

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juillet 2019, Volume 35 No 7

ASSURANCES EN COPROPRIÉTÉ

Afin de mieux adapter les assurances en copropriété avec les réalités pratiques, on est venu clarifier les obligations d'assurance du syndicat dans la loi.

>>Page 4

LA HAIE DE MON VOISIN

Ce qui dépasse chez moi est à moi! En êtes-vous bien certain? Parfois, une rangée d'arbres, ou des cèdres, clôture un terrain.

>>Page 8

LES CHÈQUES POST-DATÉS

Plusieurs propriétaires se demandent s'ils sont en droit de demander des chèques postdatés à leur locataire. La question est pertinente car deux références se contredisent.

>>Page 14

VOL DE DONNÉES, FRAUDE, CONFIDENTIALITÉ

Plusieurs mots qu'on entend depuis quelques semaines.
Texte complet à la page 2





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

DATA THEFT, FRAUD, CONFIDENTIALITY: these are just some of the words that have been heard many times over during the last few weeks

Dans l'actualité récente, il fut question de vol d'identité en raison de la fuite de données chez Desjardins et chez Capital One plus récemment. Il faut être conscient que comme propriétaire d'immeuble, les informations confidentielles doivent être gardées de façon sécuritaire durant la période prévue par la loi et que dès que votre décision est prise, le résultat des évaluations doit normalement être détruit.

Comment éviter d'être vous-même victime d'une fraude

Suite à une fuite de données importantes, il faut nous souvenir que nous devons vérifier l'identité de notre locataire avec une pièce d'identité avec photo qui permet de nous assurer que nous avons en face de nous la bonne personne. Il nous faut prendre le

VOL DE DONNÉES, FRAUDE, CONFIDENTIALITÉ PLUSIEURS MOTS QU'ON ENTEND DEPUIS QUELQUES SEMAINES

temps de bien identifier le candidat.

Vous pouvez prendre le temps d'expliquer au candidat qu'il vous faut vous assurer qu'il s'agit bel et bien de lui et non pas de quelqu'un qui tente d'usurper son identité et de conclure un bail au nom d'une autre personne. Les informations qui sont détenues par votre entreprise, et cela inclut vos concierges et employés, doivent être vérifiées mais aussi tenues de façon confidentielle. Il faut donc, dans l'intervalle requis pour l'examen du dossier, vous assurer que les renseignements soient transmis de façon sécuritaire s'ils ont à l'être et conservés dans une pièce sécuritaire qui est verrouillée, et que les données doivent être dans un classeur sécuritaire et verrouillé, ou mieux, dans un coffre-fort.

Dès que vous avez fini l'utilisation de ces données, il est important de les détruire par voie de déchiquetage sécuritaire. Il vous faut éviter que ces informations se retrouvent sur le dessus d'une pile à l'air libre ou dans un classeur non verrouillé ou un tiroir du bureau dans un espace qui vous sert à rencontrer les locataires lorsque vous faites des locations. Il en va de même de votre ordinateur ou de tout disque dur externe utilisé pour enregistrer les informations. Ces dernières devraient être détruites dès que vous avez terminé de les utiliser.

En effet, vous êtes responsable de vous assurer que les données soient maintenues de façon confidentielles.

Nous pouvons vous

Volume 35 No 7
Juillet 2019

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

aider à mettre en place les politiques et les processus spécifiques à votre entreprise si vous le souhaitez.

Dans certains cas, vous pourrez référer les candidats à la location à notre service qui pourra procéder à son identification. En effet, nous offrons depuis quelques années déjà le service locataire vérifié* qui permet au locataire de valider sa candidature directement auprès de l'APQ.



In recent news, there has been a lot of talk of identity theft because of the data leak at the Mouvement Desjardins and Capitol One Bank, recently. One must be aware that as a rental property owner confidential information must be kept securely during the statutory period, and that, as soon as your decision about acceptance or not of a candidate-tenant is made, the result of the assessments should normally be destroyed.

How to avoid being a victim of fraud yourself?

Following an important data leak, we should remember that we must verify the identity of our tenant with a photo ID that ensures that we have the right person in front of us. We should take the time necessary to properly identify our candidate.

You can take the time to explain to the candidate that you need to make sure that it is really him or her and not someone else who is trying to impersonate him/her and enter into a lease on behalf of another person. The information held by your company, including your concierges and employees, must not only be verified but also kept confidential. It is therefore necessary, in the interval required for the examination of the file, to ensure that the information is transmitted in a safe way if that has to be done and kept, if need be, in a secure room that is locked, and that the data must be kept in a secure and locked filing cabinet, or better even, in a safe.

Once you have finished using these data, it is important to destroy them by secure shredding. You should avoid keeping this

information on the top of a stack in the open or in an unlocked filing cabinet or a desk drawer in a space that you use to meet tenants when you do your renting process. The same applies for your computer or any external hard drive used to register information. These should be destroyed as soon as you finish using them.

Indeed, you are responsible for ensuring that the data are kept confidential.

We can help you implement the policies and processes specific to your business should you wish so.

In some of them you will be able to refer the candidate-tenants to our service which will be able to carry out their identi-

fication. Indeed, for some years now, we have been offering the verified tenant service which allows the tenant to valida-*

te his candidacy directly with the APQ.

**copyrights 2019*



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



UNE SUITE AUX MODIFICATIONS EN ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

A follow-up on the changes concerning divided co-ownership insurance

Le Projet de loi n°141 : Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, sanctionné le 13 juin 2018, modifiait le Code civil du Québec concernant les copropriétés divisées (condos) afin d'ajouter certaines obligations au niveau des assurances. Notamment, les copropriétaires seront tenus de souscrire une assurance responsabilité individuelle.

Afin de mieux adapter les assurances en copropriété avec les réalités pratiques, on est venu clarifier les obligations d'assurance du syndicat dans la loi, notamment pour remplacer le terme « valeur à neuf » par « coût de reconstruction », quand on parle du montant d'assurance souscrit, ce montant devant être évalué par un professionnel tous les 5 ans. Rappelons également que le syndicat devra constituer un fonds d'auto-assurance liquide et disponible à court terme, dans le but, entre autres, d'avoir les fonds nécessaires au paiement des franchises

d'assurance du syndicat. Le syndicat aura aussi l'obligation de souscrire ses assurances avec une franchise raisonnable et de couvrir la responsabilité des membres de son conseil d'administration, son gérant, le président et le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et aussi des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.

Le projet de loi prévoyait spécifiquement que certains aspects devaient être clarifiés par

Règlement du gouvernement à venir. C'est donc suite à cette loi qu'un projet de réglementation a été publié.

Ainsi, ce projet de règlement détermine que le montant minimal de couverture que chaque copropriétaire doit souscrire en matière d'assurance responsabilité est d'un million de dollars (1 000 000 \$) si l'immeuble comporte moins de 13 unités de logement et de deux millions de dollars (2 000 000 \$) s'il en comporte 13

ou plus.

Il prévoit également les modalités permettant de calculer la contribution minimale des copropriétaires au nouveau fonds d'auto-assurance. En résumé, il faudra cotiser, pendant l'année financière, 50% de la valeur de la plus haute franchise d'assurance du syndicat si la capitalisation du fonds contient la moitié ou moins du montant de cette franchise. Si toutefois le fonds contient plus de la moitié, mais moins que le mon-

tant total de la valeur de la plus haute franchise, le montant de cotisation sera de la différence entre la capitalisation du fonds et le montant de la plus haute franchise. Lorsque le syndicat aura un montant égal ou supérieur à la plus haute franchise, il n'y aura alors pas d'obligation de cotiser au fonds d'auto-assurance. Il n'est toutefois pas tenu compte de la franchise applicable aux dommages causés par un tremblement de terre, dans le cas où cette protection est prévue.



