D'UN MÉMOIRE

Public consultation on vacant commercial premises - Submission of a brief

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dépose un mémoire suite à la consultation publique sur les locaux commerciaux vacants.

Cette commission qui a pour but de trouver des solutions aux problèmes des locaux vacants qui affectent les grandes artères montréalaises.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a donc déposé les recommandations suivantes:

Il faut porter assistance aux petits propriétaires

Les propriétaires des espaces traditionnels font face à des défis importants et la clientèle des locataires potentiels sont la cible des mégacentres et des géants du web.

Stimuler les propriétaires de locaux par des incitatifs

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.

Ne pas les brimer

Imposer des amendes aux propriétaires qui ont un local vide est tout simplement une mauvaise idée.

Registre des locaux vacants

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'est pas favorable à l'instauration d'un tel

registre.

Souvent, ces types de registre ont des effets négatifs. Surtout si le but est l'imposition d'une taxe sur les locaux vacants.

Les petits propriétaires doivent trouver des locataires fiables

Il faut prendre en compte une difficulté bien réelle pour les petits propriétaires : Ils ont vu les grandes marques s'éloigner des artères traditionnelles pour se retrouver présentes dans les grands centres.

Le propriétaire doit composer avec des candidats qui bien souvent n'ont pas l'expertise pour planifier et maintenir un commerce viable. Il faut que ce candidat apporte une valeur ajoutée à l'environnement immédiat et aide dans la mesure du possible à rayonner dans un secteur agrandi.

Il faut développer la synergie dans le voisinage afin de rivaliser avec les grands centres commerciaux

La combinaison d'une campagne de sensibilisation et d'une démarche visant à assurer que la qualité produits/services peut rivaliser avec les services d'achats en ligne et les grands centres.

Il faut créer un groupe de recherche pour trouver des solutions pour dynamiser, stimuler et développer la synergie des entreprises

Une des pistes à explorer est certainement le regroupement des entreprises locales pour une offre plus complète et des services de livraison/ramassage évolués.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour toutes questions supplémentaires et vous tiendra au courant des recommandations formulées par cette commission.

The Quebec Landlords Association (APQ) files a brief, following the public consultation on vacant commercial premises.

This commission aims to find solutions to the problems of vacant premises that affect the major arteries in Montreal.

The Quebec Landlords Association (APQ) therefore tabled

SeecliQ

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 info@seecliq.com

the following recommendations:

- Help smallholders

The owners of traditional spaces face significant challenges and the clientele of potential tenants are the target of mega centres and web giants.

- Stimulate premises owners with incentives

Traditional owners must be stimulated to help them find and implement innovative solutions to adapt to this new reality.

- Do not bully them

Imposing fines on rental property owners who have empty space is simply a bad idea.

- Register of vacant premises

The Quebec Landlords Association (APQ) does not

support the establishment of such a register. Often these types of registers have negative effects. Especially if the goal is the imposition of a tax on vacant premises.

- Small landlords need to find reliable tenants

One must take into account a very real difficulty for small property owners: They have seen the big brands move away from traditional arteries to find themselves present in large centres. The owner has to contend with candidates who often lack the expertise to plan and maintain a viable business. This candidate must add value to the immediate environment and help as far as possible to shine in an enlarged sector.

- Synergy must be developed in the neighbourhood in order to compete with the

- big commercial centres

The combination of an awareness campaign and an approach aimed at ensuring that product/service quality can compete with on-line shopping services and major centres.

- A research group must be created to find solutions to energize, stimulate and develop business synergy

One of the avenues to explore is certainly the regrouping of local businesses for a more complete offer and advanced delivery/col-lection services.

The Quebec Landlords Association (APQ) remains available for any additional questions and will keep you informed of the recommendations made by this commission.

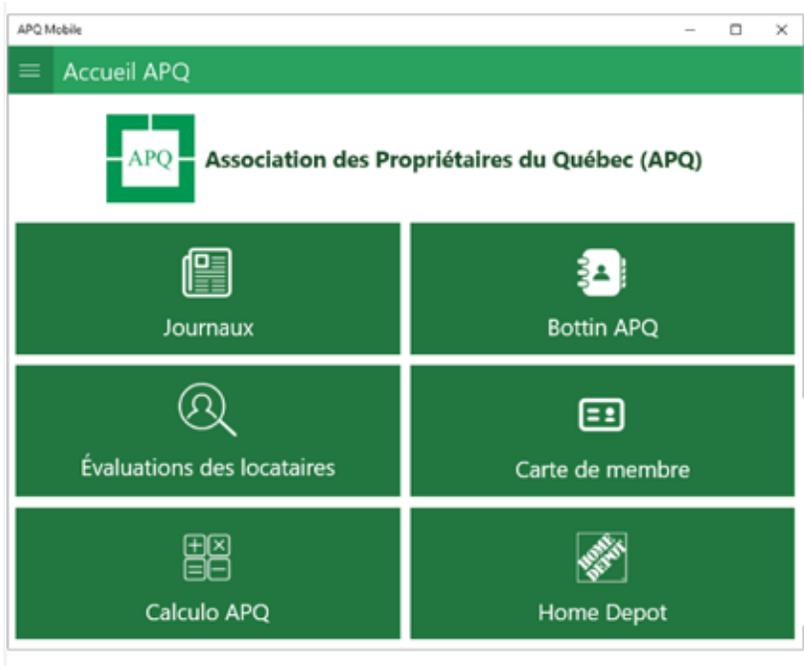
NOUVELLE SALLE D'AUDIENCE À LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie du logement a récemment annoncé que 2 salles seraient disponibles dans les bureaux du Tribunal administratif du travail au 35, rue de Port-Royal Est, 2e étage, Montréal. Ces salles sont maintenant ouvertes.

