

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Octobre 2020, Volume 36 No 10

LOYER LE PLUS BAS PAYÉ

Le propriétaire prétend qu'une transaction intervenue entre les parties.

>>Page 2

2E VAGUE ET LOGEMENT

Selon plusieurs propriétaires, l'inquiétude des locataires face à une visite du logement ou des travaux est encore bien palpable et une réticence voir un refus marqué se fait sentir actuellement..

>>Page 6

UN DUPLEX, VRAIMENT?

C'est l'histoire d'une propriétaire de triplex qui demande un permis afin de joindre deux logements afin d'en faire qu'un seul. Il y aura alors 2 adresses plutôt que trois dans l'immeuble.

>>Page 14

QUEL EST LE FARDEAU DE PREUVE DU LOCATEUR

qui doit démontrer un préjudice sérieux suite à des retards fréquents dans le paiement du loyer?

Suite à la page 9



Me Martin Messier

ZONES ROUGES, COVID-19 ET PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS

*Red zones,
Covid-19 and ho-
using owners*

MOT DE L'ÉDITEUR

En zone rouge, les propriétaires de logements inspirés par la prudence ont intérêt à communiquer avec leurs locataires l'importance de respecter les mesures sanitaires.

Ces communications peuvent prendre la forme d'affiches installées dans les entrées de l'immeuble. Le port du masque est recommandé dans l'immeuble. Des affiches sont disponibles à ce sujet.

Nous vous recommandons également d'expliquer à vos locataires les mesures que vous avez mises en place pour leur communiquer votre implication et ainsi leur démontrer que la gestion de la situation est un travail d'équipe. Parmi les mesures souvent constatées nous retrouvons:

- Installation d'affiches
- Installation de stations de lavage des mains
- Nettoyage plus fréquent des espaces de contacts élevés (portes, rampes, ascenseurs, salles de courrier...)
- Port du masque par tout le personnel en tout temps
- Activation des systèmes de ventilation en tout temps

Les communications devraient également rappeler que la tolérance et le support que nous apportons à nos voisins sont essentiels en cette période lors de laquelle plusieurs sont à leur domicile beaucoup plus souvent qu'à l'habitude. Des tensions sont souvent générées par ces présences plus fréquentes. L'intervention du propriétaire, souvent a priori, peut contribuer à la gestion des situations difficiles et éviter les ten-

sions. Les explications que vous donnerez à l'avance à vos locataires seront également utiles à cette fin.

In the red zone, owners of homes inspired by caution have an interest in communicating to their tenants the importance of respecting sanitary measures.

These communications may take the form of a poster installed in the entrances of the building. Wearing a mask is recommended in the building. Posters are available on this subject.

We also recommend that you explain to your tenants the measures you have put in place to communicate your involvement to them and thus demonstrate to them that managing the situation is a team effort. Among the

measures often observed we find:

- Installation of posters
- Installation of hand washing stations
- More frequent cleaning of high contact areas (doors, ramps, elevators, mail rooms)
- Wearing of the mask by all staff at all times
- Activation of ventilation systems at all times

Communications should also reiterate that the tolerance and support we give to our neighbors are essential at this time when many are at their homes much more often than usual. Tensions are often generated by these more frequent presences. The early intervention of the owner can contribute to the management of difficult situations and avoid tensions. The explanations you give in advance to your tenants will also be useful for this purpose.

Volume 36 No 10
Octobre 2020

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

Cher locataire,

Nous vous écrivons afin de partager avec vous des éléments de réflexion en ces temps de pandémie.

À ce titre, nous vous recommandons le port du masque dans l'immeuble.

Nous avons également mis en place des mesures pour limiter les risques de propagation du virus:

- Installation d'affiches
- Installation de stations de lavage des mains
- Nettoyage plus fréquent des espaces de contacts élevés (portes, rampes, ascenseurs, salles de courrier...)
- Port du masque par tout le personnel en tout temps
- Activation des systèmes de ventilation en tout temps
- Recommandation du port du masque aux résidents

Nous voulons également attirer votre attention sur le fait que plusieurs résidents sont présents plus souvent à leur domicile. Dans ce contexte, le bruit occasionné par les activités quotidiennes sont susceptibles de constituer un irritant et de générer des tensions. Si tel est le cas et qu'une discussion calme et raisonnable avec votre locataire n'est pas une option, il est important de nous contacter pour que nous puissions intervenir dans la mesure du possible.

Nous vous souhaitons la santé et l'harmonie durant cette période trouble que nous traversons tous ensemble.

Dear tenant,

We are writing to you to share with you some information in these times of pandemic.

As such, we recommend that you wear a mask in the building.

We have also implemented measures to limit the risk of the virus spreading:

- Installation of posters
- Installation of hand washing stations
- More frequent cleaning of high contact areas (doors, ramps, elevators, mail rooms.)
- Wearing of the mask by all staff at all times
- Activation of ventilation systems at all times
- Recommendation to wear a mask for residents

We also want to draw your attention to the fact that many residents are more often present at their homes. In this context, the noise caused by daily activities are likely to be an irritant and generate tension. If this is the case and a calm and reasonable discussion with your tenant is not an option, it is important to contact us so that we can intervene where possible.

We wish you health and harmony during this troubled time that we are all going through together.



La réglementation sur l'avertisseur de fumée sur l'île de Montréal a été modifiée. Le saviez-vous ?

Les bâtiments résidentiels construits avant 1985 et qui ne sont pas munis d'un avertisseur de type électrique doivent désormais être dotés d'un avertisseur avec pile au lithium inamovible d'une durée de 10 ans.

En tant que propriétaire d'un immeuble résidentiel, il est de votre responsabilité d'installer des avertisseurs de fumée aux endroits requis selon le Règlement.

Pour information : ville.montreal.qc.ca/sim





Car vous avez fait le choix de l'expertise, de l'expérience et de la renommée de l'APQ!

Mardi le 27 octobre 2020

ACHETER UN IMMEUBLE LOCATIF

L'achat d'un immeuble à revenu est un projet d'envergure qui ne doit pas être pris à la légère. Il est important de procéder à une vérification diligente de l'immeuble avant de prendre la décision de l'acheter. Le prix d'achat et la rentabilité, bien qu'importants, ne sont pas les seuls éléments essentiels. Nos experts feront le tour des vérifications nécessaires.

Mardi le 1er décembre 2020

LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF

Le monde locatif évolue avec des jugements à la Régie du logement qui feront jurisprudence, des lois qui viennent changer les règlements mais aussi imposer de nouvelles règles. Un expert viendra vous exposer quelques changements que vous devez connaître pour rester un propriétaire à l'affût.

Mardi le 26 janvier 2021

MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC ET LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE

À travers l'étude de la SCHL, vous pourrez vous situer dans le marché locatif, voir les prévisions des taux d'occupation pour 2020. Aussi, une autre saison de location différente sera encore au rendez-vous cette année. Nouvelles façons de faire, distanciations, nous ferons le tour d'une saison 2021 encore différente de celle vécue en plein confinement.

Mardi le 23 février 2021

LES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

La COVID-19 a apporté son lot de bouleversements. Les relations entre locateur/locataire ont été affectées par des situations de non-paiement de loyer ou des conflits entre locataires. Nos experts aborderont les relations parfois compliquées dans le domaine locatif.

Réservation obligatoire - Places limitées
Inscription obligatoire à <https://boutique.apq.org/fr/>

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

GEL DE LOYERS EN 2021?

LA DISCUSSION RESTE LA MEILLEURE OPTION

Montréal, le 9 octobre 2020 --- À trois mois des annonces des taux d'augmentation de loyer 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'un gel des loyers n'est pas à privilégier mais plutôt la discussion et l'analyse personnelle de chaque immeuble.

À l'instar de quelques provinces canadiennes, les associations de locataires demandent un gel des loyers pour 2021.

„Certains propriétaires nous ont indiqué qu'ils seront à l'écoute des locataires et de leur situation. Dans la décision de hausser les loyers ou non, il faut tenir compte des dépenses requises pour l'immeuble et son maintien en bon état ainsi que les travaux, les taxes, les assurances. Mais quand un propriétaire a investi des milliers de dollars en rénovation ou a vu son assurance habitation bondir, comment leur imposer de ne pas augmenter leurs loyers? La situation de chacun, tant pour un propriétaire qu'un locataire, est différente.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

De plus, avec la méthode actuelle de fixation de loyers, le propriétaire ne peut pas décider de reporter la hausse de loyer.

