

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juillet 2018, Volume 34 No 7

## Août : La saison des étudiants

Plusieurs étudiants vont chercher un logement jusqu'à la toute fin.

>>Page 2

## Prêt : Taux fixe ou variable?

Les avis sont partagés, même si une hausse des taux d'intérêt semble inévitable.

>>Page 6

## Système de chauffage central

Avant que les froids n'arrivent, appelez un expert en chauffage qui viendra inspecter votre système.

>>Page 12

# SOUS-LOCATION ILLÉGALE PAR LE BAIL AIRBNB

Le locataire utilise son logement à des fins autres que résidentielles, contrairement à l'article 1856 du Code civil du Québec par le biais d'Airbnb. Ceci cause un préjudice sérieux aux locataires de l'immeuble pour les troubles de jouissance paisible ainsi qu'au locateur par le va-et-vient et le bruit.

Texte complet à la page 8

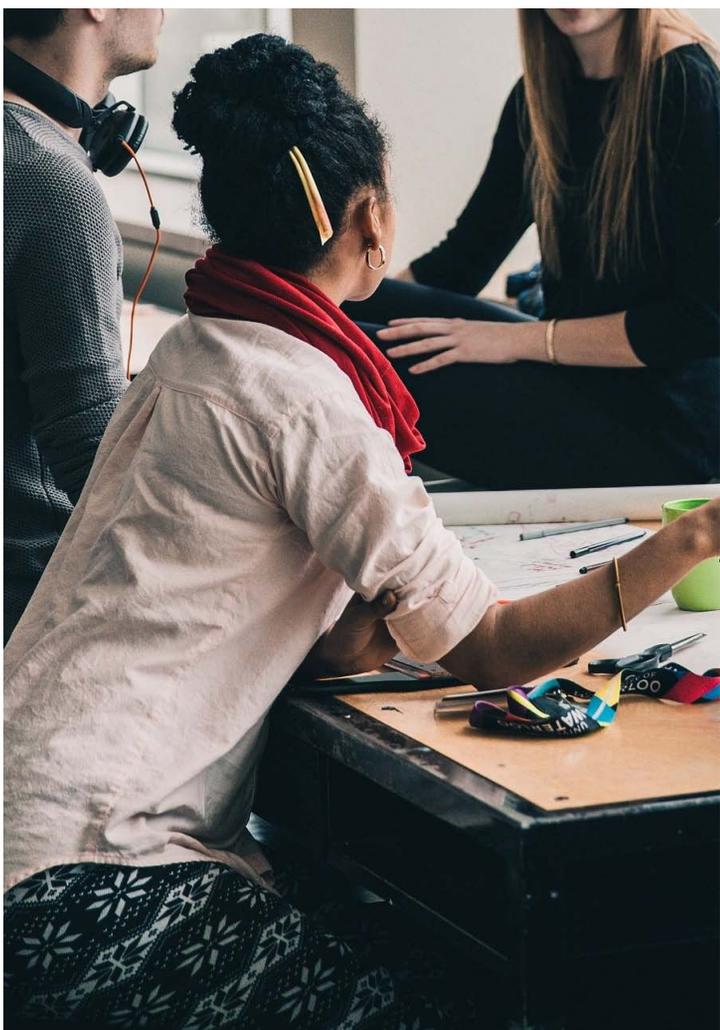


Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

# La saison des étudiants

*The student season is coming*



Lorsque vient le moment de la rentrée scolaire, les propriétaires d'immeubles locatifs connaissent bien souvent une seconde saison très active tant pour les emménagements que pour la location de logements.

En effet, les immeubles situés près des universités et des cégeps sont bien souvent pris d'assaut juste avant la rentrée scolaire.

Pour diverses raisons, plusieurs étudiants vont chercher un logement jusqu'à la toute fin, soit très près de la date de la rentrée scolaire.

### L'enquête de crédit et la vérification du locataire

Une enquête de crédit et la vérification sur le candidat locataire, avant la location du logement, même s'il s'agit d'un étudiant, demeure une étape essentielle pour les propriétaires d'immeubles.