À noter que seules des audiences seront tenues. Donc la consultation de dossiers, le dépôt et/ou timbrer une demande ne seront pas disponibles là.

Source : <https://www.rdl.gouv.qc.ca/>





APQ Allez au <https://www.apq.org/apq-mobile.aspx>

3 OPTIONS S'OFFRENT ALORS À VOUS :

GOOGLE PLAY Cliquer sur l'image Google Play



APP STORE Cliquer sur l'image App Store



MICROSOFT Cliquer sur l'image Microsoft



Téléchargez dès maintenant la nouvelle application **APQ Mobile** pour téléphones et tablettes (Android, iOS(Apple) et Windows 10 Mobile) ainsi que pour ordinateur (Windows 10) qui vous permettra d'effectuer vos enquêtes de crédit ou de pré-location grâce à votre téléphone ou votre ordinateur et d'en suivre l'évolution à tout moment. Découvrez aussi les autres fonctionnalités de cette application notamment le Bottin APQ, les journaux et Calculo APQ pour calculer vos augmentations de loyer.





Téléchargez dès maintenant la nouvelle application APQ Mobile pour téléphones et tablettes (Android, iOS(Apple) et Windows 10 Mobile) ainsi que pour ordinateur (Windows 10) qui vous permettra d'effectuer aisément vos calculs d'augmentation de loyer et de dates d'envoi. Après le calcul, vous pourrez recevoir par courriel les documents générés automatiquement afin de conserver vos calculs et d'imprimer directement vos avis selon votre choix d'augmentation.



FORUM HABITATION QUÉBEC

L'APQ y participe!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a participé le 28 janvier 2020 au Forum Habitation Québec.

Ce forum sur le thème « L'habitation au Québec – Principaux enjeux et défis » permettra à des acteurs du secteur de l'habitation de discuter de ce qui doit

être priorisé, par où commencer les changements.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) mettra en avant les changements requ-

is dans le monde locatif comme la méthode de fixation de loyer ou l'absence de dépôt de garantie :

- Moderniser la législation en vigueur pour le locatif résidentiel au Québec

- Accorder plus d'aide

pour la préservation des immeubles

- Accorder plus de suppléments au loyer

L'APQ vous informera des prochaines rencontres et changements à

venir.



**Service unique,
protections adaptées
L'assurance pensée pour
les membres de votre Ordre**



Faites comme plus de 100 000 professionnels qui font déjà confiance à La Personnelle pour leurs assurances*.

Voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous

1 888 476-8737

lapersonnelle.com/apq



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

* Source : Rapport des membres d'ordres professionnels de La Personnelle, avril 2018.

OBJECTIF

Annoncés lors du 13e Rendez-vous de l'habitation par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme Andrée Laforest, les Forums Habitation Québec sont des espaces d'échange permanents sous forme de rencontres récurrentes pour les principaux acteurs en habitation.

Les deux premières rencontres ont eu lieu le 28 janvier 2020 à Québec sur le thème « L'habitation au Québec – Principaux enjeux et défis ». Sur invitation, elles s'adressaient aux acteurs communautaires et aux acteurs privés, et rassemblaient chacune une vingtaine d'intervenants.

L'objectif de ces premières rencontres était d'abord de permettre aux participants de s'exprimer sur les défis et enjeux en habitation afin d'établir une compréhension commune de la situation, mais également d'alimenter la réflexion sur le futur plan d'action gouvernemental en habitation.

Un autre rendez-vous sera fixé au printemps 2020 en vue de dégager des pistes de solution qui contribueront plus concrètement à ce plan d'action.

Source : Habitation Québec



Me Jean-Olivier Reed

ENVOYER L'AVIS D'AUGMENTATION PAR HUISSIER, UNE CROYANCE ERRONÉE DE VALIDITÉ

Sending the notice of rent increase by bailiff, an erroneous assumption of validity

La croyance populaire est à l'effet que d'envoyer un avis d'augmentation de loyer par huissier est LA meilleure façon de s'assurer que le locataire reçoive ledit document.

Il n'en n'est rien.

Premièrement, un huissier est un officier public qui peut notamment avoir pour mandat de signifier (délivrer) les actes de procédures émanant d'un tribunal. La loi lui accorde des pouvoirs spéciaux pour la signification d'un acte de procédure.

Or, un avis d'augmentation de loyer n'est pas un acte de procédure émanant d'un tribunal.