„Actuellement, si le propriétaire ne hausse pas son loyer en 2021, c'est perdu pour toujours car la législation ne permet pas d'entente pour reporter d'un an” d'ajouter l'APQ.

Il faut tout de même noter que les loyers au Québec sont parmi les plus bas au Canada et que le taux de chômage est descendu à 7.3%.

Également, on apprend que le revenu disponible des ménages a bondi de 10,8 % d'un trimestre à l'autre ou de 50,9 % en variation annualisée (ça veut dire que si la croissance du 2e trimestre était la même sur les quatre trimestres de l'année, on atteindrait une hausse de plus de 50 %).

Tous les locataires n'ont pas été touchés financièrement par les pertes d'emploi et à l'inverse, de petits propriétaires ont eux aussi subi des pertes financières.

On recommande aux propriétaires d'évaluer la situation au cas par cas et surtout d'être à l'écoute; la discussion demeure la meilleure option.

„Faites vos calculs, prenez le temps de voir votre situation et celle de vos locataires. Les bonnes relations et les communications restent une des priorités des propriétaires et bien souvent la meilleure solution!” de conclure l'APQ.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 30 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.



Me Jean-Olivier Reed

Les nouvelles de Baillus **COVID-19: DEUXIÈME VAGUE ET VISITE DU LOGEMENT**

COVID-19: SECOND WAVE AND HOUSING VISITS

Selon plusieurs propriétaires, l'inquiétude des locataires face à une visite du logement ou des travaux est encore bien palpable et une réticence voir un refus marqué se fait sentir actuellement.

Malgré cela, les propriétaires d'immeubles à revenus ont le droit de le faire. En effet, le Gouvernement du Québec a confirmé dans un décret du 30 septembre 2020 (1020-2020) que les visites du logement pour la vente ou pour la relocation est encore possible et constitue une exception à la restriction sur la présence dans les résidences de personnes qui n'habite pas sur les lieux.

De plus, le maximum de personnes présentes ne peut dépasser 10.

Il est donc important de rassurer votre locataire en expliquant le protocole que vous entendez suivre lors de ces visites ou de ces travaux.

Bien souvent, un simple avis sans explication du protocole conduira à un refus et une demande au Tribunal du logement et rattaché à cette procédure, un délai.

Quelques locataires peuvent imposer leurs propres protocoles de visites qui peut s'avérer l'équivalent d'un refus.

Convaincre, rassurer et informer est la clé pour arriver à accéder au logement dans ce temps de pandémie.

En aucun cas, vous devez entrer dans le logement si le locataire n'est pas là sauf avec une autorisation écrite de celui-ci que vous pouvez entrer sans sa présence.

INFORMATIONS ET VISIOCONFÉRENCE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Le Tribunal administratif du logement offre effectivement depuis la réouverture de ses services d'information en personne et de ses audiences 2 nouveaux se-

rvices importants :

AUDIENCE EN VISIOCONFÉRENCE

Pour tous nos membres actuellement à l'extérieur de la province ou même du pays et tout les membres dont la santé est à risque, sachez que le Tribunal administratif du logement offre un service d'audience en visioconférence.

Il faut bien comprendre que le service n'est pas automatique. C'est plutôt une exception. Il faut le demander APRÈS la réception de l'avis d'audience ce qui est pour le moins étrange. Si vous avez des conditions particulières, vous pourriez faire parvenir une lettre au maître des rôles expliquant ces raisons et votre demande de visioconférence.

Par contre, au moment d'écrire ces lignes, le site du Tribunal administratif du logement précise : Veuillez également noter qu'il est inutile de remplir le formulaire si la date de l'audience n'est

pas encore déterminée puisque, notamment, vous devrez impérativement indiquer cette date dans le formulaire.

Un témoin pourrait témoigner en visioconférence alors que les parties sont en personne.

La demande peut être faite via un formulaire en ligne <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/au->

audience/audience-par-visioconférence

Voici quelques conditions où les audiences par visioconférence peuvent être favorisées:

- Des questions de droit sont à trancher par le Tribunal;
- Les parties au dossier ou les témoins, ou les deux, se trouvent hors du Québec;
- Les parties au dossier



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



ou un témoin, ou les deux, sont incarcérés;

- L'audience porte sur un recours où les allégations de faits sont peu complexes;
- L'audience vise à traiter une ou des demandes incidentes;
- Le dossier doit être instruit en urgence;
- Le témoignage d'un expert ne serait, autrement, pas possible;
- Lors de la tenue d'une conférence préparatoire.

De plus, sachez que si votre dossier est accepté en visioconférence, vous devrez numériser l'entièreté de vos preuves pour les transmettre au tribunal à l'avance. Par exemple : bail, renouvellement, lettre et preuve de réception, preuve de notification de la demande, photos, factures, textos, courriels, etc.

La preuve doit être transmise 10 jours avant la date de l'audience.

Préférentiellement, il faudrait aussi envoyer une copie à votre locataire. Normalement, si l'au-

dience avait lieu en personne, une copie de chaque élément de preuve devrait lui être fournie.

Dans ce contexte, une demande de fixation de loyer et modification de bail se prête probablement moins bien à la visioconférence vu la quantité de pièces à fournir.

SERVICE DE RENSEIGNEMENT EN PERSONNE SUR RENDEZ-VOUS SEULEMENT

Depuis la réouverture des services de renseignement du Tribunal administratif du logement, la rencontre d'un préposé au renseignement se fait uniquement sur rendez-vous. La prise de rendez-vous se fait en ligne dans l'onglet «service en ligne» du site internet du TAL»

Autre nouveauté, le Tribunal administratif du logement a un nouveau bureau au 4994, rue Beaubien est, à Montréal.

Lorsque vous tentez de prendre

un rendez-vous, surtout pour les montréalais, voyez les plages horaires disponibles dans les 3 bureaux de Montréal (Village Olympique, Centre-ville et Beaubien) pour obtenir un rendez-vous plus rapidement.

Lors de votre rendez-vous apportez votre preuve de réservation envoyée par courriel.

Sachez que vous ne pouvez pas vous présenter sans rendez-vous on pourrait vous refuser l'entrée.

According to many rental property owners, the concerns of tenants about a housing visit or work carried out is still very palpable and a reluctance or even an outright refusal is currently felt.

In spite of this, owners of rental income properties have the right to do so. Indeed, the Government of Quebec has confirmed in a decree of September 30, 2020 (1020-2020) that visits to housing up for sale or for re-renting is still possible and constitutes an exception to the restriction on the presence in the residences of people who do not live on the premises.

Moreover, the maximum number of people present cannot exceed 10.

It is therefore important to reassure your tenant by explaining the protocol you intend to follow during these visits or works carried out. Very often, a simple notice without explanation of the protocol will lead to a refusal and a request at the Tribunal du logement and attached to this procedure, a delay.

Some tenants may impose their own visitation protocols which can be the equivalent of a refusal.

Convincing, reassuring and informing is the key to achieving access to housing in this time of pandemic.

Under no circumstances should you enter the apartment if the tenant is not there except with a written permission from him-her that you can enter without their presence.

INFORMATION AND VIDEO CONFERENCE AT THE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Since the reopening of its in-person information services and its hearings, the Tribunal administratif du logement has effectively offered 2 new important services:

A HEARING BY VIDEO CONFERENCE

For all our members who are currently outside the Province or even outside the country and all our members whose health is at risk, you should know that the Tribunal administratif du logement now offers a video conference hearing service.

It should be well understood that the service is far from automatic. It is rather an exception. This should be requested AFTER you receive the Notice of Hearing.

The website of the Tribunal administratif du logement states: Please also note that it is unnecessary to complete the form if the date of the hearing has not yet been determined since, in particular, you must imperatively indicate this date on the form.

Suite à la page 8



A witness could testify by video conference while the parties are in person.

The request can be made via an online form at <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/audience/audience-par-visioconference>

Here are a few conditions under which video conference hearings are accepted

- Only questions of law are to be decided by the Tribunal;

- The parties to the case or the witnesses, or both, are located outside Quebec;

- The parties to the case or a witness, or both, are imprisoned;

- The hearing concerns an appeal where the allegations of facts are not very complex;

- The hearing aims to deal with one or more incidental requests;

- The file must be investigated urgently;

- The testimony of an expert would otherwise not be possible;

- When holding a pre-hearing conference.