Bien souvent, le candidat voudra appuyer sa candidature en offrant le cautionnement des obligations découlant du bail pour ses parents. Il faut savoir que la caution n'est tenue que pour le premier terme du bail et non les renouvellements. Il est possible de modifier la durée de la caution, et l'APQ offre à ses membres un formulaire de cautionnement qui peut être téléchargé dans la section membre.

Il est naturellement re-

commandé de faire enquête sur la caution pour nous assurer de la qualité de la caution.

### Le droit au maintien dans les lieux pour chacun des locataires

Si vous louez votre logement à plusieurs étudiants, il est important de savoir que chacun d'entre eux pourra choisir de renouveler ou non son bail. À titre d'exemple, si vous signez avec deux locataires, le premier pourra décider de quitter, et le second pourra garder le logement, seul s'il le désire. Il est donc important de vous assurer que TOUS les locataires soient l'objet d'une enquête, car si vous vous fiez sur le fait qu'il y en a un de très bien, et négligez les autres locataires vous pourriez vous retrouver avec une situation désagréable.

### Le bruit dans logement

Il est important de faire comprendre au locataire que le logement doit être utilisé de façon à ne pas nuire aux autres locataires. Il est faux de croire que de faire la fête et de réveiller tout le monde est normal si cela n'arrive pas trop souvent, ou si c'est avant 23h00. Les autres occupants de l'immeuble ont droit à leur quiétude en tout temps.

Il vous est recommandé d'agir rapidement si l'un de vos locataires transgresse cette règle afin d'éviter les dérapages.

### Le cannabis dans le logement

Volume 34 No 7  
Juillet 2018

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté  
Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Larissa Modo  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

Conseillers  
Germaine Régner  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

Vous pouvez interdire la fumée de cannabis dans le logement ainsi que la fumée de cigarette si vous le faites dès la signature du bail. En fait, nous vous recommandons de l'inscrire dans l'annonce du logement, de le mentionner lors de la visite du logement et de l'inscrire dans le bail.

Exceptionnellement, pour les baux déjà conclus les propriétaires auront la possibilité d'interdire la fumée de cannabis dans le logement durant une période de 90 jours suivant l'entrée en vigueur de la loi légalisant le cannabis, normalement donc à compter du 17 octobre 2018. Vous pouvez consulter notre site internet sur ce sujet: <https://www.apq.org/cannabis-et-logements.aspx>

**W**hen comes the time to go back to school, owners of rental properties often have a very active second season, both for moving and for renting housing accommodations.

Indeed, buildings located near universities and CEGEPs are often 'invaded' just before the start of the school year.

For a variety of reasons, many students are waiting to look for housing until the very end, very close to the date of the new school year.

**CREDIT INVESTIGATION AND TENANT VERIFICATION**  
A credit investigation and verification of the prospective tenant prior to renting the unit, even if it is a student, remains an essential step for rental property owners.

All too often the candidate will want to support his candidacy by offering a lease deposit provided by his parents. It should be known that the deposit is held only for the first term of the lease and not for the renewals. It is possible to change the duration of the deposit, and the APQ offers its members a deposit form that can be downloaded in the member section.

It is of course recommended to investigate the deposit to ensure its quality.

The right to remain on the premises for each one of the tenants

If you rent your housing to several students it is important for you to know that each one of them will be able to choose whether or not to renew their lease. For instance, if you sign with two te-

nants, the first one may decide to leave, and the second may keep the housing, only if he wishes to do so. It is therefore important to make sure that ALL the tenants are under investigation, because if you trust that there is one in the group who is very good, and neglect the other tenants, you could end up with a pretty unpleasant situation.

#### NOISE IN THE HOUSING

It is important to make the tenant understand that the housing must be used in a way that does not harm other tenants. We must not think that to party all night long and keep everyone awake is normal if it does not happen too often, or if it is before 11:00 p.m. The other occupants of the building are entitled to their peace at all times.

It is recommended that you act swiftly if one of

your tenants transgresses this rule in order to avoid mishaps.