De plus, la Régie du logement a confirmé à de nombreuses reprises que le rapport de l'huissier établissant la livraison du document au domicile du locataire ne constitue

pas un acte authentique puisqu'en procédant à cette tâche, l'huissier n'agit pas, à titre d'officier public dans l'exécution de ses fonctions mais comme un simple messenger.

Ils ajoute dans F.D.L. Compagnie ltée c. Tremblay « Il s'ensuit que, non seulement, le rapport précité n'a aucun caractère d'authenticité et ne jouit d'aucune présomption de véracité, mais aussi qu'un tel rapport n'est même pas admissible en preuve en l'absence de son auteur.»

La Cour du Québec a surenchéri en disant qu'une procédure de contestation du rapport de l'huissier n'est pas nécessaire lorsque le rapport atteste simplement que l'avis a été laissé sous l'huis de la porte. Le locataire n'a qu'à affirmer qu'il ne l'a pas reçu et c'est suffisant pour repousser ce qui n'est qu'une présomption de fait qui

peut être facilement contredite par le locataire.

Sachez que dans le cas d'un acte de procédure, le rapport de huissier est un acte authentique faisant preuve de son contenu et ne peut être contesté que par une requête à la Cour supérieure. Une demande de la Régie du logement est une procédure.

Il est donc essentiel d'exiger de votre huissier une signification de l'avis d'augmentation en main propre avec signature. Ce

qui peut vouloir dire plusieurs visites et des coûts exorbitants.

Et dans tous les cas, malgré un rapport écrit de l'huissier, si la réception est contestée par le locataire, la présence du huissier à l'audience sera nécessaire. Dans le cas d'une livraison par l'huissier sous l'huis de la porte, dans le passe lettre ou même dans la boîte postale, la présence du huissier à l'audience pourrait ne pas être suffisante.

Ainsi, l'envoi de l'avis d'augmentation est beaucoup plus pertinente par le courrier recommandé avec signature. Par vous même en main propre avec signature du locataire est aussi valable.

Finalement, une autre information à connaître est qu'un locataire qui ne va pas chercher son courrier recommandé équivaut à ne rien recevoir. Vous devez à ce moment trouver un autre moyen pour lui remettre, soit en main propre.



Toutes les décisions sont cités dans la décision PAPACHRISTOU c. Earby 215931

LES IMMEUBLES Laurier c. André Dubuisson.

It is popular belief that sending a notice of rent increase by a bailiff is the best way to make sure the tenant receives the document.

It is not, actually.

First, a bailiff is a public officer who may, in particular, have the mandate to issue (send) procedural documents emanating from a Court. The law grants him special powers for the sending of a procedural document.

However, a notice of rent increase is not a Court proceeding.

Moreover, the Régie du logement has confirmed on numerous occasions that the bailiff's report establishing delivery of the document to the tenant's residence does not constitute an authentic act since, by carrying out this task, the bailiff does not act as a public officer in the performance of his duties but as a simple messenger.

The Régie adds in *F.D.L. Company Ltd. v. Tremblay*: « It follows that, not only, the aforementioned report has no character of authenticity and does not enjoy any presumption of veracity, but also that such a report is not even admissible as evidence in the absence of its author. »

The Court of Quebec went one step further, saying that a procedure to contest the bailiff's report

is not necessary when the report simply certifies that the notice was left under the door. The tenant only has to assert that he did not receive it and it is enough to reject what is only a presumption of fact which can be easily contradicted by the tenant.

Note that in the case of a procedural document, the bailiff's report is an

authentic document demonstrating its content and can only be challenged by a motion to the Superior Court. A request from the Régie du logement is a procedure.

It is therefore essential to require your bailiff to deliver the signed notice of increase in person. This can mean multiple visits and exorbitant costs.

And in all cases, despite a written report from the bailiff, if the reception is contested by the tenant, the presence of the bailiff at the hearing will be necessary. In the case of delivery by the bailiff under the door, in the letter pass or even in the post office box, the presence of the bailiff at the hearing may not be sufficient.

Therefore, the sending of the notice of increase is much more relevant by registered mail with signature. By yourself in person with signature of the tenant is also valid.

Finally, another information to know is that a tenant who does not pick up his registered mail is equivalent to receiving nothing. You must then find another way to hand it over.

All the decisions are cited in the decision PAPACHRISTOU v. Earby 215931 LES IMMEUBLES Laurier v. André Dubuisson.



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

SACCAGE : UN DOSSIER QUI DEVRAIT ÊTRE TRAITÉ COMME CRIMINEL

Le saccage d'un logement reste selon les règlements en place un dossier locateur-locataire donc traité par la Régie du logement.

Comme dans la liste de demandes de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) lors de l'élection fédérale, des précisions doivent être apportées au Code criminel afin d'inclure les saccages comme étant un acte criminel au même titre que le vandalisme.

Actuellement, un locataire qui saccage son logement peut déguerpir et n'aura peut-être aucune conséquence de ses actions.

Le système créé par le Québec est la mise en place en 1981 de la Régie du logement, un tribunal administratif qui n'entend que les causes entre locataires-propriétaires.