Also, you should be aware that if your case is accepted by video conference, you will need to scan all of your evidence to send it to the Tribunal in advance. For instance: lease, renewal, letter and proof of receipt, proof of notification of the request, photos, invoices, text messages, e-mails, etc.

Evidence must be sub-

mitted 10 days before the date of the hearing.

Preferably, you should also send a copy to your tenant. Normally, if the hearing were held in person, a copy of each piece of evidence should be provided.

In this context, a request for setting of the rent and modification of the lease is probably less suitable for video conferencing given the quantity of documents to be provided.

IN-PERSON INFORMATION SERVICE BY APPOINTMENT ONLY

Since the reopening of the information services of the Tribunal administratif du logement, meetings with an information agent can only be organized by appointment. Appointments are made online in the « online service » tab of the TAL website.

Also new, the Tribunal administratif du logement has a new office at 4994 Beaubien Street East, in Montreal.

When trying to make an appointment, especially for Montrealers, you should look at the time slots available in the 3 Montreal offices (Olympic Village, Downtown and Beaubien) to obtain an appointment faster.

During your meeting you should bring your proof of reservation sent by e-mail.

Be aware that you cannot show up without an appointment; you may

be refused entry.

https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Orientations_visioconference_TAL.pdf

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/audience/audience-par-visioconference>



BĒTONEL^{MD}

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

En plus de notre gamme complète de couleurs, **BĒTONEL** 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



Me Robert Soucy

QUEL EST LE FARDEAU DE PREUVE DU LOCATEUR

qui doit démontrer un préjudice sérieux suite à des retards fréquents dans le paiement du loyer?

La locatrice réclame la résiliation du bail du locataire au motif que ce dernier retarde fréquemment le paiement de son loyer ce qui cause un préjudice sérieux à la locatrice. Le locatrice ne souhaite pas évincer le locataire et serait satisfaite par l'émission d'une ordonnance si le tribunal devait faire droit à sa demande de résiliation de bail.

Le retard fréquent

La locatrice allègue que le locataire a tardé à payer son loyer le premier du mois à au moins dix reprises pour les 12 derniers mois. Dans des mises en demeure du 4 juin 2017, 10 avril 2018 et 25 mars 2019, la locatrice rappelait au locataire son obligation de payer le loyer le premier jour du mois. Malgré les mises en demeure, le locataire a continué à retarder le paiement du loyer le premier jour de chaque mois.

Comme préjudice sérieux causé par les re-

tards, la locatrice déclare qu'elle s'est endettée pour rénover des logements qui se sont libérés et qu'elle compte sur les revenus de son immeuble pour effectuer les remboursements. À défaut, elle doit avancer à même une marge de crédit dont elle assume les frais d'intérêts, le remboursement de ces intérêts ainsi que des autres charges qui grèvent son immeuble.

L'avocat du locataire demande le rejet, car il soutient que la locatrice n'a pas fait la preuve du préjudice sérieux nécessaire pour obtenir la résiliation du bail. Il cite une déclaration de la Régie du logement :

« La locatrice invoque les problèmes de gestion occasionnés par les retards. Elle a dû contacter le locataire à plusieurs reprises. Mis à part les problèmes administratifs occasionnés, la locatrice n'a pu, par contre, détailler d'autres conséquences.

En employant le terme sérieux, le législateur a imposé une preuve exigeante au locateur. La perception tardive d'un loyer crée en soi un préjudice. Pour justifier la résiliation d'un bail, il faut donc que ce préjudice soit plus grand que les simples inconvénients occasionnés par tout retard. Cette preuve ne peut donc uniquement se fonder sur une simple allégation. Le préjudice peut être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et il doit être fondé sur des faits objectifs et précis... » 1

La preuve documentaire peut parfois consister à démontrer l'existence d'un contrat hypothécaire dont les paiements mensuels sont dus le premier jour de chaque mois. Certaines décisions de la Régie du logement exigent que le fardeau de preuve que doit supporter le locateur dans un cas de retards fréquents aille jusqu'à prouver qu'un créancier hypothéca-

ire ait déjà entamé des procédures contre lui.

Au sujet des retards fréquents, la locatrice montre un état de comptabilité qui démontre les retards du locataire, retards que celui-ci admet spontanément. Il a aussi démontré que trois mises en demeure n'ont pas suffi à convaincre le locataire d'honorer son obligation au bail en payant la totalité de son loyer le premier jour du mois.

Pour la preuve du préjudice sérieux, bien qu'il soit vrai que la locatrice n'a pas étayé le préjudice qu'elle allègue au moyen d'une preuve aussi détaillée que celle mentionnée à la jurisprudence soumise par l'avocat du locataire, le tribunal constate que le témoignage à ce sujet de la locatrice est apparu sincère et probant. 2

Dans l'affaire Quang Chuong Do c. Reselene Fineus, bien que des jurisprudences semblables à celles soumises par l'avocat du locataire lui avaient été présentées, la

Régie du logement a statué :

« Bien qu'il soit vrai que le locateur n'a pas pu étayer sa preuve du préjudice déploré de façon aussi détaillée que le préconise la décision soumise à titre de jurisprudence, le Tribunal estime qu'il convient de demeurer réaliste dans ce degré de démonstration, sans verser dans le laxisme, bien entendu, alors que chaque cas doit être analysé à son mérite. Notons que cette décision traite de "témoignages et de documents", reste vague quant à la nature de ceux-ci, alors que des allégations faites sous serment peuvent rejoindre le témoignage, le tout demeurant une question de crédibilité que doit analyser le Tribunal, au final.

En la présente instance, le préjudice sérieux apparaît évident, alors qu'à la suite de plusieurs audiences devant le Tribunal, voire de décisions, dont l'une comportait une or-

Suite à la page 10

WHAT IS THE BURDEN OF PROOF FOR THE LANDLORD who must demonstrate serious prejudice following frequent delays in paying rent?

donnance sévère, la locataire a persisté à payer de façon erratique. Il est certes hautement difficile pour le locateur de tenir une comptabilité claire en un tel cas, donc de gérer correctement ses propres finances, alors que les soldes restants s'additionnent.»³

Les auteurs font état de la perturbation que subirait le locateur dans l'administration de l'immeuble. Ils font aussi état des démarches constantes et multipliées pour se faire payer, comme des demandes répétées à la Régie du logement pour obtenir le paiement du loyer.

La présente décision en l'espèce⁴ cite un extrait d'un jugement rendu en appel à la Cour du Québec qui renverserait une décision qui trouvait insuffisante la preuve de démarches nombreuses faites par la locatrice, qui alourdissait l'administration de l'immeuble :

« Nous ne croyons pas que le fardeau de preuve que doit surmonter un locateur dans un cas de retards fréquents aille jusqu'à démontrer qu'un créancier hypothécaire ait entamé des procédures contre lui.

Gérer le dossier du défendeur a alourdi la gestion de l'Office et des quatre vacations à la Régie du logement ne sont qu'une partie du préjudice sérieux qu'elle subit.

Sachant ce qu'un recours judiciaire implique comme préoccupation, inquiétude, préparation, déplacement, frais, etc., on ne peut que conclure qu'une démarche judiciaire est un préjudice sérieux, à moins qu'on démon-

tre qu'un locateur a abusé de ses recours, qu'il a entrepris ses recours avec une rapidité telle qu'il n'a pas tenté un règlement du problème. Ici, nous pouvons multiplier la démarche judiciaire par quatre.»⁵

Dans la décision sous étude, le locataire est demeuré sourd aux appels répétés de la locatrice afin qu'il respecte son obligation de payer son loyer le premier jour de chaque mois. Une attitude selon le Tribunal qui ajoute au fardeau administratif de l'immeuble. La locatrice ne peut être pénalisée par le paiement d'intérêts, en raison du défaut du locataire, pour vouloir satisfaire à son obligation de réparation et d'entretien des lieux loués. Le Tribunal se rend à la volonté de la locatrice et donne au locataire une dernière chance de corriger sa façon de payer son loyer. En l'instance, le Tribunal conclut :

«Aussi, compte tenu de la discrétion que lui accorde l'article 1973 du Code civil du Québec, le Tribunal émettra-t-il une ordonnance intimant au locataire de payer dorénavant son loyer le premier jour de chaque mois...