C'est un évaluateur agréé qui est l'expert nommé par règlement qui peut être chargé d'évaluer tous les 5 ans le montant de l'assurance à souscrire par le syndicat de copropriété pour permettre la reconstruction de l'immeuble conformément aux nouvelles exigences.

Ce projet identifie également les risques qui devraient être couverts par le contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat pour l'immeuble, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément lesquels de ces risques sont exclus : le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, l'écoulement des eaux, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire,

l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance. Toutefois, le règlement reste muet sur la notion de « franchise raisonnable » que la police d'assurance doit contenir.

Ce projet étant ouvert aux commentaires durant 45 jours, l'Association des propriétaires du Québec assurera un suivi afin de faire entendre ses commentaires. Nous vous invitons à communiquer avec nous afin de faire entendre votre voix.

Bill 141, An Act mainly to improve the regulation of the financial sector, the protection of deposits of

money and the operation of financial institutions, passed on June 13, 2018, amended the Civil Code of Québec concerning divided co-ownerships (condos) in order to add certain obligations at the insurance level. In particular, co-owners will be required to take out individual liability insurance.

In order to better adapt co-ownership insurance to practical realities, the co-ownership Syndicate's insurance obligations have been clarified in the law, in particular to replace the term « new value » by « reconstruction cost », when we talk about the amount of insurance underwritten, this amount must be evaluated by a professional every 5 years. It should also be remembered that the Syndicate (of co-

ownership) will have to set up a cash-flow self-insurance fund that is available in the short term, in order, among other things, to have the necessary funds to pay the Syndicate's insurance deductibles. The Syndicate will also have the obligation to subscribe its insurance with a reasonable

deductible and to cover the responsibility of the members of its board of directors, its manager, the president and the secretary of the assembly of the co-owners and also the other persons in charge of seeing to its smooth running.

The bill specifically provided for certain aspects to be clarified by future government regulations. It is therefore following this law that a draft regulation has been published. Thus, this draft regulation determines that the minimum amount of coverage that each co-owner must subscribe to for liability insurance is one million dollars (\$1,000,000) if the building has less than 13 housing units and two million dollars (\$2,000,000) if it has 13 or more of these.

It also provides the modalities for calculating the minimum contribution of co-owners to the new self-insurance fund. In summary, it will be necessary to contribute, during the fiscal year, 50% of the value of the highest insurance deductible of the Syndicate if the capitalization of the fund contains half or less of the amount of this deductible. If, however, the fund contains more than half but less than the total amount of the highest deductible value, the contribution amount will be the difference between the fund's capitalization and the amount of the highest deductible. When the

Syndicate has an amount equal to or greater than the highest deductible, there will be no obligation to contribute to the self-insurance fund. The exemption applicable to damage caused by an earthquake, however, shall not be taken into account where such protection is provided for.

It is a certified appraiser who is the expert appointed by regulation who can be charged with evaluating every 5 years the amount of insurance to be subscribed to by the Syndicate to allow the reconstruction of the building in accordance with the new requirements.

This project also identifies the risks that should be covered by the syndicate's property insurance contract, unless the policy or an amendment specifically states which of these risks are excluded: fire, lightning, storm, hail, explosion, water runoff, strike, riot or a popular movement, the impact of an aircraft or a vehicle and acts of vandalism or malice. However, the regulation remains silent on the notion of « reasonable deductible » that the insurance policy must contain.

This project is open to comments for 45 days, the Association of Quebec Landlords will assure that a follow-up will make its comments heard. We invite you to contact us to make your voice heard.



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

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS : À l'approche du 1er juillet et de la valse des déménagements, quelles sont vos plus grandes craintes?

Montréal, le 29 juin 2019 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a effectué un sondage du 21 au 27 juin 2019 auprès des propriétaires de logements.

„Nous voulions dresser un portrait du marché locatif sur certains sujets sensibles comme les dégâts, les animaux ou le cannabis dans les logements.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

À l'approche des rues encombrées de camions de déménagements et de boîtes abandonnées dans les rues, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) voulait savoir quelle était la plus grande crainte des propriétaires.

Et c'est sans étonnement que le fait de retrouver un logement saccagé est ressorti en tête des craintes avec 66.38%!

À l'approche du 1er juillet et de la valse des déménagements, quelles sont vos plus grandes craintes?

* **Retrouver un logement saccagé 66.38%**

* **Votre locataire qui refuse de partir 19.61%**

* **Le nouveau locataire qui a usurpé l'identité d'un bon locataire 12.07%**

Notre sondage demandait aussi „Depuis juillet 2018, avez-vous dû faire des travaux non prévus au départ de vos locataires ? Plus qu'un ménage et de la peinture?”

Et c'est à 45.26% que la réponse fut oui, avec les dommages estimés à moins de 2000\$ pour 51.23% des répondants.

„Ces deux résultats démontrent que le dépôt de garantie est nécessaire. Presque la moitié ont eu besoin de plus que de la peinture, c'est près d'un logement sur deux qui a été laissé en mauvais état!” d'ajouter Martin Messier.

Rappelons que le propriétaire doit livrer un logement en BON ÉTAT. Les propriétaires se retrouvent tout simplement dans une situation impossible et sans dépôt de garantie nous ne pouvons pas espérer que la situation change.

C'est non seulement décourageant pour de nombreux propriétaires de se retrouver devant un tel état du logement à la fin du bail, mais ceux-ci doivent se retrousser les manches extrêmement rapidement afin de fournir au nouveau locataire un logement en bon état de propreté et de réparation.

Un sondage de juin 2018 de l'APQ nous apprenait que la possibilité de demander un dépôt de garantie était la priorité pour la moitié des propriétaires :

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

Et le dépôt de garantie était la réponse la plus sélectionnée à 49.34%.

LE CANNABIS ET LES ANIMAUX

Les propriétaires peuvent interdire la présence d'animaux ou la fumée de cannabis dans leurs logements lors de la location de leurs logements. Mais quelle proportion applique cette interdiction ?

Avez-vous interdit la fumée de cannabis dans vos immeubles?

80.79% l'ont interdit

Depuis la légalisation du cannabis, avez-vous reçu des plaintes de vos locataires car des odeurs de cannabis les dérangent, même si vous l'avez interdit dans vos immeubles ?

19.21% ont reçu des plaintes

Acceptez-vous les animaux ?

66.59% les refusent

Et quand on leur demande „**Si non, pour quelles raisons?**” il ressort 2 causes principales :

- Bruits causés par les animaux
- Dommages causés par les animaux

NON-PAIEMENT DE LOYER

Dans la dernière année, avez-vous eu des non-paiements de loyer?

32.52% ont subi un non-paiement de loyer.

Selon le dernier rapport annuel de la Régie du logement en 2017-2018, 69 026 demandes ont été introduites et relancées, et de ce nombre 41 581 étaient pour du non-paiement de loyer!

Alors que plus de la moitié des dossiers ouverts chaque année à la Régie du logement sont pour non-paiement de loyer, il y a aussi une proportion de cas qui sont des retards fréquents qui ne se rendront pas à un dossier de non-paiement.