#### CANNABIS IN THE HOUSING

You can ban cannabis smoking in the housing as well as cigarette smoke if you do it as soon as the lease is signed. In fact, we recommend that you include it in the listing of your housings, mention it when visiting the property and enter it in the lease.

Exceptionally, for leases that are already concluded, landlords will have the possibility to ban cannabis smoke in the housing for a period of 90 days following the entry into law legalizing cannabis, normally from October 17, 2018, onward. You can consult our website on this subject: <https://www.apq.org/cannabis-et-logements.aspx>



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



Une seule succursale,  
Mais pour tous les propriétaires!

Livraison partout au Québec

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

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

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



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



## *Communiqué de presse*

# LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS CHOISIRAIENT LE DÉPÔT DE GARANTIE

**S** i les propriétaires ne pouvaient obtenir qu'un seul changement du gouvernement, ils choisiraient le dépôt de garantie

**L'** Association des Propriétaires du Québec (APQ) a procédé à un sondage en ce 29 juin auprès des propriétaires de logements.

À quelques heures des déménagements du 1er juillet, les propriétaires se sont prononcés sur leurs vécus et leurs espoirs.

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

dépôt de garantie	49.34%
permettre de remettre le loyer au prix du marché lors du départ du locataire	13.10%
permettre la libre négociation des hausses de loyer	10.04%
actes de saccage soient traités de façon criminelle	9.61%
saisissabilité de l'aide sociale et revenus de l'État	7.42%
obligation des locataires à souscrire une assurance habitation	7.42%

Malgré la difficulté de répondre à cette question les propriétaires ont clairement fait leur choix. La priorité est le dépôt de garantie.

Pour quelles raisons les propriétaires veulent et ont réellement besoin d'un dépôt de garantie ?

Premièrement cette méthode existe déjà partout au Canada et ailleurs dans le monde et a fait ses preuves depuis de nombreuses années afin de responsabiliser les locataires quant à l'entretien de leur logement afin de le quitter dans le même état qu'ils l'ont trouvé.

Deuxièmement d'après les résultats du sondage, les locataires ne font pas l'effort de faire le ménage de leur logement et en plus saccagent celui-ci régulièrement.

Combien de propriétaires ont dit avoir retrouvé le logement dans un état qui donne mal au cœur en entrant, dans lequel ils ne voulaient rien toucher?

24.39%

„Le quart des logements donne des nausées au départ du locataire! À cette recette le gouvernement ajoute l'obligation de livrer le logement en bon état au nouveau locataire qui arrivera dans les prochaines minutes. À l'impossible nul n'est tenu? Au Québec, c'est pourtant ce qu'on demande aux propriétaires de logement!” de s'exclamer Martin Messier, le président de l'APQ.

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 et propre, ce que souhaite trouver tout locataire à son arrivée. C'est non seulement des pertes d'argent pour les propriétaires mais en plus on sait à quel point il est difficile de récupérer celles-ci.

„Le projet de loi 401 propose des améliorations à la Régie du Logement mais ne s'attaque pas au point le plus important pour les propriétaires soit le dépôt de garantie. Nous sommes en 2018, il est temps de moderniser la loi sur la Régie du logement et d'écouter enfin les propriétaires. Ce sont les propriétaires et les locataires qui y gagneront.” 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.

Dans le but de venir en aide aux propriétaires d'immeubles locatifs, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) répondra gratuitement aux appels de tous les propriétaires du Québec au 1-888-382-9670 le 30 juin et le 1er juillet 2018.

*Échantillon: 300 propriétaires contactés le 29 juin 2018*

# PLAN D'ACTION 2018-2021 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

## LES LOCATAIRES FAUTIFS SERONT-ILS MIS EN DÉFAUT? SE DEMANDE L'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir au Plan d'action pour des conditions de logement décentes 2018-2021 de la Ville de Montréal présenté ce jour.

La matraque, mais sans solutions pour plusieurs propriétaires!



Plusieurs propriétaires se retrouvent dans une situation impossible: la méthode désuète de fixation de loyer appliquée par la Régie du logement au coût des travaux majeurs à laquelle nous ajoutons l'impossibilité pour le propriétaire de demander un dépôt de loyer sont une combinaison toxique pour le parc immobilier. La très grande majorité des propriétaires veut des immeubles dans un bon état, encore faut-il leur en donner les moyens.