Cette ordonnance entrera en vigueur après 3 jours du prononcé de cette décision, et elle le demeurera pendant tout la durée du bail en cours, de même que pour sa période de reconduction subséquente, de cas échéant

À défaut pour le locataire de pouvoir respecter cette ordonnance, le Tribunal pourra résilier le bail en vertu de l'article 1973 de Code civil du Québec, sur demande déposée par la locatrice devant la Régie du logement.»⁶

The landlady requests the termination of the tenant's lease on the grounds that the latter frequently delays the payment of his rent, which causes serious prejudice to the landlady. The landlady does not wish to evict the tenant and would be satisfied with the issuance of an order if the Tribunal were to grant her request to terminate the lease.

The frequent delay

The landlady alleges that the tenant delayed paying his rent on the first of the month on at least ten occasions for the past 12 months. In notices of June 4, 2017, April 10, 2018 and March 25, 2019, the landlady reminded the tenant of her obligation to pay the rent on the first day of the month. In spite of the formal notices, the tenant continued to delay payment of rent on the first day of each month.

As serious damage caused by the delays, the landlady says that she has taken on debt to renovate housings that have become vacant and that she relies on the rental income from her building to make the repayments. Failing this, she must advance in doing this out of a line of credit for which she pays the interest costs, the reimbursement of this interest as well as the other charges on her building.

The tenant's lawyer asks for the

dismissal of the case, because he maintains that the landlady has not shown the serious harm necessary to obtain the termination of the lease. He quotes a statement from the Régie du logement which says that: « The landlady invokes the management problems caused by the delays. She had to contact the tenant several times. Apart from the administrative problems caused, the landlady could not, however, detail any other consequences.

By using the term serious, the legislator imposed a demanding proof on the landlord. The late collection of rent is in itself detrimental. To justify the termination of a lease, this damage must therefore be greater than the simple inconvenience caused by any delay. This proof can therefore not be based solely on a simple allegation. The harm can be proven by documentary evidence, where appropriate, and it must be based on objective and precise facts...»¹

Documentary evidence can sometimes consist of demonstrating the existence of a mortgage contract with monthly payments due on the first day of each month. Some decisions of the Régie du logement require that the burden of

proof that the landlord must bear in a case of frequent delays goes as far as proving that a mortgage creditor has already initiated proceedings against him.

Regarding frequent delays, the landlady shows a statement of accounts that shows the tenant's delays, delays that the latter spontaneously admits. She also demonstrated that three formal notices were not enough to convince the tenant to honour his obligation to the lease by paying all of his rent on the first day of the month.

For proof of serious harm, although it is true that the landlady has not substantiated the harm she alleges with evidence as detailed as that mentioned in the jurisprudence submitted by the tenant's lawyer, the Court notes that the landlady's testimony on this matter appeared sincere and convincing.²

In the *Quang Chuong Do vs. Reselene Fineus* case, although similar jurisprudence to the one submitted by the tenant's lawyer had been presented to her, the Régie du logement ruled:

« Although it is true that the landlord was not able to substantiate his evidence of the damage deplored in as much detail as recommended by the decision submitted as jurisprudence, the Court considers that it is appropriate to remain realistic in this degree of demonstration, without being too permissive, of course, while each case must be analyzed on its merits. Note that this decision deals with "testimonies and documents", remains vague as to the nature of these, whereas allegations made under oath can join the testimony, the whole remaining a question of credibility which must be analyzed by the Tribunal, in the end.

In the present case, the serious prejudice is evident, as after several hearings before the Tribunal, and even decisions, one of which involved a severe order, the tenant has persisted in paying erratically. It is certainly highly difficult for the landlord to keep clear accounts in such a case, and therefore to properly manage his or her finances, while the remaining balances are adding up.»³

The authors point to the disruption that the landlord would experience in the administration of the building. They also report the constant and multiplied steps to be paid, such as repeated requests to the Régie du logement to obtain payment of the rent. The present decision in this case⁴ cites an extract from a judgment rendered on appeal at the Court of Quebec overturning a decision which found insufficient proof of the numerous steps taken by the landlady, which made the administration of the building cumbersome:

« We do not believe that the burden of proof that a landlord must overcome in a case of frequent delays goes so far as to show that a mortgagee has initiated proceedings against him. Managing the defendant's case has made the management of the Office cumbersome and the four shifts at the Régie du logement are only part of the serious damage she suffers.

Knowing what a legal remedy involves in matters such as concern, worry, preparation, travel, expenses, etc., one can only conclude that a legal proceeding is a serious prejudice, unless it is shown that a landlord has abused his appeals, that he initiated his appeals with such rapidity that he did not attempt to resolve the problem. Here, we can multiply the legal process by four.»⁵

In the decision under review, the tenant ignored repeated calls from the landlady to meet her obligation to pay rent on the first day of each month. An attitude according to the Tribunal which adds to the administrative burden of the building. The landlady cannot be penalized by paying interest, due to the tenant's default, for wanting to meet her obligation to repair and maintain the rented premises. The Tribunal surrenders to the will of the landlady and gives the tenant one last chance to correct the way he pays his rent. In this case, the Tribunal concludes:

« Also, given the discretion granted to it by section 1973 of the Civil Code of Quebec, the Tribunal will issue an order forcing the tenant to pay his rent henceforth on the first day of each month ...

This ordinance will come into

force after 3 days of the pronouncement of this decision, and it will remain so for the duration of the current lease, as well as for its subsequent renewal period, if applicable.

If the tenant fails to comply with this order, the Tribunal may terminate the lease under section 1973 of the Civil Code of Quebec, upon an application filed by the landlady before the Régie du logement.»⁶

1. *Jabinets c. Labar*, 2012 QCRDL 28853; reprise de la décision *Jabinets dans Office Municipal d'Habitation de Montréal c. Narrainen*, R.L. 41531, le 28 septembre 2018.

2. *Hess c. Dechman*, 2019 QCRDL 28169 par. 47.

3. *Quang Chuong Do c. Reselene Frieus*, R.L. 2659030, le 22 mai 2019.

4. *Hess c. Dechman*, déjà cité.

5. *O. M. H. M. c. Natel*, 2006 QCCQ 4923.

6. *Hess c. Dechman*, déjà cité, par.66, 67, 68.

Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

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

LA REPRISE DE LOGEMENT : PLUS DE DEMANDES ET PLUS DE CONTESTATIONS!

Selon le dernier rapport de la Régie du logement 2019-2020, les demandes introduites et relancées pour Reprise de logement ne cesse de croître depuis 2017 :

Reprise du logement

2017-2018	2018-2019	2019-2020
898	1 061	1 484

La reprise de logement est un droit fondamental pour le propriétaire d'un immeuble. Ce droit de reprise permet au propriétaire de reprendre un logement pour se loger lui-même, un de ses ascendants ou un de ses descendants.

Chaque année, de nombreux acquéreurs choisissent d'acheter un plex dans le but d'y vivre ou d'offrir un des logements à ses enfants par exemple.

Le processus de reprise est réglementé de délais à respecter : l'envoi d'un avis de reprise de possession doit être fait au moins 6 mois avant la fin du bail.

Cet avis est envoyé avant les augmentations de loyer, soit minimum 6 mois avant la fin du bail, pour les baux de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois avant la fin du bail pour un bail de 6 mois ou moins.

Mais le droit de reprendre un logement peut être contesté devant le Tribunal administratif du logement.

En effet, certains locataires bafouent ce droit en demandant des indemnités non justifiées.

ainsi, le propriétaire d'un immeuble ne peut plus reprendre un logement dans certains cas :

„Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.”

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), les locataires ont des protections trop élevées face aux demandes de reprises de logement : la loi empiète sur la propriété d'autrui et ses droits.

En plus d'être avisés 6 mois d'avance, certains locataires demandent à être dédommagés de plusieurs mois de loyer, demandent le remboursement de leur déménagement,...

Et depuis l'adoption de la loi 492, loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à la disposition de ses membres un formulaire d'avis de reprise de logement qui prend en compte les nouvelles mesures réglementaires.

Notre équipe juridique saura vous guider dans vos démarches et sera aussi à vos côtés en cas de contestation de votre avis de reprise de logement. N'hésitez pas à les contacter.



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



SE FAIRE JUSTICE SOI-MÊME PEUT COÛTER CHER

Dans certaines situations, on voit rouge et on ne raisonne plus correctement tellement on peut être fâché. Mais autant dans sa vie de tous les jours que dans des relations locateur-locataire, choisir la voie de se faire justice soi-même peut coûter cher, sans compter les conséquences judiciaires possibles.