L'APQ revendique que les actes commis par les locataires soient considérés comme des actes criminels, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Pourtant quand un locataire saccage, détruit les comptoirs, brise la toilette et laisse le logement insalubre il devrait être considéré comme

ayant commis un acte criminel.

Possible changement?

Des saccages de logement ont lieu toute l'année et plusieurs médias partagent le désarroi des propriétaires aux prises avec ces mauvais comportements.

Le dernier en date est celui de Sainte-Calixte où finalement la locataire a été évincée le 21 janvier dernier.

Mais à quel prix? frais d'huissier, murs porteurs enlevés, travaux de plus de 100 000\$ à prévoir et tout cela avec peu de chance de récupérer son argent.

Toujours dans Lanaudière, en 2019, Alain Rousseau avait saccagé une maison à Sainte-Marcelline-de-Kildare : il était parti avec les murs, les plafonds, les planchers, les armoires, la toilette...

Dans ce dossier, le propriétaire a pu se faire entendre par le palais de justice de Joliette car la Régie disait ne pas avoir autorité en matière de location avec option d'achat.

Avec les changements qui doivent être appor-

tés, il serait intéressant que le propriétaire puisse transmettre ces demandes de dommages au tribunaux criminels. La loi 16 modifie la Loi sur la Régie du logement afin que la Régie soit dorénavant désignée sous le nom de Tribunal administratif du logement. Elle modifie notamment certaines règles de procédure et encadre la conciliation.

Si les locataires pouvaient avoir une réelle conséquence, cela inciterait les propriétaires à ouvrir un dossier à chaque méfait. Aussi les locataires seraient plus respectueux des règlements.

Tout comme la conduite automobile sous l'effet de drogues ou alcool, le message de conséquences avec dossier criminel doit être véhiculé!



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

RÉGIE DU LOGEMENT - TAUX D'AJUSTEMENT DE LOYER 2020 : Des taux dérisoires et des dommages de plus en plus chers!

Montréal, le 22 janvier 2020 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que déplorer, qu'encore cette année, la perception des locataires face aux augmentations de loyer sera faussée.

„Des propriétaires d'immeubles qui chauffent à l'huile ou fournissent l'électricité enverront des avis d'augmentation de loyer car ils auront eu de fortes hausses de taxes, d'assurance et des travaux majeurs effectués. Mais comme la méthode utilisée est désuète, ces indicateurs sont négatifs et malheureusement les locataires se fient sur ces chiffres émis par la Régie du logement.” selon Martin Messier.

Rappelons que seuls les locataires ont droit au maintien dans les lieux et si un locataire refuse une augmentation, le propriétaire ne pourra mettre fin au bail!

Et contrairement à une négociation dans tous les autres domaines, les propriétaires sont tenus de négocier différemment puisque nous le faisons sous la contrainte d'une loi qui, une fois appliquée par la Régie du Logement, vient brimer notre droit à négocier librement.

Taux pour les travaux majeurs inacceptable

Avec un retour sur investissement de plus de 32 ans, il est inconcevable de demander aux propriétaires d'entretenir leurs immeubles et d'investir dans l'efficacité énergétique : un taux qui permettrait un retour sur 10-12 ans serait à préconiser.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique un changement complet de la méthode de fixation de loyer.

„Cette année, le taux est légèrement plus haut soit 3.1% mais cela ne signifie pas que les propriétaires peuvent investir en 2020. Cela veut simplement signifier que le retour sur investissement ne sera plus de 40 ans mais de 32 ans.” d'ajouter Martin Messier.

Prenons l'exemple de la maison saccagée à Sainte-Calixte avec simplement des travaux majeurs à 100 000\$:

La propriétaire aurait droit à une augmentation de 268.00\$ par mois.

Combien d'années pour un retour sur investissement avec les taux de la Régie? 32 ans

ET Hypothèque de 100 000\$ sur 20 ans à 3.49%, le paiement serait de 578,16\$ par mois

Calculs, calculs et encore calculs

Il est important que chaque propriétaire fasse son calcul pour chacun de ses logements car une baisse de taxes, par exemple scolaire, ne signifie pas automatiquement une baisse de loyer.

Surtout que comme chaque année, les comptes de taxes ont encore augmenté. Il faut également prendre en compte les factures d'entretien et les travaux majeurs effectués.

„Propriétaires, ne vous fiez pas sur un taux général ou des estimés pour l'ensemble du Québec, prenez le temps de calculer pour chaque immeuble. Plusieurs auront droit à une hausse de loyer et si ce n'est pas réclamé en 2020, cet argent sera perdu!” de conclure l'APQ.

„Le blâme est toujours porté sur les propriétaires de logements locatifs mais selon les méthodes désuètes, les hausses de taxes municipales, scolaires sont transférables à 100% sur le loyer des locataires. Nous tenons à préciser que de nombreux propriétaires n'augmentent pas leur loyer comme ils auraient le droit car ils ne veulent pas perdre leurs locataires.” d'ajouter l'APQ.