Selon le communiqué de la Ville „La Ville estime que les problèmes doivent être pris en charge par les propriétaires et, au besoin, impliquer les locataires.” L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionne sur le fait de faire assumer les dommages causés par les locataires aux propriétaires de logements.

„Certains logements insalubres ne sont pas causés par une négligence du propriétaire mais par certains locataires. Et c'est principalement le cas dans le traitement des punaises de lit et de l'humidité excessive qui cause des moisissures” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Le plan préconise pour les punaises de lit „Soutenir les partenaires locaux ayant pour objectif la résolution des problèmes de salubrité dus à la présence de punaises de lit ou de vermines en leur offrant de la formation et des outils de diffusion.”

L'APQ offre des formations sur les punaises de lit chaque année aux propriétaires de logements mais ce travail de formation ne suffit pas. Il faut que les locataires collaborent et c'est là toute la difficulté et les délais pour traiter l'immeuble.

„L'accès aux logements, le travail préparatoire avant le traitement, les vêtements et objets à laver... Les propriétaires sont souvent aux prises avec des situations où les locataires ne déclarent pas la présence de punaises par peur d'avouer qu'ils ont des punaises, certains refusent de collaborer en interdisant l'accès au logement infesté de punaises. Et évidemment la propagation s'étend tellement vite que c'est l'immeuble au complet qui est touché.” d'ajouter Martin Messier.

L'APQ se positionne alors en expliquant que ça devient difficile d'agir rapidement, ce qui envenime la situation. Pour nous permettre de régler un problème de punaises de lit efficacement, il est donc fondamental de sensibiliser autant les locataires que les propriétaires.

Il faut sensibiliser la population: „Attention aux punaises! Locataires, laissez les matelas ou canapés abandonnés sur le trottoir!”

### Aide à la rénovation : peut être en 2020?

„Proposer aux propriétaires de bâtiments privés un programme d'aide financière permettant la résolution des problématiques liées à la salubrité.

- Augmenter le nombre de travaux effectués sur les bâtiments afin de régler les problématiques de salubrité.

- Réviser un programme d'aide financière à la rénovation.

Échéancier : Hiver 2020”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) voit d'un bon œil une aide pour rénover les logements mais cette aide devrait pouvoir s'appliquer à tous les propriétaires locatifs pour stimuler l'économie et remettre le parc locatif à niveau et sécuritaire pour tous.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution des annonces de la Ville de Montréal.

# PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE OU À TAUX VARIABLE?

## LES AVIS SONT PARTAGÉS, MÊME SI UNE HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT SEMBLE INÉVITABLE

*Selon un sondage de la Banque CIBC*

**A** lors que la majorité des Canadiens (72 %) pensent que les taux d'intérêt augmenteront au cours des 12 prochains mois, seulement la moitié (54 %) de ceux qui sont propriétaires ou ont l'intention de le devenir choisiraient un prêt hypothécaire à taux fixe s'ils devaient signer une convention de prêt aujourd'hui, selon un nouveau sondage de la Banque CIBC. Ce résultat s'écarte considérablement de la composition actuelle des prêts hypothécaires des propriétaires interrogés, qui ont pour la plupart (77 %) un prêt hypothécaire à

taux fixe.

Quant à l'autre moitié des Canadiens, soit leur choix s'arrêterait sur un prêt hypothécaire à taux variable (19 %), soit ils ne savent pas (26 %) pour quel type de prêt ils opteraient, encore un résultat inattendu, puisque la grande majorité des répondants (83 %) affirment préférer la prévisibilité et la stabilité au risque lorsqu'il s'agit de leurs finances. Mais quelle est la cause de ce décalage?

« Il y a beaucoup de rumeurs sur le marché concernant les taux hypothécaires, mais les taux

ne devraient constituer qu'un élément parmi d'autres dans la planification de la plus importante dépense d'un ménage », a observé Tracy Best, première vice-présidente, Conseils, Services bancaires mobiles, à la Banque CIBC.