C'est ce que rappelle un récent jugement du Tribunal administratif du logement du 2 octobre 2020, Poulin c. St-Laurent¹. Dans ce dossier, la locataire demande des dommages-intérêts moraux et punitifs de 10 000\$, car elle allègue des représailles du locateur à son égard, après qu'elle ait fait une plainte à la municipalité concernant l'état du logement, à savoir que le locateur a fait disparaître son chat.

Il s'agit d'un bail du 1er juin 2018 au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 440 \$, reconduit jusqu'au 30 juin 2020, puis reconduit à nouveau jusqu'au 30 juin 2021 aux mêmes conditions. Malgré les événements, la locataire habite toujours les lieux.

La locataire insatisfaite de certains accessoires du logement a déposé une plainte la municipalité d'East Angus.

La décision mentionne que le propriétaire aurait alors fait disparaître le chat de la locataire :

„Le locateur a répliqué en faisant disparaître son chat quelques jours plus tard le ou vers le 1er juin 2019. Après avoir donné à la locataire de premières explications peu convaincantes ou plutôt quelques versions consécutives qui sont apparues par la suite fausses, changeantes et contradictoires, le locateur a finalement avoué à la locataire avoir disposé de son chat en l'abandonnant sur un chemin de terre. Le chat n'est pas réapparu. Il n'a jamais été retrouvé malgré les recherches.”

La Loi

Le Tribunal base son analyse sur plusieurs articles du Code civil du Québec et de la Char-

te des droits et libertés de la personne en ce qui attrait à la jouissance paisible des lieux, le harcèlement et les dommages-intérêts.

10 L'article 1854 du Code civil du Québec édicte que le locateur doit procurer la jouissance paisible du logement pendant toute la durée du bail.

11 Le locateur ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux, selon l'article 1902 du Code civil du Québec, le locataire pouvant alors demander l'octroi de dommages punitifs.

12 La Charte des droits et libertés de la personne prévoit à l'article 6 que toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens.

13 L'article 49 prévoit qu'une atteinte illicite à une liberté ou à un droit reconnu par la Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de l'atteinte, la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte et, à son deuxième alinéa, le droit d'obtenir des dommages-intérêts punitifs en cas d'atteinte illicite et intentionnelle.

14 L'article 1621 du Code civil du Québec prévoit les principes qui guident le Tribunal dans l'octroi de dommages punitifs, à savoir qu'ils ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive et qu'ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale, de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier ainsi que du fait que la prise en charge du paiement des dommages accordés est assurée par un tiers.

15 L'article 1863 du Code civil du Québec complète le tableau en prévoyant de façon générale le droit de demander, en cas d'ine-

xécution des obligations reliées au bail, des dommages-intérêts de même que la résiliation du bail sur preuve du préjudice sérieux subi.

La décision

Le Tribunal appuie donc sa décision sur l'article 1902 du Code civil du Québec et l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne : le locateur a harcelé la locataire.

Finalement, le Tribunal accorde 1 000\$ à titre de dommages moraux et 3 000\$ à titre de dommages punitifs.

La SPA Estrie a fait savoir par l'entremise d'un article de la tribune², que ce phénomène de déportation des chats demeure tout de même assez isolé.

1. Poulin c. St-Laurent 2020 QCTAL 3404 <http://t.soquij.ca/No53S>

2. <https://www.latribune.ca/actualites/justice-et-faits-divers/il-egare-le-chat-de-sa-locataire-01725aaef3ca-00786b3e85f04c25dbb7>



**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



Me Annie Lapointe

USAGE NON CONFORME DE L'IMMEUBLE. *Qui doit assumer la perte entre le vendeur et l'acheteur?*

IMPROPER USE OF A BUILDING: *Who should bear the loss between the seller and the buyer?*

Il a été discuté, dans un article précédent, des garanties du vendeur : la garantie de qualité (contre les vices-cachés) et la garantie du droit de propriété, qui contient entre autres, ce qu'on appelle les limitations de droit public qui échappent au droit commun de la propriété. On parle souvent alors de la réglementation qui ne s'applique qu'à certains immeubles, comme les règlements de zonage, ou de construction, par exemple.

Nous y avons mentionné qu'il arrive parfois, lors de l'achat d'immeubles multi-logements, de constater que l'immeuble acheté contrevient en réalité à la réglementation municipale. La garantie du vendeur, si elle n'est pas exclue dans l'acte de vente, en ce cas, peut permettre de se faire compenser. On ne peut

par contre invoquer contre le vendeur la garantie si on était au courant de la situation irrégulière, ou s'il y avait des signes suffisants de cette situation irrégulière. Le jugement suivant en est un bon exemple (1).

C'est l'histoire d'une propriétaire de triplex qui demande un permis afin de joindre deux logements afin d'en faire qu'un seul. Il y aura alors 2 adresses plutôt que trois dans l'immeuble. En plus des travaux planifiés, toutefois, la décision indiquée que la propriétaire en aurait profité afin de convertir des salons en chambres et poser une serrure et des numéros distincts sur chaque porte de chambre. Elle loue ensuite chaque chambre sur une base individuelle et seul le locataire qui y habite a la clé de sa chambre et est responsable de la portion du loyer associée à sa chambre

seulement.

La propriété est ensuite mise en vente, avec l'aide d'un courtier. L'acheteuse remarque lors de sa visite que des serrures et des numéros différents figurent sur les portes des chambres. Une copie des baux est remise. La pancarte au devant de l'édifice mentionne également « Chambres à louer ... ». Selon la décision, l'acheteuse ne s'enquiert pas si l'usage qui est fait des lieux est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité et le courtier ne l'avise pas non plus que cet usage contrevient aux règlements.

Il est fait mention dans le jugement des mises en gardes émises par le notaire à la transaction lorsqu'il constate qu'il y a deux baux et plusieurs chambres de louées dans chacun des logements avec des numéros attri-

bués à chaque personne. Il aurait mentionné que les lieux étaient peut-être utilisés comme maison de chambre. Il semblerait également que personne n'aurait réagi aux mises en garde ni posé de questions à cet effet.

Dans l'acte de vente, autant la vendeuse a déclaré qu'elle n'avait reçu « aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur et il n'a reçu aucun avis à l'effet que l'immeuble est en violation aux limitations de droit public et qu'il ne connaît aucun motif pouvant y donner lieu », que l'acheteuse a déclaré s'obliger à « Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'im-

meuble est conforme aux lois et règlements en vigueur».

Quelques mois plus tard, un inspecteur de la municipalité visite l'immeuble et l'acheteuse reçoit une lettre de mise en demeure de la ville concernant plusieurs irrégularités et lui enjoignant de redonner à l'immeuble sa vocation de duplex. On a alors la confirmation que la vendeuse n'avait pas les autorisations requises pour exploiter l'immeuble conformément à l'usage fait au moment de la vente. Régulariser la situation impliquerait de réduire les revenus locatifs qu'il est possible d'en tirer d'environ du tiers, d'où le recours de l'acheteuse en annulation de la vente, notamment, et en dommages-intérêts.

Selon le juge, bien que la vendeuse ne soit pas exempte de reproche, l'acheteuse, de son côté,

n'a pas fait les vérifications pertinentes auprès de la ville quant à l'usage permis. Plusieurs indices laissaient croire à neuf logements plutôt que deux, en plus des mises en garde du notaire. L'acheteur a une certaine obligation de se renseigner raisonnablement avant de conclure un contrat. Ainsi, le juge en vient à la conclusion que l'acheteuse n'a pas agi en acheteur prudent et diligent, faisant ainsi tomber la garantie :

« Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ... » (2).

Ainsi, soit l'acheteuse a fait preuve de négligence grossière, soit elle savait dans quoi elle s'engageait : selon le juge, l'appât du gain a fait en sorte que l'acheteuse a fermé les yeux sur la situation; elle est donc responsable de son propre malheur. Et sa demande est rejetée.

Nous ne saurons jamais réellement si l'acheteuse était bel et bien au courant de la situation, mais la leçon que nous pouvons en tirer est l'importance de poser des questions. L'information quant au nombre de logements permis en vertu de la réglementation est cruciale, car elle influencera le calcul de rentabilité de l'immeuble, en plus d'éviter de mauvaises surprises.

The seller's guarantees were discussed in a previous article: the guarantee of quality (against latent defects) and the guarantee of the right of ownership, which contains, among other matters, what are called

public law limitations that escape the common property law. We often talk here about regulations that only apply to certain buildings, such as zoning or construction by-laws, for instance.