Registre des loyers : Non, ce n'est pas une solution à la crise du logement!

Ce fameux registre que les associations de locataires réclament et qui coûterait des millions de dollars à créer et maintenir à jour.

Selon le dernier rapport annuel de la Régie du logement, sur 67 898 demandes introduites et relancées en 2018-2019

seulement 5 170 étaient pour un dossier de fixation de loyer.

„C'est l'investissement dans la rénovation des immeubles existants, laisser le propriétaire négocier librement, s'entendre avec son locataire sur un plan d'investissement plus plusieurs années qu'il faut mettre de l'avant.” selon l'APQ.

Aide aux calculs de fixation de loyer 2020

La Régie du logement indique dans son rapport annuel et dans ses communiqués de presse que „Ces pourcentages applicables ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.”

Il reste que les locataires prennent ces estimés comme ce qui doit correspondre à leur loyer.

Si vous ne l'avez pas déjà fait, téléchargez l'application APQ Mobile sur votre téléphone cellulaire, vous pourrez consulter nos publications et maintenir un niveau de connaissance essentiel pour un propriétaire d'immeuble, faire vos enquêtes de pré-location et voir les rabais et fournisseurs qui vous sont accessibles.

DANS CE DOSSIER, LA RÉGIE DU LOGEMENT N'A PAS CONSIDÉRÉ LES MENACES DE MORT COMME UN PRÉJUDICE SUFFISAMMENT GRAVE POUR RÉSILIER UN BAIL



Me Robert Soucy

In this file, the Régie du logement did not consider the death threats as sufficiently serious damage to terminate a lease

Le locateur demande la résiliation du bail et l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel. Les motifs de la demande sont les suivants :

« Le locataire a un comportement fautif et il a menacé le locateur de mort sur sa page Facebook, ce qui cause un préjudice sérieux; à la fin août 2019, la police a dû intervenir car le locataire était en crise et il a été hospitalisé; le locataire a admis qu'il a des troubles bipolaires et malgré son état de santé, il consomme des boissons alcoolisées ce qui aggrave ses troubles de comportement; le comportement du locataire est imprévisible et il représente un danger pour le locateur et les autres occupants de l'immeuble. Une audition en urgence est nécessaire pour assurer la sécurité du locateur et

des locataires.1»

Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, reconduit jusqu'au 30 juin 2020. Le locataire habite l'immeuble depuis 2008. L'immeuble concerné est relié à un autre immeuble qui appartient aussi au locateur, lesquels immeubles ensemble comptent 13 logements.

Les faits

Le locateur n'habite pas l'immeuble et il explique à l'audience qu'il a été avisé par la police le 20 août 2019 que le locataire aurait écrit sur Facebook : « Kill my landlord Sum Dao. »

Ce dernier explique qu'il ne peut plus aller seul à ses immeubles et qu'il craint pour sa sécurité et sa vie. Il reproche aussi au locataire de fumer du cannabis dans l'immeuble. En contre-interroga-

toire, le locateur reconnaît qu'il s'agit du seul événement qu'il a eu avec le locataire et que le locataire lui a téléphoné pour s'excuser de ce qu'il avait écrit. Pour ce qui est du cannabis, aucune clause l'interdisant n'est prévue au bail.

Un témoin

Un locataire qui habite depuis 11 ans le même immeuble témoigne que depuis le mois d'août 2019 où le locataire fautif a été hospitalisé en crise, il craint pour sa sécurité et celle de sa famille. Il reproche au locataire d'avoir changé la ruelle en Cats Gallery, ce qui attire beaucoup de personnes. Il souligne qu'il y a parfois des concerts de musique et du bruit et il se plaint de la consommation d'alcool, de cigarettes et de cannabis dans la ruelle, consommation qu'il reproche

aussi au locataire fautif. Il dépose au tribunal une lettre de plainte adressée au locateur en septembre 2019 du sujet de ces problèmes.

Le témoignage du locataire fautif

Le locataire fautif explique qu'il est bipolaire et qu'il a eu un épisode maniaque causé par un stress plus intense, ce qui explique ce qu'il a écrit sur sa page Facebook qu'il utilise comme journal intime. Il admet avoir été hospitalisé 11 jours suite à sa crise en août 2019. Il s'est excusé auprès du locateur alors qu'il était

hospitalisé et il a effacé sa page Facebook aussitôt qu'il a quitté l'hôpital.

Il n'a jamais été violent et il n'a jamais été accusé au criminel. Son dernier épisode maniaque remonte à 2013 où il a été hospitalisé une journée suite au décès d'un de ses amis. Il témoigne qu'il est suivi par un psychiatre, une infirmière et une travailleuse sociale et il prend ses médicaments. Habituellement, il se rend compte qu'il ne se sent pas bien et il consulte immédiatement les personnes ressources. Il a avisé son colocataire avec qui il vit depuis 6

ans et ses amis qui si son comportement changeait d'appeler le 911.

Autres témoins

Une locataire habitant l'immeuble depuis 2011 et qui connaît bien le locataire fautif le considère comme un bon locataire. Elle affirme que depuis que ledit locataire a converti la ruelle de l'immeuble en Cats Gallery (exposition de peinture représentant des chats), elle se sent plus en sécurité.