« La plupart des Canadiens croient qu'un prêt hypothécaire à taux fixe représente la meilleure solution, surtout ceux qui commencent tout juste à rembourser leur prêt hypothécaire ou à organiser les dépenses de leur ménage, a-t-elle ajouté. D'un autre côté, les propriétaires qui envisagent

un prêt hypothécaire à taux variable peuvent profiter d'un taux plus faible à la base. Cependant, ils doivent accepter le risque que leur taux change, peut-être même plusieurs fois, pendant la durée du prêt hypothécaire. Si les taux augmentent, ils doivent déterminer l'incidence que pourrait avoir une telle hausse sur leur mode de vie et leur santé financière. »

Bien que l'endettement des ménages se stabilise au Canada, le sondage indique qu'en moyenne, les propriétaires canadiens doivent 170 000 \$ sur leur prêt hypothécaire. Le solde moyen grimpe à 252 000 \$ chez les propriétaires à revenu élevé dont le salaire annuel dépasse les 100 000 \$.

peut constituer un très bon choix pour les personnes dont le solde hypothécaire est peu élevé ou qui sont sur le point de se libérer de leur prêt hypothécaire, a fait valoir Mme Best. Mais un propriétaire ayant contracté d'autres dettes liées à des taux variables sera plus sensible aux fluctuations des taux, et préférera sans doute bloquer un taux pour s'assurer une meilleure prévisibilité de cette partie de ses finances. D'un point de vue global, les facteurs à prendre en considération étant très complexes, les conseils d'un professionnel pourraient grandement faciliter la satisfaction de vos besoins et l'atteinte de vos objectifs financiers. »

Les résultats du sondage ont aussi révélé que chez les Canadiens âgés de 55 ans et plus, un sur cinq (22

« Opter pour un prêt hypothécaire à taux variable



nettoyage haute pression

# Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

%) a un prêt hypothécaire dont le solde moyen s'établit à environ 112 600 \$. Près de la moitié des répondants de cette tranche d'âge (47 %) pensent devoir supporter cette dette encore plusieurs années après la retraite, alors que seulement 22 % s'attendent à se libérer de leur prêt hypothécaire d'ici moins de cinq ans.

### Cinq questions à vous poser si vous hésitez entre un prêt hypothécaire à taux variable ou à taux fixe

Avez-vous presque fini de rembourser votre prêt hypothécaire (petit solde impayé ou seulement quelques années restantes)?  
 Votre niveau d'endettement actuel vous semble-t-il convenable (cartes de crédit, prêts, marges de crédit)?

Êtes-vous prêt à accepter le risque que les taux augmentent possiblement plusieurs fois pendant la durée de votre prêt?

Avez-vous rencontré un conseiller afin de comprendre les conséquences possibles d'une augmentation des taux sur votre stratégie financière globale?

Disposez-vous d'un fonds d'urgence où vous pourriez puiser au cas où les

frais d'intérêt augmenteraient?

### Principales conclusions du sondage sur les prêts hypothécaires

77 % des Canadiens ayant un prêt hypothécaire l'ont choisi à taux fixe, les autres (23 %) ayant préféré l'option à taux variable

Le solde moyen des prêts hypothécaires actuels des répondants se chiffre à 170 000 \$

Parmi les personnes qui envisagent de contracter un prêt hypothécaire (54 %) au cours des 12 prochains mois :

54 % choisiraient un prêt hypothécaire à taux fixe

19 % choisiraient un prêt hypothécaire à taux variable

26 % sont indécis

72 % des répondants pensent que les taux hypothécaires vont augmenter au cours des 12 prochains mois, contre 26 % qui estiment qu'ils resteront stables

La majorité (83 %) affirme préférer « la prévisibilité et la stabilité au risque » lorsqu'il s'agit de leurs finances

60 % estiment que tout ce qui compte est d'obtenir le taux le plus bas possible quand il s'agit de choisir le bon prêt hypothécaire

Deux personnes sur cinq (39 %) s'inquiètent de leur dette globale (cartes de crédit, prêts, marges de crédit)



## Tarifs de groupe exclusifs. Exclusivement pour vous.

Choisir **La Personnelle** pour vos assurances auto, habitation et entreprise vous permet d'avoir accès à des tarifs de groupe offerts aux **membres de l'Association des propriétaires du Québec**.