„Le gouvernement caquiste a déposé le projet de loi 16 pour réformer le fonctionnement de la Régie du logement. Même si ce projet de loi qui, nous l’espérons, sera adopté à l’automne est un avancement et une volonté de changement, il reste que de nombreux irritants comme le dépôt de garantie ne sont pas encore à l’ordre du jour d’une réforme complète de la Régie du logement.” d’ajouter l’APQ.

L’Association des Propriétaires du Québec (APQ) milite depuis des années auprès des ministres responsables de la Régie du logement et a déjà proposé des solutions afin de mettre en place le dépôt de garantie.

Sondage effectué du 21 au 27 juin 2019 auprès de 464 répondants



*Un matelas qui déménage,
tous les moyens sont bons!*



Déménagement à vélo - Source : <https://journalmetro.com/plus/sante/2332235/demenager-a-velo-cest-possible/>

LA HAIE DE MON VOISIN, PAS DANS MA COUR!

The hedge of my neighbour, not on my yard!



Me Annie Lapointe

Ce qui dépasse chez moi est à moi! En êtes-vous bien certain? Parfois, une rangée d'arbres, ou des cèdres, clôture un terrain. Évidemment, des cèdres, ça grossit. Ce qui se trouvait autrefois chez votre

voisin, peut maintenant avoir des branches qui empiètent sur votre terrain. Il faut d'abord se demander si cette rangée d'arbres, ou cette bordure de cèdres, est plantée sur la ligne séparative de vos propriétés, ou si elle est plantée bel et bien

chez le voisin, faisant en sorte qu'il en est le propriétaire. Si cette rangée d'arbres, ou bordure de cèdres se trouve sur la ligne séparative, elle est présumée mitoyenne, vous êtes chacun responsable de son entretien, à frais égaux, à moins d'une entente autre entre vous. Par contre, aucun n'a le droit de compromettre l'état de la haie mitoyenne sans l'autori-

sation de son voisin (1).

Il en est autrement s'il n'y a pas d'entente pour planter sur la ligne séparative de vos propriétés et que le voisin décide de planter chez lui, tout simplement. Il n'est pas rare que des branches d'arbres, ou des arbustes, s'avancent sur le terrain voisin suite à cette plantation. Il faut savoir qu'on n'a pas tous les droits sur

ces branches qui se retrouvent sur notre terrain. « C'est chez nous! » que vous vous dites. Oui, c'est votre propriété, mais les branches qui s'y avancent en provenance de chez le voisin, non.. La loi est claire; ce n'est qu'une ordonnance du tribunal qui peut obliger un propriétaire à couper les branches qui empiètent chez le voisin, à moins, bien entendu, que vous



obteniez le consentement du propriétaire de l'arbre :

« 985. Le propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent sérieusement à son usage, demander à son voisin de les couper; en cas de refus, il peut le contraindre à les couper.

Il peut aussi, si un arbre du fonds voisin menace de tomber sur son fonds, contraindre son voisin à abattre l'arbre ou à le redresser. » (2)

Nulle part ne voit-on, donc, le droit d'aller tailler, sur notre terrain, l'arbre ou la haie du voisin, même si c'est de notre côté. En plus, la loi prévoit que les voisins se doivent d'accepter les inconvénients normaux du voisinage. Ce n'est donc

pas tous les cas où des branches s'avancent sur le fonds voisin qui donneraient lieu à une ordonnance de couper les branches.

Si vous vous faites justice vous-même, c'est alors votre voisin qui pourrait avoir un recours contre vous! C'est ce qui est arrivé à des nouveaux acheteurs qui ont décidé de faire un peu de ménage... Croyant pouvoir couper les branches s'avancant sur leur terrain, des propriétaires ont nettoyé la haie de cèdre de leur voisin, en coupant les branches de 33 cèdres qui s'avançaient de quelques pieds sur leur propriété et qui étaient séchées. Bien que, selon l'expert des défendeurs, une telle coupe n'a pas nuit aux cèdres en tant que tel, ne causant pas de dommages : « La coupe des branches demeure rela-

tivement peu apparente lorsqu'on se situe à l'intérieur des limites de la propriété des demandeurs » (3), une somme de 500 \$ est ordonnée pour les troubles et inconvénients subis en raison des agissements des défendeurs.

Mais ce n'est pas tout, la Loi sur la Protection des arbres prévoit en plus que si des arbres ou des branches sont coupées sans autorisation, le propriétaire a droit à des dommages punitifs d'un montant maximal de 200\$ par arbre détruit ou endommagé (4). Dans ce cas spécifique, le tribunal fixe à 50\$ par cèdre ces dommages punitifs, pour un total de 1650\$.

(1) Gignac c. Simard, 2019 QCCQ 1404 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hz8zg>>

et Michaud c. Benoit, 2015 QCCQ 3490 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/ghfqp>>.

(2) Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991.

(3) Baker c. Gricianii, 2019 QCCQ 3159 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/j0k77>>.

(4) Loi sur la protection des arbres, RLRQ c P-37. Art. 1 : « Nonobstant une loi générale ou spéciale l'y autorisant, toute personne ou toute personne morale constituée au Québec ou ailleurs par une autorité quelconque, qui détruit ou endommage, totalement ou partiellement, un arbre, arbuste ou arbrisseau, ou un taillis, en quelque endroit autre qu'une forêt sous la gestion du ministre des Ressources naturelles et de la Faune, sans en avoir obtenu, sur requête à cet

effet notifiée aux intéressés, l'autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, à moins qu'un consentement n'ait été préalablement donné par le propriétaire de tel arbre, arbuste, arbrisseau ou taillis, est tenue de payer au propriétaire de tel arbre, arbuste, arbrisseau ou taillis, en sus des dommages réels, des dommages-intérêts punitifs d'un montant n'excédant pas 200 \$ pour chaque arbre, arbuste, arbrisseau ou taillis ainsi détruit ou endommagé, totalement ou partiellement.

Néanmoins, cet article ne s'appliquera pas aux cas où tels arbres ou arbustes viennent accidentellement en contact avec les fils ou appareils d'une utilité publique de manière à mettre la vie ou la propriété en danger ou à interrompre le service, ni dans les cas tombant sous le coup de l'article 985 du Code civil.»

Whatever grows over or into my property is mine, you may think! Are you really sure about that? Sometimes, a row of trees, or cedars more in particular, fences a plot of land. Of course, cedars grow bigger with

Suite à la page 10

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

Suite de la page 9 : The hedge of my neighbour, not on my yard!

time. What used to stand before on your neighbour's property, can now have branches that encroach on your land. The first thing to ask yourself is whether this row of trees, or this cedar border, is planted on the dividing line between your properties, or if it is planted on the neighbour's property, making sure that he is indeed the owner. If this row of trees, or cedar border grows on the dividing line, it is assumed to be joint in the middle, and then you are each responsible for its maintenance, at equal costs, unless otherwise agreed between the two of you. On the other hand, no-one has the right to compromise the state of the adjoining hedge without the authorization of his neighbour (1).

It is different however if there is no agreement to plant on the line separating your properties and when the neighbour decides to plant on his property, quite simply. It is not uncommon for tree branches, or shrubs, to advance on the neighbouring land following this plantation. We must therefore know that we do not have all the rights on these branches that are found on our land. « It's on our property! » you may say to yourself. Yes, it is on your property, but the branches advancing on it from the neighbour's property, they are not... The law is clear on this; it is only a Court order that

can force a landlord to cut branches that encroach on the neighbour's property, unless, of course, you obtain the consent of the owner of the tree:

« Section 985. If branches or roots extend over or upon an owner's land from the neighbouring land and seriously obstruct its use, the owner may request his neighbour to cut them and, if he refuses, compel him to do so.