Une infirmière du département de psychiatrie du Allan Memorial Institut qui suit le locataire depuis 2015 explique que le locataire fautif est suivi par un psychiatre et qu'il peut contacter l'équipe médicale en tout temps. En contre-interrogatoire, elle avoue savoir que le locataire consomme parfois de l'alcool ou du cannabis mais que cela n'a

jamais été un problème. Elle reconnaît cependant que ce comportement peut affecter l'effet de la médication.

Analyse et décision

L'article 1863 du Code civil du Québec énonce que :

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail... »

Selon la juge administrative qui a rendu la décision de la Régie du logement, le locateur pour obtenir la résiliation du bail du locataire doit démontrer que le trouble



est anormal, excessif et généralement ne pas constitué en un acte isolé, sauf s'il est très grave : « La preuve révèle que le locataire vit depuis 2001 avec un diagnostic de trouble bipolaire et qu'il a fait depuis, trois épisodes de crise.

Depuis l'épisode en cause, soit celui du mois d'août, la preuve démontre que le locataire a pris les moyens nécessaires pour se rétablir. Il reçoit les médicaments appropriés pour contrôler la maladie et il est suivi par

une équipe médicale.

Le tribunal croit qu'il s'agit d'un événement qui doit être pris au sérieux. Toutefois, le tribunal constate que le locataire a des problèmes de santé mentale et que dès qu'il a pris conscience de ce qu'il avait fait, il s'est excusé auprès du locateur et a effacé son message sur Facebook.

La preuve démontre qu'aucune accusation criminelle n'a été portée contre le locataire et qu'aucun autre épisode de violence physique ou ver-

bale n'a été démontré.2»

La juge administrative décide que la consommation de drogue (cannabis) ou d'alcool n'a pas été prouvée de façon probante comme nuisible au traitement par les médicaments. La Régie du logement conclut que l'événement malheureux survenu le 30 août 2019 est un acte isolé et elle ne croit pas que la résiliation de bail demandée par le locateur soit justifiée. Le tribunal rejette la demande de résiliation du bail introduite par le locateur, qui en plus, doit en supporter les frais judiciaires. 3

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

The landlord requests the termination of the lease and the provisional execution of the decision despite the appeal. The reasons for the request are as follows:

« The tenant is guilty of misconduct and has threatened the landlord with death on his Facebook

Suite à la page 16

Suite de la page 15

page, which causes serious harm. At the end of August 2019, the police had to intervene because the tenant was in crisis and he was hospitalized. The tenant admitted that he has bipolar disorder and despite his state of health, he consumes alcoholic drinks which aggravates his behavioural disorders. The behaviour of the tenant is unpredictable and he represents a danger for the landlord and the other occupants of the building. An emergency hearing is necessary to ensure the safety of the landlord and tenants.»¹

The parties are bound by a lease from July 1, 2018 to June 30, 2019, renewed until June 30,

2020. The tenant has lived in the building since 2008. The building concerned is connected to another building which also belongs to the landlord and the two buildings together have 13 dwellings.

The facts

The landlord does not live in the building and he explains at the hearing that he was informed by the police on August 20, 2019 that the tenant allegedly wrote on Facebook: « Kill my landlord Sum Dao. »

The latter explains that he can no longer go alone to his buildings and that he fears for his safety and his life. He also accuses the tenant of smoking

cannabis in the building. In cross-examination, the landlord acknowledges that this is the only event he had with the tenant and that the tenant called him to apologize for what he wrote. As for the cannabis, no clause prohibiting it is provided for in the lease.

A witness

A tenant who has lived in the same building for 11 years testifies that since the month of August 2019 when the faulty tenant was hospitalized in crisis, he fears for his safety and that of his family. He accuses the tenant of having changed the lane into Cats Gallery, which attracts many people. He points out that there are sometimes music concerts and noise and he complains about the consumption of alcohol, cigarettes and cannabis in the alley, consumption for which he also accuses the tenant to be at fault. He files in Court a letter of complaint addressed to the landlord in September 2019 on the subject of these problems.

The testimony of the faulty tenant

The tenant at fault explains that he is bipolar and that he had a manic episode caused by more

intense stress, which explains what he wrote on his Facebook page which he uses as a diary. He admits to having been hospitalized for 11 days following his crisis in August 2019. He apologized to the landlord while he was hospitalized and erased his Facebook page as soon as he left the hospital.

He has never been violent and he was never criminally charged. His last manic episode dates back to 2013 when he was hospitalized for a day following the death of one of his friends. He testified that he was followed by a psychiatrist, a nurse and a social worker and took his medication. Usually, he realizes that he is not feeling well and he immediately consults the resource persons. He notified his roommate with whom he has lived for 6 years and his friends to call 911 if his behaviour changed.

Other witnesses

A tenant who has lived in the building since 2011 and who knows the faulty tenant well considers him a good tenant. She says that since the tenant converted the lane of the building into a Cats Gallery (a painting exhibit of cats), she feels safer.