### C'est facile de transférer à La Personnelle!

La majorité de nos nouveaux clients le confirment\*.

Obtenez une soumission et économisez  
**1 888 476-8737**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

  
**laPersonnelle**  
 Assureur de groupe auto, habitation et entreprise  
 Tarifs de groupe. Service unique.

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

\* Basé sur un sondage réalisé entre le 26 juillet et le 7 septembre 2017 auprès de nouveaux clients de La Personnelle ayant transféré leurs assurances auto et habitation entre les mois de mai 2016 et juillet 2017.

## Qu'est ce que les frais de condominiums?

Lorsque vous achetez un condominium, vous devrez généralement chaque mois payer des frais pour l'entretien des parties communes en plus de votre hypothèque.

Ces frais sont obligatoires et les montants accumulés permettent de payer toutes les dépenses liées à la gestion et la maintenance des parties communes de votre copropriété. Par exemple : l'assurance de l'immeuble, les frais d'entretien pour l'intérieur et l'extérieur, le gazon, le déneigement, les réparations, les inspections annuelles incendie, les franchises d'assurances,...

Les frais sont déterminés en fonction du budget voté pour l'année et de votre quote-part.

Votre quote-part est défini dans votre acte de vente et dans la déclaration de copropriété toutes les quote-part sont regroupées pour former 100%.

# LA SOUS-LOCATION ILLÉGALE PAR LE BAIL AIRBNB PEUT ENTRAÎNER LA RÉSILIATION DU BAIL

*Illegal sub-setting by an AirBNB lease may result in the terminaton of the lease*



Me Robert Soucy

Le locateur en 2017 dépose à la Régie du logement une demande en résiliation du bail et expulsion du locataire et des occupants du logement. Le locateur allègue que le locataire utilise son logement à des fins autres que résidentielles, contrairement à l'article 1856 du Code civil du Québec par le biais d'Airbnb.

**C**eci cause un préjudice sérieux aux locataires de l'immeuble pour les troubles de jouissance paisible ainsi qu'au locateur par le va-et-vient et le bruit. Enfin, la sous-location se fait sans autorisation contrairement à l'article 1870 du Code civil du Québec.