We mentioned that it sometimes occurs, when buying multi-unit buildings, to find that the purchased building actually violates municipal regulations. The seller's guarantee, if it is not excluded in the deed of sale, in this case, may allow for compensation. On the other hand, we cannot invoke the guarantee against the seller if we were aware of the irregular situation, or if there were sufficient signs of this irregular situation. The following judgement is a good example of this (1).

It is the story of a triplex owner who asks for a permit to join two dwellings in order to make one dwelling out of them. There will then be 2 addresses rather than three in the building. In addition to the planned work, however, the decision indicates that the owner would have taken the opportunity to convert living rooms into rooms and put a lock and separate numbers on each room's door. She then rents each room on an individual basis and only the tenant who lives there has the key to their room and is responsible for the portion of the rent associated with their room only.

The property is then put up for sale, with the help of a broker. The buyer notices during her visit that different locks and numbers appear on the doors of the rooms. A copy of the leases is provided. The sign in front of the building also mentions « Rooms for rent ... ». According to the decision, the buyer does not inquire whether the use made of the premises complies with the urban plan-

ning regulations in force in the municipality, nor does the broker notify her that this use contravenes the regulations.

Mention is made in the judgement of the warnings issued by the notary during the transaction when he notices that there are two leases and several rented rooms in each of the apartments with numbers assigned to each person. He allegedly mentioned that the premises may have been used as a rooming house. It also appears that no one reacted to the warnings or asked any questions about them.

In the deed of sale, the seller declared that she had received « no notice from a competent authority to the effect that the building does not comply with the regulations and laws in force and she has not received any notice to the effect that the building is in violation of the limitations of public law and that she knows of no reason that could give rise to it », that the buyer declared to be obliged to « Take the building in the state in which it is, declaring to have seen and examined it to her satisfaction and to have checked herself with the competent authorities that the destination she intends to give to the building complies with the laws and regulations in force ».

A few months later, a municipal inspector visited the building and the buyer received a letter of formal notice from the city concerning several irregularities and enjoining her to restore the building to its duplex vocation. We then have confirmation that the seller did not have the required authorizations to use the building in accordance with the use made at the time of the sale. Regularizing the situation would involve reducing the rental income that can be derived from it by

about a third, hence the buyer's recourse for annulment of the sale, in particular, and for damages with interest.

According to the judge, although the seller is not exempt from reproach, the buyer, for her part, did not make the relevant verifications with the city as to the permitted use. Several clues suggested nine dwellings rather than two, in addition to the notary's warnings. The buyer has a certain obligation to obtain reasonable information before entering into a contract. Therefore, the judge came to the conclusion that the buyer did not act as a prudent and diligent buyer, thus voiding the warranty:

« The seller is not bound by this warranty when he has denounced these limitations to the buyer during the sale, when a prudent and diligent buyer could have discovered them by the nature, state and use of the premises ... » (2).

Therefore, either the buyer was grossly negligent, or she knew what she was getting into: according to the judge, the lure of profit made the buyer turn a blind eye on the situation; she is therefore responsible for her own misfortune. And her request is rejected.

We will never really know if the buyer really knew about the situation, but the lesson we can learn is the importance of asking questions. Information on the number of apartments allowed under the regulations is crucial, because it will influence the calculation of the building's profitability, in addition to avoiding unpleasant surprises.

(1) 450-17-004443-124, 2014 QCCS 1657.

(2) Code civil du Québec, article 1725.

LES NON-RÉSIDENTS SOUS LA LOUPE

Si vous passez chez le notaire prochainement pour l'achat ou la vente d'une propriété, ne soyez pas surpris s'il vous pose plus de questions qu'à l'habitude.

En effet, un nouveau règlement, le « Règlement sur le formulaire de présentation de la réquisition d'inscription d'un transfert immobilier » en vigueur depuis le 1er octobre 2020, prévoit que lors d'une demande d'inscription d'un transfert immobilier au Registre foncier du Québec, certaines informations supplémentaires doivent figurer à la demande, soit les renseignements relatifs à la citoyenneté du cédant et du cessionnaire (la plupart du temps, ce sont le vendeur et l'acheteur). Par exemple, pour une personne physique, sera demandée sa citoyenneté et, le cas échéant, son statut de résident permanent. Le cessionnaire (la personne qui achète ou autrement reçoit par transfert selon la loi) devra également mentionner son intention d'occuper ou qu'un membre de sa famille occupe un logement de l'immeuble à titre de résidence principale.

Des informations devront également être fournies par les personnes morales, les fiducies et les sociétés de personnes qui participent à ce type de transfert.

Le gouvernement indique que cette nouvelle mesure vise à dresser un portrait statistique du marché immobilier et des transferts par des investisseurs étrangers :

« Ces renseignements sont collectés aux fins de l'élaboration, par le ministre des Finances, des politiques en matière économique, fiscale, budgétaire et financière, conformément à l'article 2 de la Loi sur le ministère des Finances (chapitre M-24.01) » (1).

En effet, les provinces de l'Ontario et la Colombie Britannique ont déjà prévu des taxes concernant la spéculation immobilière par des non-résidents dans certaines régions.

(1) Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, art. 9 al.3.

CHERCHER UN LOGEMENT EN 2021

À quelques mois des envois des avis d'augmentation de loyer et d'annonce de départs des locataires, on peut se demander si 2021 sera différente des autres années.

Déjà la saison locative au printemps 2020 a apporté son lot de chamboulements : les visites de logements étaient presque inexistantes, les logements se louaient en visite virtuelle et plusieurs ont voulu attendre la fin du confinement fin mai pour reprendre les visites.

Avec un taux d'inoccupation bas, plusieurs centaines de ménages à Montréal se sont retrouvés sans toit au 1er juillet.

Le Québec vit sa deuxième vague et plusieurs restrictions sont imposées. Actuellement, les visites sont permises pour louer ou acheter un logement, mais qu'en sera-t-il en février lors de la saison de la grippe?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) anticipe une diminution du nombre de déménagements en 2021.

Avec un avenir incertain, de nouvelles mesures possibles, plusieurs vont préférer s'assurer de rester dans leur logement que de se retrouver à la rue à la fin de leur bail.

Pour le moment, les constructions neuves sont autorisées donc il y aura tout de même un mouvement de lo-

cataires, des logements se libéreront.

Que va-t-il se passer avec les locations étudiantes? Avec des cours à distance, la location d'un appartement ne sera plus nécessaire, les étudiants vont rester dans la maison familiale.

Et les immigrants, cette clientèle qui est majoritairement locataire à leur arrivée? Les frontières sont actuellement fermées sauf voyages essentiels. Pour venir s'installer avec la COVID-19, de nouvelles contraintes ont été mises en place pour freiner la propagation du virus. L'immigration a déjà diminué et va encore diminuer en 2021.

Peu importe la situation en février 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sera là pour vous appuyer.

Nos visites virtuelles offertes aux membres APQ avec un léger frais seront toujours disponibles.

Notre service d'enquêtes de crédit et prélocation restera ouvert pour vous offrir la meilleure qualité de service.



COTISATIONS SPÉCIALES : L'ASSEMBLÉE DOIT ÊTRE CONSULTÉE

Les cotisations spéciales pour les syndicats de copropriété ont été revues lors de l'adoption de la loi 16, loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

Désormais, le conseil d'administration doit avoir informé les copropriétaires avant de facturer les copropriétaires de cette charge supplémentaire.

« 1072.1. Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes. »

Entrée en vigueur : 10 janvier 2020

Avant de convoquer une assemblée générale spéciale (AGS), vous devez vérifier les délais indiqués dans la déclaration de copropriété de votre syndicat pour respecter le délai minimum avant convocation.

Tout comme les frais de condominiums, le total de la cotisation spéciale est réparti selon la quote-part de chacun :

Avec l'exemple d'une copropriété de 100 condominiums, la cotisation spéciale établie pour des balcons dangereux est de 250 000\$. Le copropriétaire de l'unité 101 possède 1.53% des parts, l'unité 101 devra payer :
 $250\ 000\$ \times 0.0153 = 3825\$$ payable en 1 fois.

N'hésitez pas à contacter notre service juridique pour toute question.

RADON : AVEZ-VOUS FAIT LE TEST?

Le radon, c'est quoi? Le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et sans goût qui provient de la dégradation naturelle de l'uranium présent dans le sol et la roche.

Lorsqu'il s'échappe dans l'atmosphère, il est dilué et ne pose aucun risque.