A nurse in the psychiatric department of the Allan Memorial Institute who has been following the tenant since 2015 explains that the faulty tenant is under the care of a psychiatrist and that

he can contact the medical team at any time. On cross-examination, she admitted that the tenant sometimes used alcohol or cannabis but that this had never been a problem. However, she recognizes that this behaviour can affect the effect of the medication.

Analysis and decision

Section 1863 of the Civil Code of Quebec states that:

« 1863. The nonperformance of an obligation by one of the parties entitles the other party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the resiliation of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants... »

According to the administrative judge who rendered the decision of the Régie du logement, the landlord, to obtain the termination of the tenant's lease must demonstrate that the disturbance is abnormal, excessive and generally not consisting of an isolated act, unless it is very serious: « The evidence shows that the tenant has been living with a diagnosis of bipolar disorder since 2001 and has had three episodes of crisis since.

Since the episode in question, i.e. the one of August, the evidence shows

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

that the tenant took the necessary means to recover. He receives the appropriate medication to control the disease and he is followed by a medical team.

The Court believes that this is an event that must be taken seriously. However, the Court found that the tenant had mental health problems and that as soon as he became aware of what he had done, he apologized to the landlord and deleted his message on Facebook.

The evidence shows that no criminal charges were laid against the tenant and that no other episode of physical or verbal violence was demonstrated.»²

The administrative judge decides that the consumption of drugs (cannabis) or alcohol

has not been proven conclusively as harmful to treatment with drugs. The Régie du logement concludes that the unfortunate event that occurred on August 30, 2019 is an isolated act and it does not believe that the termination of the lease requested by the landlord is justified. The Court rejects therefore the landlord's request for termination of the lease, who must also bear the legal costs.³

1. Dao c. Jordan, Régie du logement, le 5 décembre 2019, dossier 478783 31 2019 08 30; page 1, par. 2.

2. Opus citare, page 3, paragraphe 31.

3. Opus citare, page 3, paragraphe 34



**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

DES TAUX D'INOCCUPATION TOUJOURS EN BAISSÉ : SELON L'APQ, C'EST LE TEMPS DE S'ATTARDER À L'ÉTAT DU PARC LOCATIF

Montréal, le 15 janvier 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que les taux d'inoccupation ont encore baissé en 2019. On voyait déjà une chute importante dans plusieurs secteurs en 2018, et cette chute continue.

Faits marquants

À Montréal : Baisse de 1.9% en 2018 à 1.5 % en 2019 du taux d'inoccupation, son plus bas niveau en 15 ans

À Montréal : Loyer moyen est de 841\$

„Même si c'est une bonne nouvelle pour les propriétaires de logements locatifs au Québec, il faut tout de même rester vigilant avant de louer à des potentiels locataires. Le marché locatif s'étant resserré, les propriétaires auront plus de pression de la part de locataires qui s'inquiètent de se retrouver sans toit au 1^{er} juillet.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Entretien du parc locatif

Avec une offre de logements en diminution, il faut s'assurer que les logements disponibles soient tous en bon état de location.

Ce bon entretien passe par une révision des critères de fixation de loyer, l'instauration d'incitatifs et un dépôt de garantie.

«Les propriétaires sont nombreux à vouloir faire des travaux majeurs mais avec la méthode actuelle de calcul d'augmentation de loyer qui est désuète, aucun propriétaire ne peut envisager de tels travaux majeurs avec un retour sur investissement de plus de 35 ans!» selon Martin Messier, président de l'APQ.

Il faut que tous les logements disponibles existants puissent trouver preneur mais aussi que ces logements existants soient remis au goût du jour et aux normes actuelles.

La loi 16 qui a été adoptée en décembre 2019 est un début avant de s'attaquer à des enjeux majeurs comme les augmentations de loyer et le dépôt de garantie.

Suite page 24

EXIGENCES EN SÉCURITÉ INCENDIE DANS LES IMMEUBLES À LOGEMENTS

La Ville de Sherbrooke a mis en place plusieurs exigences au niveau de la sécurité incendie dans les immeubles locatifs.

Entre autre, le nom et le numéro de téléphone d'au moins deux personnes qui pourront intervenir lors d'une situation

d'urgence doivent être fournis au Service de protection contre les incendies de Sherbrooke.

Voici les éléments de sécurité incendie vérifiés lors de l'inspection d'un immeuble à logements par le Service de protection contre les incendies

de Sherbrooke. Il importe de s'assurer que les immeubles sont conformes aux normes en tout temps.

1. Si un réseau avertisseur d'incendie était exigé lors de la construction du bâtiment, il doit être conforme aux exigences

du Code de construction du Québec, édition 1995. Il doit également être vérifié annuellement par un technicien spécialisé. Les immeubles construits après le 12 octobre 2011 doivent être munis d'un réseau avertisseur d'incendie conforme au Code de construction du Québec, édition 2005.

2. Tous les étages d'un logement doivent être munis d'un avertisseur de fumée, remplacé tous les dix ans. Il importe de remplacer un avertisseur électrique par un autre avertisseur électrique, contenant de préférence une pile d'appoint en cas de panne électrique.