#### Les faits

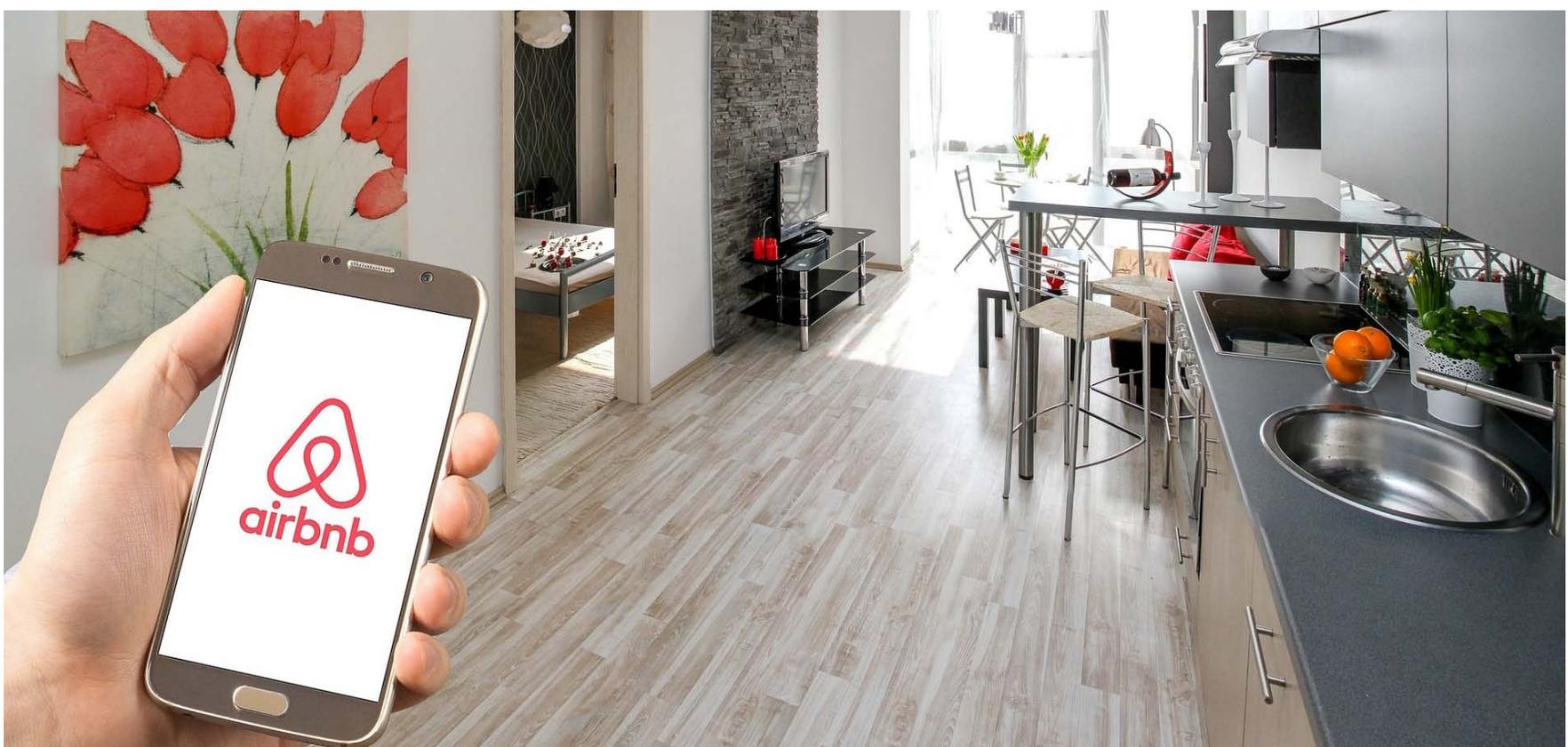
Le logement est situé dans un immeuble de 130 unités. Le représentant du locateur affirme que le locataire désigné au bail n'habite pas le logement concerné en ce qu'il sous-loue à des tiers le logement concerné sur une base régulière et sans son autorisation. Il allègue aussi devant la Régie du logement que le locataire

a changé la destination des lieux en sous-louant son logement par l'entremise du site Internet Airbnb et qu'il est présenté comme le prolongement de l'hôtel dont il est propriétaire et qui est situé tout près de l'immeuble abritant le logement. La qualité d'hôtelier du locataire ne fait aucun doute, ce dernier ne s'en cache pas pour avoir indiqué sur l'offre de location qu'il a complété avant la signature du bail qu'il est « Owner of Park suites hôtel. »

Le représentant du locateur déclare que le locataire s'est vu rappeler qu'il était strictement interdit, selon les règlements de l'immeuble, de faire de la location à court terme telle que Airbnb. Des af-

fiches sont placées dans l'entrée et dans les ascenseurs de l'immeuble. Le locataire fait fi des avis qu'il s'est fait servir par l'administration de l'immeuble et il continue toujours de sous-louer son logement à des étrangers sans en aviser le locateur et sans en obtenir son autorisation.

Le représentant du locateur témoigne qu'il avait reçu plusieurs plaintes, qu'elles soient verbales ou écrites concernant le bruit excessif souvent tard en soirée ou la nuit, les odeurs de cigarettes et de marijuana provenant du logement ou du balcon ainsi que le va-et-vient-continuel des touristes au logement qui compromettent la sécurité des lieux. Il craint pour la sécurité de l'immeu-



ble puisque ces touristes peuvent conserver un double des clés du logement mais aussi la carte magnétique qui donne accès à l'immeuble. Il est aussi inquiet de savoir que des gens peuvent aussi se promener dans l'immeuble à toute heure du jour et de la nuit sans qu'il connaisse leur profil ou leur identité. Il soutient aussi catégoriquement que cette sous-location systématique et de changement d'affectation des lieux lui cause un préjudice sérieux.