If a tree on the neighbouring land is in danger of falling on the owner's land, he may compel his neighbour to fell the tree, or to right it. » (2)

Nowhere do we see, therefore, the right to go and trim, on our land, the tree or the hedge of the neighbour, even if it is on our side. Moreover, the law provides that neighbours must accept the normal inconveniences of the neighbourhood. It is therefore not all the cases where branches advance on the neighbouring land that would give rise to an order to cut the branches.

If you do justice to yourself, then your neighbour may have recourse against you! This is what happened to new buyers who decided to do some housework ... Thinking they could cut the branches advancing on their land, some owners had trimmed the cedar hedge of their neighbour, cutting branches of 33 cedars advancing just a few feet on their property and being dried. Although, accor-

ding to the defendants' expert, such a pruning did not harm the cedars as such, causing no damage: « The cutting of the branches remains relatively insignificant when one is within the property limits of the plaintiffs » (3), a penalty of \$500 is ordered for the disturbances and inconveniences suffered as a result of the actions of the defendants.

But that's not all, the Tree Protection Act further provides that if trees or branches are cut without permission, the owner is entitled to punitive damages of up to \$200 per tree destroyed or damaged (4). In this specific case, the Court sets \$50,00 per cedar as punitive damages, for a total of \$1,650.

(1) *Gignac vs Simard*, 2019 QCCQ 1404 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hz8zg>> and *Michaud vs Benoit*, 2015 QCCQ 3490 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/ghfqp>>.

(2) Civil Code of Quebec

(3) *Baker vs Gricanii*, 2019 QCCQ 3159 (CanLII),

<<http://canlii.ca/t/j0k77>>.

(4) Tree Protection Act, CQLR c P-37. Section 1: « Notwithstanding any general or special law authorizing same, any person or any legal person constituted in Québec or elsewhere by any authority whatsoever, destroying or damaging, wholly or partly, a tree, sapling or shrub, or any underwood, anywhere other than in a forest under the management of the Minister of Natural Resources and Wildlife, without having obtained, upon petition therefor notified to the interested parties, the authorization of the Minister of Sustainable Development, Environment and Parks, unless a consent has been previously given by the owner of such tree, sapling, shrub or under-

wood, shall be bound to pay to the owner of such tree, sapling, shrub or underwood, in addition to actual damages, punitive damages in an amount not exceeding \$200 for each such tree, sapling, shrub or underwood so wholly or partly destroyed or damaged.

Nevertheless, this section shall not apply in cases where such trees or shrubs accidentally come in contact with wires or apparatus of a public utility in a manner to endanger life or property or to interrupt service, nor in the cases falling under article 985 of the Civil Code.»

PROJETS DE RÈGLEMENT EN CONSULTATION

En juillet, deux règlements pour commentaires ont été publiés à la Gazette officielle du Québec avant leur adoption pour recueillir les commentaires du public, qui seront analysés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

Source : Régie du Bâtiment du Québec (RBQ)

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE CODE DE CONSTRUCTION

Le 10 juillet 2019, le projet de règlement modifiant le Code de construction a été publié à la Gazette officielle du Québec pour recueillir les commentaires du public.

Il vise le rehaussement des exigences d'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments (ou des agrandissements) commerciaux, institutionnels et industriels ainsi que des grands bâtiments d'habitation.

Ces exigences touchent notamment l'enveloppe du bâtiment, l'éclairage, les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air, les installations de chauffage de l'eau sanitaire et les transformateurs et moteurs électriques. Ce projet de règlement donne suite aux engagements décrits au Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques du gouvernement du Québec.

Ce dernier vise notamment le rehaussement des exigences en efficacité énergétique des bâtiments commerciaux, institutionnels, industriels et résidentiels de grande hauteur d'environ 27,9 % par rapport au règlement de 1983. Il ajoutera également un chapitre I.1, intitulé Efficacité énergétique du bâtiment, au Code de construction du Québec.

Ce projet de règlement vient essentiellement :

insérer le chapitre I.1, Efficacité énergétique du bâtiment, dans le Code de construction (chapitre B 1.1, r. 2)

adopter l'édition 2015 du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB), lequel a été modifié pour répondre aux besoins spécifiques du Québec.

Date de publication : 10 juillet 2019

Fin de la période de consultation : 23 août 2019

Vous pouvez consulter au lien suivant <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=70929.pdf>

Toute personne ayant des commentaires à formuler au sujet du projet de règlement peut les faire parvenir par écrit, d'ici le 23 août 2019, à :

Monsieur Michel Beaudoin, Président-directeur général

Régie du bâtiment du Québec

545, boulevard Crémazie Est, 3e étage, Montréal (Québec) H2M 2V2

Projet.reglement.commentaires@rbq.gouv.qc.ca

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT MODIFIANT LE CODE DE SÉCURITÉ

Le 10 juillet 2019, le projet de règlement modifiant le Règlement modifiant le Code de sécurité a été publié à la Gazette officielle du Québec pour recueillir les commentaires du public.

Ce projet de règlement vise à reporter du 2 décembre 2020 au 2 décembre 2022 l'entrée en vigueur des exigences relatives à l'installation de gicleurs dans certaines résidences privées pour aînés, prévues par le Règlement modifiant le Code de sécurité, approuvé par le décret numéro 1035-2015 du 18 novembre 2015.

Ce report permettra aux propriétaires de ces résidences de bénéficier d'un délai supplémentaire pour terminer l'installation de gicleurs.

Date de publication : 10 juillet 2019

Fin de la période de consultation : 23 août 2019

Vous pouvez consulter sur le site de la RBQ au lien suivant <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=70929.pdf>

Toute personne ayant des commentaires à formuler au sujet du projet de règlement peut les faire parvenir par écrit, d'ici le 23 août 2019, à :

Secrétaire générale et directrice des affaires institutionnelles

Régie du bâtiment du Québec

800, place D'Youville, 16e étage, Québec (Québec) G1R 5S3

projet.reglement.commentaires@rbq.gouv.qc.ca



RÉCLAMATION DE DEUX COPROPRIÉTAIRES POUR BRUIT : LE TRIBUNAL JUGE QUE LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES N'EST PAS EN FAUTE

Dans un jugement de la Cour du Québec, Division des petites créances (1), le Tribunal a été appelé à décider si un syndicat de copropriétaires devait être condamné à payer des dommages-intérêts à un des copropriétaires de l'immeuble pour des troubles et inconvénients supposément causés à deux copropriétaires par le système de ventilation de l'immeuble.

Les faits retenus par le Tribunal

Les copropriétaires demandeurs allèguent qu'ils ont constaté que les moteurs servant à aspirer l'air des colonnes de ventilation situées sur le toit de l'immeuble émettent un bruit anormal.

Les copropriétaires témoignent qu'ils ont avisé immédiatement le syndicat de copropriété de cette situation, mais ils considèrent qu'il a été négligent dans le traitement de ce problème qui, selon eux, a perduré pendant environ six mois.