Par contre, dans un espace clos comme une maison, la concentration de radon peut atteindre un niveau élevé et poser un risque pour la santé.


Comment le détecter?

Les concentrations de radon varient d'une maison à l'autre, même si les résidences sont similaires et situées sur une même rue. Santé Canada recommande à chaque propriétaire de faire mesurer le taux de radon dans sa propriété.

Procurez-vous une trousse de dépistage simple à utiliser ou faites appel à un professionnel.

<https://takeactiononradon.ca/fr/>

Source : ville de Sherbrooke



Constant America
vous propose une gamme complète de produits, d'équipements de protection personnelle et d'outils contre la COVID-19

Produits

Produits pour les mains

MANOGEL*
Gel nettoyant antiseptique pour les mains
NPN : 80098846

MANOQUAT
Gel antiseptique pour les mains sans alcool

MANOSAN MOUSSANT
Savon pour les mains antibactérien

Produits pour les surfaces


DESIRINCE
Désinfectant concentré
D.I.N. 01924451

SURQUAT
Assainisseur pour les surfaces prêt à l'emploi


SHIELD ON 10
Protecteur de surface long terme antibactérien

Équipements de protection personnelle

MASQUE DE PROTECTION JETABLE
20054318



MASQUE KN95
00041112



POUR COMMANDER
Par carte de crédit ou par téléphone
514 761-3339
Ou **1 800 363-0230 (sans frais)**

MESURER LES RÉSULTATS LIÉS AU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Les résultats complets de l'Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs sont maintenant prêts. Ces résultats remplacent les données présentées dans les tableaux diffusés le 18 décembre 2019.

D'où proviennent nos données sur les logements sociaux et abordables?

L'enquête a porté sur un peu plus de 468 000 unités situées dans les régions suivantes :

- Les trois territoires: 2 %
- Colombie-Britannique : 20 %
- Provinces des Prairies : 18 %
- Ontario : 40 %
- Québec : 15 %
- Provinces de l'Atlantique : 6 %

Quelle est la répartition des unités selon les types d'organismes administratifs?

- 54 % : différents ordres de gouvernement
- 26 % : organismes sans but lucratif
- 17 % : coopératives
- 3 % : entreprises privées ou partenariats entre les groupes susmentionnés

Quand les unités visées par l'enquête ont-elles été construites?

- 22 % : après 1990
- 61 % : entre 1970 et 1989
- 17 % : avant 1970

Dans 9 provinces sur 10, au moins 75 % des unités ont été construites avant 1990. La seule exception est la Colombie-Britannique (66 %). La répartition des unités entre les périodes de construction antérieures et postérieures à 1990 était presque égale pour les trois territoires.

Unités inoccupées et unités vacantes

Les répondants ont indiqué combien d'unités étaient inoccupées et expliqué pourquoi :

- unités inoccupées et disponibles pour la location, mais où aucun bail n'avait

encore été signé;

- unités inoccupées et disponibles pour l'occupation, mais pas encore disponibles pour la location;
- unités inoccupées parce que des réparations majeures étaient nécessaires;
- unités inoccupées parce que des travaux de rénovation ou de modernisation étaient en cours.

Le taux d'inoccupation s'entend de la proportion d'unités inoccupées et disponibles pour la location, mais pour lesquelles aucun bail n'a encore été signé. Ce taux était de 1,6 % dans l'ensemble du pays. À l'échelle des provinces et des territoires, le taux d'inoccupation variait. Il se chiffrait à 0,2 % au Nunavut, à 0,3 % à l'Île-du-Prince-Édouard, à 0,6 % en Ontario et à 15,1 % en Saskatchewan.

L'une des principales raisons expliquant le taux d'inoccupation élevé en Saskatchewan est qu'une part importante des unités se trouvent dans les centres ruraux. La diminution de la population dans les régions rurales a réduit la demande de logements de ce type.

Le taux d'unités inoccupées est calculé en divisant toutes les unités inoccupées par le nombre total d'unités. Ce taux était de 3 % à l'échelle nationale. Il variait de 0,3 % au Nunavut et de 0,4 % à l'Île-du-Prince-Édouard, à 5,1 % en Alberta et à 18,7 % en Saskatchewan.

Quel était le loyer moyen?

L'enquête a également permis de recueillir des renseignements sur les loyers selon le nombre de chambres.

À l'échelle nationale, les loyers mensuels moyens des studios et des loge-

ments d'une chambre étaient de 450 \$ et de 495 \$, respectivement. Les logements de 3 chambres et plus se louaient en moyenne 512 \$, et les logements de 2 chambres, 534 \$.

Comment les loyers ont-ils été déterminés?

Dans 70 % des cas, le revenu des ménages était le mécanisme le plus souvent utilisé pour fixer les loyers.

Dans 25 % des cas, le principal déterminant des loyers était les charges opérationnelles ou les loyers du marché.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

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

RAPPEL : PORT DU MASQUE RECOMMANDÉ MAIS PAS OBLIGATOIRE DANS LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Même si de nombreuses régions sont en zone rouge, le port du masque dans les immeubles résidentiels n'est pas obligatoire.

Selon les dernières mises à jour du site du Gouvernement du Québec sur la COVID-19 (1) :

„Le port du masque ou du couvre-visage est également obligatoire pour accéder à un hall d'entrée, une aire d'accueil ou un ascenseur d'un immeuble autre qu'un immeuble d'habitation ou pour y circuler.

Le port du masque ou du couvre-visage est recommandé dans les aires communes des immeubles d'habitation (appartements, logements, condos, multiplex, complexes domiciliaires, etc.)”

Donc le port du masque en copropriété ou dans un immeuble locatif est recommandé mais non obligatoire.

Plusieurs propriétaires ont remarqué que de nombreux locataires arborent le couvre-visage dans les parties communes de l'immeuble, car ils veulent protéger les autres.

Nos immeubles sont des milieux de vie à part entière et plusieurs générations se croisent et cohabitent sous le même toit.

Même s'il n'est pas possible pour un propriétaire de l'imposer, il peut le recommander fortement. Nous vous rappelons que vous pouvez toujours utiliser l'affiche encourageant le port du masque dans les parties communes de votre immeuble.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que c'est ensemble et par le dialogue que nous pourrions traverser cette pandémie.

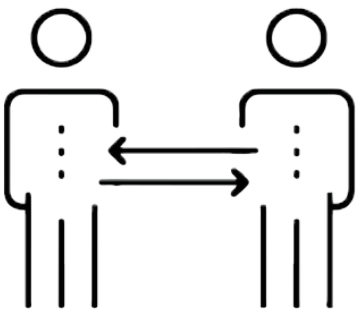
Retrouvez toutes nos affiches dans la section COVID-19 sur notre site web.

ENSEMBLE, PROTÉGEONS NOUS!

Dans cet immeuble, les résidents prennent toutes les mesures nécessaires pour la protection de tous.

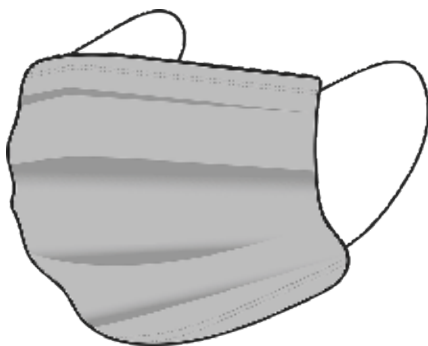


**EN SORTANT DE VOTRE APPARTEMENT
OU EN RENTRANT CHEZ VOUS,
LAVEZ-VOUS LES MAINS AU MOINS 20 SECONDES.**



GARDEZ UNE DISTANCE DE DEUX (2) MÈTRES ENTRE VOUS

(couloirs, entrée de l'immeuble, boîte aux lettres, ascenseur,...)



PORT DU MASQUE FORTEMENT RECOMMANDÉ DANS L'IMMEUBLE

(couloirs, entrée de l'immeuble, boîte aux lettres, ascenseur,...)



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Régie du logement.