3. Chaque étage d'un bâtiment doit être pourvu d'au moins un extincteur portatif de classe minimale 2A-10BC. Celui-ci doit être suspendu au mur et visible, en plus d'être vérifié chaque année par un technicien spécialisé.

4. Toute porte d'issue d'un immeuble de plus de deux étages d' hauteur de bâtiment doit être identifiée au moyen d'un panneau indiquant une sortie. Ce dernier doit demeurer éclairé, lorsque le bâtiment est occupé,

et être relié à une source d'électricité auxiliaire en cas de panne.

5. Les portes d'issues doivent en tout temps être praticables, c'est-à-dire déverrouillées et dégagées. Toutes les portes coupe-feu, incluant celles menant aux cages d'escaliers, doivent toujours être fermées.

6. Les issues et les principaux corridors doivent être pourvus d'un éclairage de sécurité fonctionnel fournissant un minimum de dix lux au sol. Cet éclairage doit avoir une autonomie d'au moins 30 minutes.

7. Les ouvertures pratiquées dans les plafonds et les murs coupe-feu doivent être obturées. Les fuites d'eau en contact avec le câblage électrique doivent être colmatées.

8. La salle de fournaise et la salle électrique ne doivent pas servir de lieu d'entreposage. Seuls les articles nécessaires à l'entretien ou au fonctionnement des équipements sont permis. Les appareils de chauffage, de ventilation et d'air conditionné doivent être entretenus annuellement.

9. Un espace utile d'au moins un mètre doit être conservé devant les pan-

BÉTONEL^{MD} **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

eh

c'est 1000 idées réno-déco
et 10 000\$ en prix à gagner!



expo habitat.

13 AU 16 FÉVRIER 2020 CENTRE DE FOIRES DE SHERBROOKE

www.expohabitatestrie.com

En collaboration avec  **duProprio**

Partenaire 



neaux électriques.

10. L'isolant rigide et la mousse d'uréthane doivent toujours être recouverts.

11. Les bouteilles de gaz propane ne doivent en aucun cas être entreposées à l'intérieur.

12. Les matières combustibles qui, en raison de

leur quantité, présentent un risque d'incendie accru doivent être éliminées des logements, des issues et du pourtour de l'immeuble.

13. Les bacs de matières résiduelles et les conteneurs à déchets doivent être conservés à une distance minimale d'un mètre du bâtiment.

Source : <https://www.ville.sherbrooke.qc.ca/services-municipaux/service-de-protection-contre-les-incendies/prevention/exigences-en-securite-incendie-dans-les-immeubles-a-logements/>



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

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
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@sergebelerangercourtier.

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

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointement

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

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

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.

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



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

Distributeur Shell



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



24 MARS 2020

LES BONNES PRATIQUES DE GESTION : TRUCS ET ASTUCES

La relation locateur-locataire peut vite dégénérer et transformer la vie de tout un immeuble en un véritable enfer! On dit que la communication est un des meilleurs moyens pour garder l'harmonie. Mais dans certains cas, il faut un peu plus que de la communication. Un de nos experts vous donnera des trucs et astuces pour que la gestion quotidienne de votre immeuble rime avec Harmonie!

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke



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

Réservation obligatoire au
877-563-9292 poste 221 ou info@rphl.org
ou
<http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

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

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

MAGOG

RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

Suite de la page 17 – DES TAUX D'INOCCUPATION TOUJOURS EN BAISSSE : SELON L'APQ, C'EST LE TEMPS DE S'ATTARDER À L'ÉTAT DU PARC LOCATIF

Création de logements locatifs

Il y a quelques années, la construction de copropriétés était en pleine expansion mais on remarque que depuis quelques années les constructeurs se tournent vers le locatif.

Il faut encourager les propriétaires à rénover en mettant à jour la méthode de fixation de loyer qui est devenue, sous le poids du temps, un irritant majeur pour les propriétaires d'immeubles.

Permettre le dépôt de garantie

À la fin du bail, plus d'un tiers des logements sont remis sales ou en mauvais état. On ne parle pas de saccage mais de logements qui auraient été en bon état si le locataire avait un dépôt à récupérer.

„Un dépôt n'empêchera pas les locataires malintentionnés de saccager leur logement, mais pour la plupart des locataires le fait d'avoir un dépôt d'argent à récupérer les incitera à sortir les meubles qu'ils ne veulent plus, ne pas vider le contenu de leur frigo dans l'évier ou descendre leurs déchets à la rue plutôt que de se servir du logement comme un dépotoir!” d'ajouter Martin Messier.



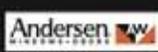
- ✓ DÉTAILLANT N° 1 DU SECTEUR DE L'AMÉLIORATION RÉSIDENTIELLE
- ✓ TOUS LES SERVICES QU'IL VOUS FAUT
- ✓ DES RÉCOMPENSES SUR VOS ACHATS PEU IMPORTE VOTRE MODE DE PAIEMENT

POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

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

MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



MEMBRE APQ 4%

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>