Les copropriétaires estiment que le syndicat a été négligent, et ils lui réclament la somme de 5 804,61 \$, soit

frais d'expertise : 1122,16 \$;
courrier recommandé :

9,99 \$;
honoraires d'avocat : 672,46 \$;
perte de jouissance de leur condo: 3 000 \$;
troubles et inconvénients : 1 000 \$.

Pour sa part, le syndicat conteste la réclamation des copropriétaires, et en retour, poursuit les copropriétaires demandeurs pour la somme de 6 463,45 \$, soit

frais d'expertise : 197,76 \$;
frais pour correspondance : 20,36 \$;
honoraires d'avocat : 340,33 \$;
dommages pour harcèlement, intimidation, menaces et stress des membres du conseil d'administration : 3000 \$;
atteinte à la réputation : 1 000 \$;
troubles et inconvénients : 1 500 \$;
préparation de la défense : 405 \$.

L'analyse par le Tribunal

Le Tribunal a jugé important de rappeler au syndicat, ainsi qu'aux copropriétaires, qu'en vertu des articles 2803, 2804 du Code civil du Québec, qu'ils ont le fardeau de prouver les faits qu'ils allèguent, et que cette preuve, pour être jugée suffisante, doit rendre l'existence d'un fait plus probable que son inexi-

stence.

L'un des copropriétaires témoigne à l'audience, mais il dépose aussi un rapport d'ingénieur-expert dans lequel l'ingénieur conclut que, après analyse, le niveau de bruit la nuit excède la limite établie par les règlements de la Ville de Montréal d'environ 2 à 3 décibels.

Toutefois, le Tribunal remarque que l'ingénieur qui a rédigé ce rapport n'est pas présent à l'audience pour témoigner, et donc le Tribunal ne peut pas obtenir d'autres précisions sur ce rapport.

Quant au syndicat, le Tribunal remarque que l'administrateur qui le représente et qui témoigne à l'audience, n'était ni administrateur, ni copropriétaire au moment des faits. Le syndicat a également fait témoigner un des autres copropriétaires de l'immeuble, mais le Tribunal a considéré que son témoignage était du oui-dire, c'est-à-dire qu'il a relaté des faits dont il n'avait pas lui-même

la connaissance personnelle.

Le syndicat a présenté la facture d'une entreprise en ventilation faisant état d'une réparation urgente effectuée au ventilateur deux jours après la réception de la plainte des copropriétaires. Le syndicat a témoigné qu'il s'agissait d'une réparation temporaire.

Le représentant du syndicat a témoigné à l'audience que le syndicat

avait décidé que la solution définitive était de remplacer tous les ventilateurs, ce qui fut fait au printemps, environ six mois après la réception de la plainte initiale, mais après un processus d'appels d'offres et de soumissions.

À la lumière des faits, le Tribunal a déterminé que la preuve apportée par les copropriétaires était insuffisante pour prouver une négligence de la part

Suite à la page 17

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 BATIMENT DU QUÉBEC (RBQ) : PROPRIÉTAIRES, UN OUTIL PRATIQUE POUR APPLIQUER LE CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ

Votre bâtiment, vos obligations!

Votre bâtiment est-il soumis à la réglementation du chapitre Bâtiment du Code de sécurité? Afin de vous guider dans sa mise en application, nous vous invitons à répondre à notre court questionnaire. À la fin, vous obtiendrez les principales exigences du chapitre Bâtiment qui s'appliquent à votre bâtiment. Vous y trouverez également des informations importantes concernant d'autres chapitres du Code de sécurité.

La Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) propose en ligne un parcours Web personnalisé portant sur le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS).

Conçu à l'intention des propriétaires, cet outil

innovateur est un moyen facile et pratique de se renseigner sur leurs nouvelles obligations.

Votre bâtiment, vos obligations!

Ce parcours personnalisé est présenté sous la forme d'un court questionnaire.

En répondant à quelques questions, les propriétaires obtiennent le résumé des exigences qui s'appliquent spécifiquement à leur bâtiment et le délai pour s'y conformer. Les obligations sont rassemblées dans des fiches thématiques qui peuvent être consultées à l'écran, imprimées ou téléchargées au format PDF.

À titre de rappel, les propriétaires y trouveront également des informations importantes concernant les autres chapitres du Code de sécurité (Ascenseurs et autres appareils élévateurs, Électricité, Gaz, Plomberie et Équipements pétroliers).

Pour faire le parcours, cliquez sur le lien suivant <http://www.services.rbq.gouv.qc.ca/code-de-securite/sfjsp?interviewID=ParcoursCodeSecurite>.

Régie
du bâtiment

Québec



Accueil du parcours

English



STEVENS OMNI



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



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



Me Jean-Olivier Reed

CHÈQUE POSTDATÉ: QUI CROIRE?

POST-DATED CHEQUES: WHO SHOULD WE BELIEVE?

Plusieurs propriétaires se demandent s'ils sont en droit de demander des chèques postdatés à leur locataire. La question est pertinente car deux références se contredisent, ce qui amplifie la confusion des parties et mérite une clarification.

D'une part, le Code civil du Québec l'interdit à l'article 1904, d'autre part, le formulaire obligatoire de bail fourni par

la Régie du logement en permet l'utilisation au paragraphe « D » en écrivant en caractères pré-imprimés : « Le locataire accepte de remettre une série de chèques postdatés au locateur pour la durée du bail ». Deux cases suivent: une „oui” et une „non” et une place pour les initiales des locataires.

Ainsi, cette contradiction a refait surface dans une décision de la Régie du logement qui explique la

situation.

Me Deland, Juge à la Régie du logement explique dans une décision que :

20 Le locateur Daoust pouvait-il exiger une série de chèques du locataire ?

21 L'article 1904 C.c.Q. stipule que :

« 1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le

paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.»

22 Le locateur ne peut donc pas exiger des chèques postdatés, mais les parties peuvent en convenir autrement.

23 Pierre-Gabriel Jobin écrit :

«On a prétendu que si le législateur interdit seulement d'«exiger» la remise d'un effet de commerce postdaté, la remise «volontaire» ou «de plein gré» serait dès lors permise. D'ailleurs, la pratique a cherché à contourner la loi en incluant dans le bail une clause selon laquelle, par exemple, le «locataire remet volontairement au locateur une série de douze chèques postdatés pour le paiement du loyer, pour sa propre commodité et sans aucune contrainte du locateur».

Si le locataire a vraiment consenti de façon libre et éclairée à la remise de chèques, il n'y a pas violation de la règle. Pour que s'applique cette interdiction, il faut que, effectivement, le locateur impose sa volonté au locataire et que celui-ci soit contraint de remettre les chèques, le bail devenant un contrat d'adhésion à cet égard.

Les tribunaux sont divisés sur la question.

Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE



120ans

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



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

Pour soutenir l'interprétation littérale et restrictive de l'article 1904 du Code civil, on peut évidemment insister sur le caractère dérogatoire de cette règle, particulièrement devant la juridiction pénale. Nous croyons plutôt que l'interprétation large devrait prévaloir, de sorte que la disposition trouverait application dès que la locataire a simplement convenu de remettre des effets postdatés. En effet, outre la règle de la situation à réformer, ou *mischief rule*, qui suggère manifestement d'adopter l'interprétation large, on peut invoquer l'absurde auquel conduirait l'interprétation stricte; car, si l'on poussait jusqu'au bout le raisonnement de l'interprétation stricte, il n'y aurait violation de la règle que lorsque le locateur a exigé la remise d'effets postdatés mais que le locataire n'y a pas consenti, donc lorsqu'il n'y a pas eu de contrat et qu'en fait aucun effet postdaté n'a été remis: il n'y aurait donc jamais de condamnation.