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ 57016982
- NEQ 1166579657

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,

consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

17. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

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

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

Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
- Vidéo de présentation au <https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

18. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

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

19. INSPECTION BÂTIMENT

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641
info@batimex.ca

- Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment, -10% pour les membres de l'APQ

20. MAÇONNERIE

Britex Restauration inc
Tél.: (514) 886-9911

- britexrestauration@videotron.ca
- Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie

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

21. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal
Tel: (514) 789 2826
info@bmcr.ca
www.bmcu.ca

- Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

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

22. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640
Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss

- Parqueterie

23. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval
Tél. : (514) 385-3004
Télec. : (450) 668-3200
Sans Frais : (866) 385-3004
www.cbefenestration.ca

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

24. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565
info@vic-construction.com
www.vic-construction.com

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

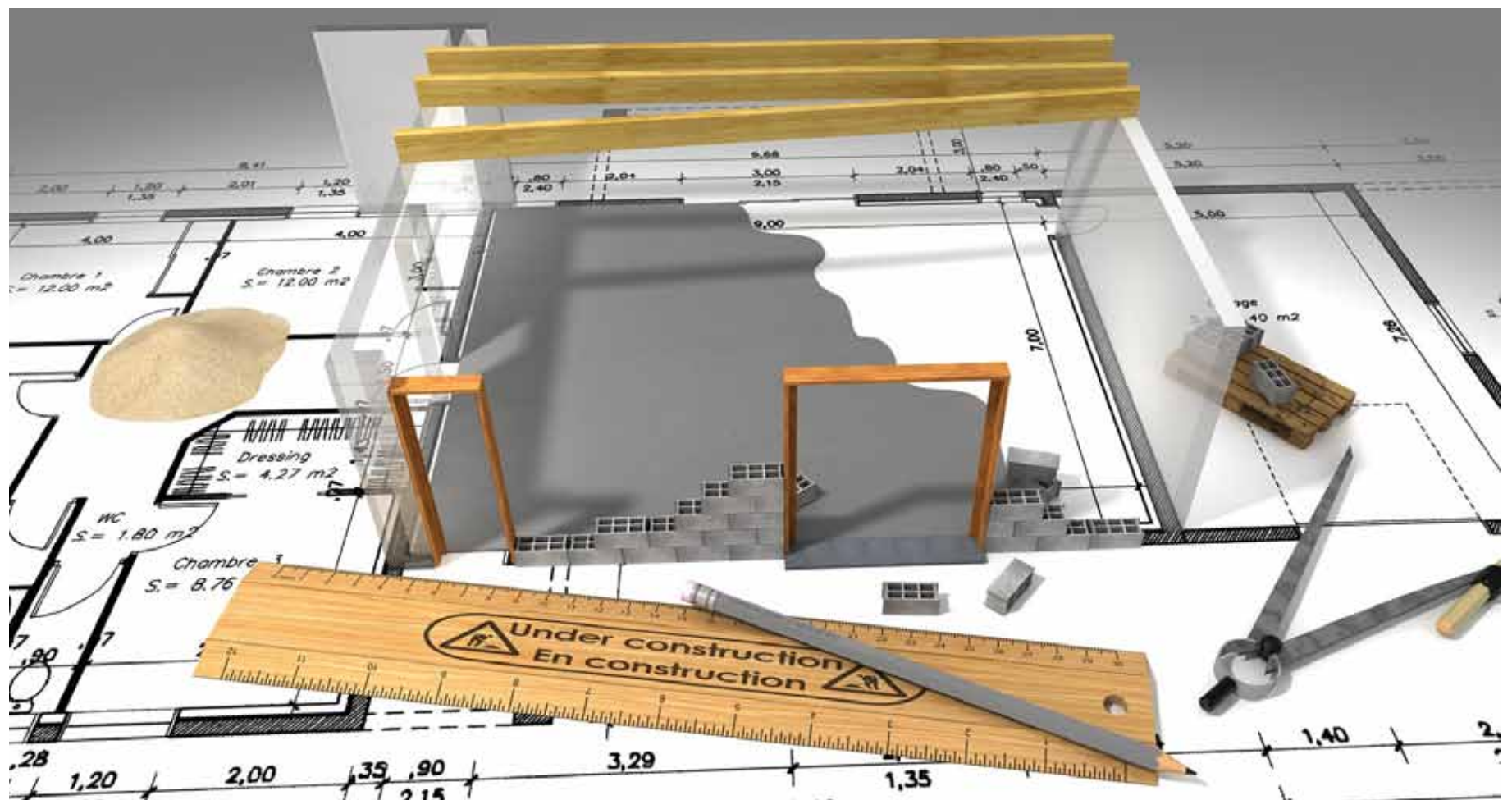
25. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie de la construction
- Industrie des services
- 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



FRAUDE INTERNET : Location de logement

Le Service de police de Sherbrooke tient à faire une mise en garde concernant une arnaque où les fraudeurs sollicitent leurs victimes par l'entremise de sites de location sur internet ou encore via les médias sociaux.

Le suspect place via des sites de location sur internet et sur Facebook, de fausses annonces de location de logement (fausses photos) Il y a échange de courriels et d'appels téléphoniques. Le vendeur dit offrir ce logement à un prix dérisoire. Par la suite, il commence à demander des montants d'argent sous le prétexte de « réservation » et ce, sous la forme de virement.

Le Service de police désire mettre en garde la population contre ce genre d'arnaques encore trop souvent utilisées par les fraudeurs. Vous ne devrez contacter les po-

liciers que si vous avez donné suite à ces demandes. Nous connaissons le stratagème utilisé et le tout est déjà sous enquête.

CONSEILS DE PRÉVENTION (Source:SPVM)

Indications et conseils de prévention

L'adresse d'un logement à louer devrait être indiquée dans l'annonce.

En recherchant sur internet l'adresse du logement à louer, il est possible de voir si des internautes ont été victimes de fraude.

En faisant une recherche sur internet avec les images d'une annonce, il est possible de voir si celles-ci ont déjà été publiées sur d'autres sites. Il arrive que des fraudeurs utilisent des photos provenant d'autres annonces. Des photos trop profession-

nelles pourraient indiquer une fraude.

Pour vérifier si une photo est utilisée sur d'autres sites, rendez-vous sur Google Images, cliquez sur l'icône de l'appareil photo et suivez les instructions. Entrez l'adresse de l'immeuble dans Google Maps et comparez certains éléments architecturaux (forme des fenêtres, la présence d'un balcon, type de porte d'entrée, etc.)

Un locateur devrait pouvoir être joint par téléphone, pas seulement par courriel.

Lorsqu'on vous répond par courriel, votre échange ne devrait pas sembler générique

Visitez l'appartement avant de signer le bail (et non pas un logement voisin ou similaire)

Rencontrer les voisins peut être une façon de valider si le logement est bien à louer et que le locateur est bien celui qu'il prétend être.

Consultez le rôle d'évaluation foncière de la municipalité pour valider le nom du propriétaire

Si une offre semble trop belle pour être vraie, c'est probablement une fraude.

<https://www.facebook.com/pages/category/Police-Station/Service-de-police-de-Sherbrooke-267761979914716/>

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

Conférence RPHL : 19 janvier 2021 à 18h30

**LE MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC
ET
LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN
TEMPS DE PANDÉMIE**

Webdiffusion

Réservation obligatoire au <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

MATÉRIAUX

MAGOG
RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

TRAVAUX ET VISITES DE LOGEMENTS : EST CE PERMIS?

Attention, vous devez suivre l'évolution des consignes, car elles peuvent changer fréquemment.

Contrairement au printemps où le confinement avait mis sur pause les travaux non urgents, vous pouvez faire faire des rénovations même en zone rouge.

Le décret du 30 septembre confirme que les travaux peuvent se poursuivre ainsi que les visites de logements.

Travaux

Les travaux de construction et de rénovation permis partout au Québec

Dans son dernier décret du 30 septembre, le Gouvernement

du Québec mentionne que dans une résidence privée ou dans une unité d'hébergement, incluant le terrain, toute personne peut :

- recevoir un service d'entretien, de réparation ou de rénovation résidentielle;
- avoir une visite à des fins de vente ou de location de la résidence, de même que tout autre service de même nature.

Pour effectuer des travaux de rénovation résidentielle, dois-je respecter une limite de salariés à l'intérieur du bâtiment?

Non. Aucune limitation quant au nombre de personnes autorisées à entrer dans un bâtiment n'est prévue par le décret du gouvernement. Toutefois, vous devez vous assurer de respecter les mesures sanitaires exigées

sur les chantiers de construction.

Source : <https://www.apchq.com/services-aux-membres/covid-19>

Visites de logement

Malgré le resserrement des mesures concernant les rassem-

blements dans les résidences privées et ce qui en tient lieu, les visites de logements à des fins de vente ou de location demeurent permises conformément au décret 1020-2020 adopté le 30 septembre 2020.

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



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