La façon d'établir que le locateur a effectivement violé cette disposition, malgré la stipulation au contrat que le locataire a agi de son propre gré, consiste à prouver par témoin que le locateur a effectivement exigé la remise de chèques postdatés comme condition de conclusion de bail. En effet un plaideur est toujours admis à em-

ployer tous les moyens de preuve pour établir qu'une disposition d'ordre public, et pénale au surcroît, a été violée, même s'il contredit ainsi les termes d'un écrit¹.

24 Le tribunal conclut, par preuve prépondérante, que le 30 mars 2014 les parties ont convenu d'un nouveau bail du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015. Le locateur a convenu de renoncer à l'augmentation de loyer et le locataire a convenu de remettre une série de chèques postdatés.

25 Cette négociation s'est faite sans contrainte. Il n'y a pas eu vice de consentement.

26 En persistant à ne pas répondre et à ne pas envoyer les chèques au locateur, le locataire n'a pas fait preuve de bonne foi.

Dans ce cas, malgré la contravention au bail, il n'y a pas eu d'ordonnance car le bail a été résilié

pour une autre raison, le non paiement de loyer.

Daoust c. Rinaldo
2014QCRDL 25215

Il a aussi été établi que pour que le juge rende une ordonnance afin d'obliger le locataire à remettre une série de chèques postdatés au propriétaire, il doit être convaincu que cette clause du bail n'était pas une condition de validité et de conclusion du bail imposé par le locateur mais un accord de la volonté des parties. Le plus souvent, se sera la parole du propriétaire contre celle du locataire lors de l'audience qui fera la différence dans ce genre de litige.

Me Luce de Palma confirme cette situation en 2018 dans une décision: 20 Devant cela, le tribunal est forcé de conclure que le locateur a effectivement exigé des effets

bancaires postdatés lors de la conclusion du bail, exigence que la loi prohibe.

21 Ainsi se lit l'article 1904 du Code civil du Québec:

« 1904 : Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.»

(notre soulignement)

22 Le tribunal comprend par ailleurs qu'en l'espèce, il est indiqué au bail que les locataires ont, quant à eux, « accepté » de remettre des chèques postdatés

au locateur. Toutefois, la preuve révèle ici qu'ils se sont pliés à une exigence de ce dernier, de crainte de ne pas obtenir ce logement, condition qui était effectivement essentielle.

23 Soit dit avec égards, c'est exactement ce que le législateur a voulu éviter en édictant l'article précité, de sorte que le locateur ne peut invoquer « une acceptation » de la part de ses locataires pour se soustraire à cette interdiction. Cette acceptation, s'il en fut une, a été obtenue dans un contexte où la liberté de choix n'était pas au programme.

24 Dans un tel cas, la clause du bail n'est pas valide, de sorte que le tribunal ne peut ordonner aux locataires de s'y conformer ou de remettre des chèques postdatés au locateur.

Suite à la page 16



Suite de la page 15 - CHÈQUE POSTDATÉ: QUI CROIRE?

408091 Massé c. Sicotte
2018QCRDL30471

Il est donc possible de préciser dans le bail dans quelles conditions cette clause a été signée facilitant d'autant la preuve du propriétaire à cet effet.

Many rental property owners are wondering if they are entitled to ask their tenants for post-dated cheques. The question is relevant because two references contradict each other here, which amplifies the confusion between the parties and

deserves a clarification.

On the one hand, the Civil Code of Québec prohibits it in Section 1904; on the other hand, the mandatory form of the lease provided by the Régie du logement allows its use in paragraph « D » by writing in pre-printed characters: « The tenant agrees to issue a series of post-dated cheques to the landlord for the term of the lease ». Two boxes follow: a “yes” and a “no” and a space for the initials of the tenants.

Consequently, this contradiction has resurfaced in a decision of the Régie du logement that explains the situation.

Me Deland, Administrative Judge at the Régie du logement, explains the

following in a decision:

20 Could landlord Daoust require a series of cheques from the tenant?

21 Section 1904 of the C.c.Q. stipulates that:

« 1904. The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of rent in advance for more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent.

Nor may he exact any amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by post-dated cheque or any other post-dated instrument. »

22 The landlord can therefore not require post-dated cheques, but the parties may agree otherwise.

23 Pierre-Gabriel Jobin writes:

« It has been argued that if the legislator only prohibits the « demand » for post-dated commercial paper, then « voluntary » or « willful surrender » would be permitted. Moreover, the practice sought to circumvent the law by including in the lease a clause according to which, for instance, the « tenant voluntarily gives the landlord

a series of twelve post-dated cheques for the payment of rent, for his own convenience and without any constraints for the landlord ».

If the tenant has truly made a free and informed consent as to the issuance of the cheques, then there is no violation of the rule. Because, in order for this prohibition to apply, the landlord must effectively impose his will on the tenant and the latter must be required to submit the cheques, so that the lease becomes a contract of adherence in that regard.

The Courts are divided on the issue. To support the literal and restrictive interpretation of Section 1904 of the Civil Code one can of course insist on the derogatory nature of this rule, particularly before the criminal court. We rather believe that the broad interpretation should prevail, so that the provision would apply as soon as the tenant has simply agreed to submit post-dated payments. Indeed, besides the rule of the situation to be reformed, or mischief rule, which obviously suggests to adopt the broad interpretation, one can also invoke the absurdity to which the strict interpretation would lead; because, if one pushed the reasoning of the strict interpretation to its logical limits, then there would be a violation of the rule only when the landlord demanded the issuing

of post-dated effects but the tenant did not consent. So, when there was no contract and in fact no post-dated effect has been given: there would thus never be a conviction.

The manner of establishing that the landlord did in fact violate this provision, despite the stipulation in the contract that the tenant acted of his own free will, is to prove by witness that the landlord did in fact require the issuance of post-dated cheques as a condition for the conclusion of the lease. In fact, a litigant is always allowed to use all the means of proof to establish that a provision of public order and criminal law in addition, has been violated, even if it contradicts the terms of a writing.¹

24 The Court finds therefore, by overwhelming evidence, that on March 30, 2014 the parties agreed to a new lease from July 1, 2014 to June 30, 2015. The landlord agreed to waive the rent increase and the tenant agreed to issue a series of post-dated cheques.

25 This negotiation was done without constraint. There was no defect of consent.

26 By persistently not responding and not sending the cheques to the landlord, the tenant did not show good faith. In this case, despite the breach of the lease, there



- ▶ 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

was no order because the lease was terminated for another reason, i.e., the non-payment of rent.

Daoust v. Rinaldo
2014QCRDL 25215

It has also been established that for the judge to make an order to compel the tenant to issue a series of post-dated cheques to the landlord, he must be convinced that this clause of the lease was not a condition of validity and conclusion of the lease imposed by the lessor but an agreement of the will of the parties. Most often, the word of the owner against the tenant will be heard during the hearing which will make the difference in this kind of litigation.

Me Luce de Palma confirms this situation in a 2018 decision:

20 In the face of this, the Court is forced to conclude that the landlord did in fact require post-dated bank effects upon the conclusion of the lease, which is a requirement that the law prohibits.

21 Thus Section 1904 of the Civil Code of Quebec reads as follows: « 1904: The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of rent in advance for more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent.

Nor may he exact any

amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by post-dated cheque or any other post-dated instrument. »

22 The Court further understands that, in this case, it is stipulated in the lease that the tenants have « agreed » to issue post-dated cheques to the landlord. However, the evidence reveals here that they complied with a requirement of the latter, for fear of not obtaining this housing, a condition that was indeed essential.

23 With respect, this is exactly what the legislator intended to avoid by enacting the aforementioned article, so that the landlord cannot invoke « an acceptance » from his tenants to avoid this prohibition. This acceptance, if it was one, was obtained in a context where freedom of choice was not on the agenda.

24 In such a case, the lease clause is invalid, so the Court cannot order tenants to comply with it or issue post-dated cheques to the landlord.

408091 Massed v. Sicotte
2018QCRDL30471

It is therefore possible to specify in the lease under which conditions this clause was signed, facilitating all the evidence of the owner for this purpose.

Suite page 12 : Réclamation de deux copropriétaires pour bruit: le Tribunal juge que le syndicat des copropriétaires n'est pas en faute

du syndicat. Le Tribunal souligne que la preuve supporte l'existence d'un bruit dans l'unité des copropriétaires, ceci n'engage pas automatiquement la responsabilité du syndicat.

Le Tribunal retient que ce n'est pas le syndicat qui aurait causé le bruit des moteurs du système de ventilation. Il conclut également que le syndicat n'aurait pas pu simplement fermer les moteurs, car ceci aurait eu pour effet de couper la ventilation à d'autres unités de condos, et non pas uniquement celles des copropriétaires demandeurs.

Selon l'avis du Tribunal, le syndicat a pris les mesures requises pour prendre en main la situation sur une base urgente, pour ensuite trouver

et mettre en application une solution définitive au problème.

Le Tribunal a précisé que les copropriétaires ont effectivement subi des inconvénients dus à ce problème, mais que la preuve ne soutient pas l'idée que le syndicat et ses administrateurs ont été fautifs et négligents dans leur réponse.

Le Tribunal souligne également que, comme les administrateurs occupent leur fonction pour le bénéfice du syndicat et de ses copropriétaires, sans rémunération, que ceci doit être pris en considération lorsqu'on apprécie la gravité de la faute reprochée.

Conséquemment, c'est pour toutes ces raisons que le Tribunal a rejeté la réclamation des copropriétaires contre le syndicat.

La réclamation du syndicat contre les copropriétaires

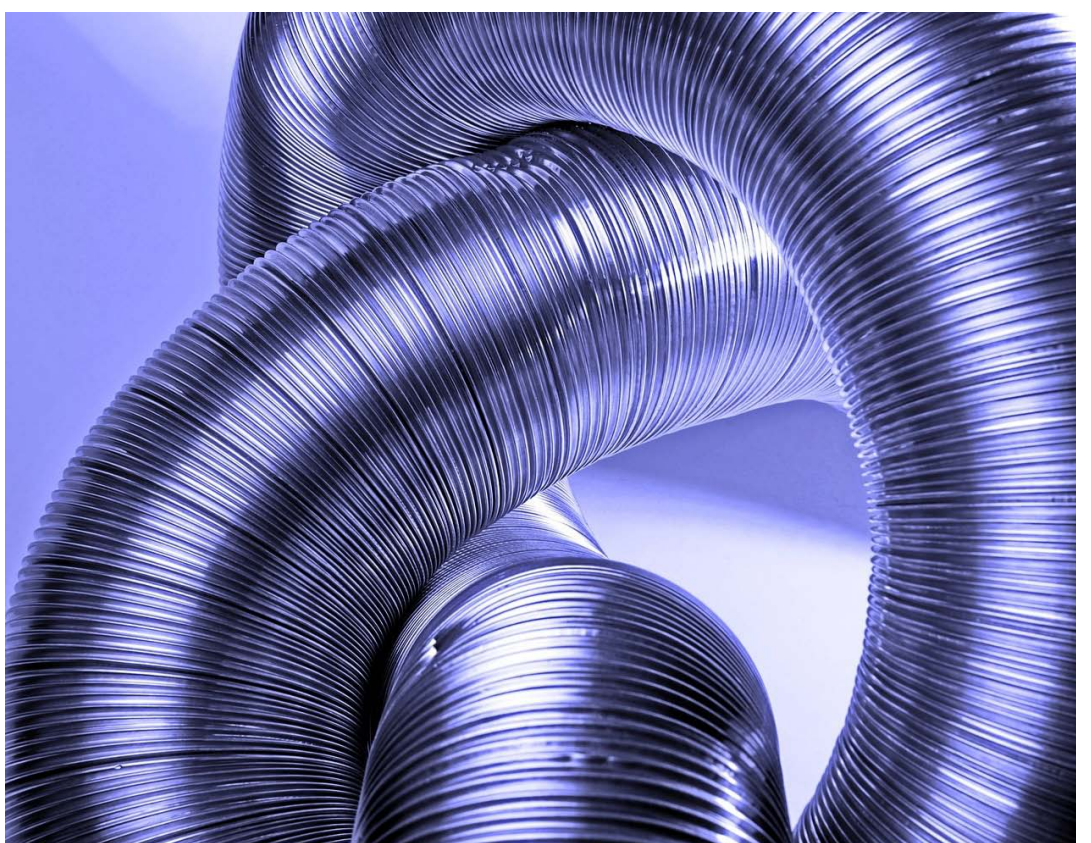
Après avoir analysé la

preuve du syndicat, le Tribunal a indiqué qu'il n'avait d'autre choix que de rejeter la demande en dommages de celui-ci contre les copropriétaires. En fait, le Tribunal souligne que le représentant du syndicat qui a témoigné à l'audience n'a présenté aucune preuve utile à l'appui des dommages qu'il réclame aux copropriétaires, et rien dans la façon d'agir des copropriétaires ne peut être considéré fautif.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal a rejeté les deux réclamations, et tant le syndicat que les copropriétaires ont dû assumer les frais judiciaires respectifs.

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

1. 500-32-135416-123,
2015QCCQ5346





Normand Couture, Association des locataires de Sherbrooke
Évelyne Beaudin, conseillère et présidente du Comité de développement social et communautaire
Martin Messier, Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives



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

FACTURES D'ÉLECTRICITÉ IMPAYÉES : MAUVAISES SURPRISES POUR DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

Sherbrooke, le jeudi 27 juin 2019 – L'Association des locataires de Sherbrooke et le Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives (RPHL) ont uni leurs voix ce matin afin de demander au conseil municipal de modifier leurs pratiques en matière de non-paiement des factures d'électricité. Ils étaient accompagnés pour l'occasion de la conseillère municipale et chef de Sherbrooke Citoyen, Évelyne Beaudin.

Propriétaires d'habitations locatives et locataires titulaires d'un bail « tout inclus », gare à vous! Sans le savoir, une facture d'électricité impayée d'un tiers pourrait vous porter préjudice!

Aussi particulier que cela puisse paraître, l'article 2.2.7 du règlement 425 stipule en effet que « [...] l'occupant, le locataire, l'administrateur ou le propriétaire d'un logement ou d'un immeuble qui bénéficie de l'électricité est réputé être un client d'Hydro-Sherbrooke. Il devient solidairement responsable du paiement des comptes d'électricité avec le titulaire de l'abonnement si ce dernier fait défaut de payer les comptes à échéance. »

Cette situation avait par le passé été dénoncée par le président du RPHL, Me Martin Messier, qui a vu un propriétaire de Sherbrooke porter en appel pareille situation à la Cour supérieure en 2018. Malheureusement pour ce propriétaire, sa demande de pourvoi en contrôle judiciaire avait été déboutée au mois de mars dernier, principalement pour des questions techniques. Néanmoins, le juge Sylvain Provencher considérait au sein de son jugement qu'il était « [...] étonnant de constater que les propriétaires d'immeubles à logements situés sur le territoire de la Ville soient soumis à une telle obligation qui déroge aux prescriptions du droit commun (C.c.Q.) alors que tel n'est pas le cas du plus important fournisseur d'électricité au Québec, soit Hydro-Québec ».

« Il est absurde que le propriétaire ait à payer pour une facture de consommation de son locataire alors que le propriétaire lui-même est souvent impayé dans les cas où ça arrive! Nous avons, dès la connaissance de ce règlement, entrepris des démarches auprès de la Ville pour qu'elle revoit cette politique. Même si ce recours est peu utilisé, il reste une menace auprès de n'importe quel propriétaire de logements sherbrookoïses » selon Martin Messier, président du RPHL.

Du côté des locataires, le même concept de « responsabilité solidaire » à l'égard des créances relatives à l'électricité semble être observé. À ce sujet, l'Association des locataires raconte avoir déjà dû intervenir pour des situations de coupure de courant chez des locataires pourtant titulaires de bail « tout inclus » et sans dette auprès de leur locateur.

« Si le propriétaire d'un immeuble est en défaut de paiement auprès d'Hydro-Sherbrooke, il arrive que l'on coupe le courant pour l'ensemble des gens qui résident au sein de cet immeuble, même s'ils ne sont pas, ultimement, responsables de la situation. Il s'agit d'un moyen de pression souvent sans impact car les propriétaires ne résident pas, la plupart du temps, au sein des mêmes immeubles. Mais surtout, cela demande aux locataires d'effectuer des démarches auprès d'Hydro-Sherbrooke afin de démontrer qu'ils possèdent un bail dans lequel l'électricité est réputée être incluse et n'ayant aucun montant en souffrance sur leur logement. La reconnexion survient toujours, mais les délais ne sont pas sans incidence » a expliqué M. Couture, citant au passage la perte d'aliments réfrigérés et parfois impropres à la consommation une fois le courant rétabli.

La conseillère Évelyne Beaudin, qui est présidente du Comité de développement social et communautaire, s'est engagée pour sa part à porter le dossier au Conseil municipal, avec l'espoir de pouvoir convaincre ses collègues que des changements réglementaires s'imposent.

« Le RPHL et l'Association des locataires représentent des groupes d'intérêts aux objectifs différents et qui parfois, s'opposent l'un à l'autre. De les voir aujourd'hui unis autour de cette problématique, je pense que ça envoie une image forte, qui démontre bien l'importance de modifier nos pratiques à la Ville et chez Hydro-Sherbrooke. Personne n'a su me convaincre jusqu'ici du bien-fondé de cet article de règlement, qui vient léser des gens innocents et qui n'ont rien à voir avec les manquements d'un tiers. Au-delà de la question légale, le gros bon sens devrait prévaloir. À défaut d'abroger l'article 2.2.7, il conviendrait minimalement de le modifier afin de le rendre conforme à ce qui s'observe ailleurs au Québec, où cette particularité de responsabilité solidaire des créances n'existe pas », a conclu la conseillère municipale du district du Carrefour.

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
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.

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 rejointoie-

ment

- 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
8. Planification financière

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

8. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

Filgo Énergie — Thermoshell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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.



VÉRIFICATION DU BRANCHEMENT DES GOUTTIÈRES SUR UNE PARTIE DU TERRITOIRE RIMOUSKOIS

La Ville de Rimouski avise la population qu'elle procède présentement à la vérification du branchement des gouttières dans certains secteurs de la ville.

Il est interdit de raccorder

une gouttière au réseau d'égout municipal ou au drain français. Les eaux pluviales doivent être déversées à la surface du terrain ou dans un puits percolant à une distance d'au moins deux mètres

du bâtiment et elles ne doivent pas être dirigées vers la rue ou une entrée charretière.

Un agent du Service urbanisme, permis et inspection pourrait donc faire

un catif résumant les étapes à suivre afin de procéder au débranchement de vos gouttières rapidement et facilement.

BON À SAVOIR

Si l'eau de pluie de votre demeure est dirigée vers la pelouse, une plate-bande, une haie, un baril récupérateur d'eau de pluie ou un puits percolant, vous avez des installations conformes.

Si l'eau de pluie de votre maison est dirigée vers

le drain français, la rue, un ruisseau, un fossé ou une surface imperméable, vous avez des installations non conformes.

Pour plus de détails sur le débranchement des gouttières, consultez notre feuillet explicatif ou communiquez avec notre Service urbanisme, permis et inspection au 418 724-3133. Vous pouvez aussi consulter le règlement de construction.

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



VENTE ET SERVICE

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

une visite chez vous au cours de l'été. Si vos gouttières sont branchées au drain français, vous recevrez un feuillet expli-

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 MATÉRIAUX MAGOG
RONA RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

Alizé
SERVICES FINANCIERS

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

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

IQPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACI/O

Planiprêt

Excel

HORIZONS

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

CHANGEMENT POUR LES IMMEUBLES CONSTRUITS AVANT 1985

Le nouveau règlement est entré en vigueur dès adoption par le conseil d'agglomération le 20 juin 2019.

Depuis le 20 juin 2019, tout logement construit avant 1985 doit maintenant être équipé d'un avertisseur de fumée à pile au lithium inamovible longue durée de 10 ans en vertu de la réglementation en vigueur.

La Ville accordera une période de grâce d'un an pour permettre aux propriétaires de se conformer à la nouvelle réglementation.

Elle continuera toutefois de sévir dans le cas de bâtiments dépourvus d'un avertisseur fonctionnel. Les agents du Service d'incendie de Montréal (SIM) ainsi qu'une brigade spéciale feront des visites à domicile tout l'été afin de s'assurer de la présence d'avertisseurs et de leur bon fonctionnement.

Car les avertisseurs de fumée, ce n'est pas optionnel, c'est obligatoire!

Le Service d'incendie de Montréal (SIM) précise que l'avertisseur de fumée reste le moyen le plus effica-



Home Dépôt offre un escompte exclusif aux membres APQ de 15% sur ces 2 modèles de détecteurs de fumée.

Kidde Détecteur de fumée d'une durée de vie de 10 ans avec mécanisme de sûreté



Kidde Détecteur de fumée pour cuisine à pile sans tracas garanti 10 ans



Kidde Détecteur de fumée d'une durée de vie de 10 ans avec mécanisme de sûreté

Ce 15% s'applique sur les achats en magasin.

ce et le moins coûteux pour sauver des vies en cas d'incendie, particulièrement s'il se déclare la nuit. Il faut régulièrement vérifier son fonctionnement et remplacer périodiquement sa pile. Le moment le plus propice pour le remplacement de la pile : au prin-

temps et à l'automne, lors du changement d'heure.

Les avertisseurs de fumée doivent être conformes aux exigences en vigueur lors de la construction ou de la transformation de votre bâtiment. Des dispositions plus contraignantes

que les exigences initiales lors de la construction sont également exigées dans certains bâtiments. Par exemple : pour les lieux de sommeil, les établissements de soins, et les résidences privées pour aînés.



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>