Une autre employée du locateur témoigne qu'elle a ouvertement signifié au locataire qu'elle avait vu sur le site Internet d'Airbnb qu'il offrait le logement concerné au prix de 340.00\$ la nuit. L'annonce était appuyée de photos et d'un descriptif du logement. Elle ajoute que tout le va-et-vient fréquent au logement génère une usure anormale des lieux dont celle du revêtement du plancher qu'elle a refusé de remplacer à la demande du locataire qui se plaignait de son état d'usure.

#### La décision de la Régie du logement

Le Tribunal juge que le locateur a démontré, suivant

la prépondérance de preuve que le locataire, sans autorisation du locateur et à son insu, opère un service de location d'hébergement touristique de type Airbnb dans son logement ainsi qu'il loue le logement à des touristes dans le cadre des activités d'hôtellerie de Park Suites Hôtel dont il est le seul administrateur. La preuve selon le juge démontre que le locataire fait fi de ses obligations en sous-louant le logement concerné à des tiers sur une base régulière et sans suivre les prescriptions de la sous-location prévues à l'article 1870 du Code civil du Québec.

La Régie du logement dans sa décision déclare : « Par ailleurs, l'utilisation du logement concerné à des fins lucratives et commerciales a été établie par la preuve non contestée. En sous-louant le logement sur une base régulière, récurrente et sans le consentement du locateur, sur le site de location temporaire d'Airbnb ou en utilisant celui-ci comme étant le prolongement de l'hôtel qu'il exploite et qui est situé à proximité du logement concerné, le locataire contrevient aux dispositions à l'article 1856 du Code civil du Québec

en changeant la destination des lieux loués. Il ne s'agit pas ici d'un changement partiel ni temporaire. C'est tout le logement concerné qui est utilisé à des fins autres que résidentielles et d'habitation...

Le changement de destination des lieux, de même que les sous-locations temporaires qui y ont cours sur une base régulière, cause, dans un cas comme dans l'autre, un préjudice sérieux au locateur, ainsi qu'aux locataires. Et de façon plus particulière, aux locataires voisins immédiats du logement concerné.<sup>1</sup>

La Régie du logement conclut que la preuve des conventions répétées au bail ainsi qu'au Code civil du Québec et aussi la preuve du préjudice sérieux entraînent la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement.

Il peut être difficile de faire la preuve que le locataire sous-loue illégalement son logement et qu'il opère une activité commerciale. Les locataires et les occupants du logement peuvent mentir sur leur statut juridique en regard de l'utilisation d'un logement. Dans

certains cas, le logement peut aussi faire l'objet d'un prêt à usage (article 2313 du Code civil du Québec) dans ce cas, le consentement du locateur n'est pas requis. Ceci pourrait être le cas, lorsque le logement est occupé par un ami ou un parent durant un séjour à l'étranger ou des vacances sans qu'il n'y ait eu une intention réelle de procéder à la sous-location d'un bail. Ce type de contrat implique la gratuité de l'occupation.<sup>2</sup>

De tout temps la jurisprudence a établi que rien ne s'oppose à ce qu'un locataire permette à des tiers l'accès au logement et qu'il les héberge. De plus, rien dans la loi ou dans le bail n'oblige le locataire à habiter lui-même le logement et rien n'en interdit le droit qu'il a de disposer de son logement pour y loger toute personne à qui il en permet l'accès.<sup>3</sup>

D'ailleurs, il arrive souvent que le locataire n'occupe pas le logement (parents louant pour enfants par exemple), ou qu'il en partage l'accès avec d'autres (étudiants, cooccupants, conjoint).<sup>4</sup> Aussi le locataire peut continuer d'occuper le logement et partager celui-ci avec des tiers qui assurent une partie des dépenses. Le fait pour un locataire de sous-louer son logement moyennant une contribution monétaire pour la location avec services et accessoires ne contribue pas automatiquement une activité commerciale.

**I**n 2017 the landlord submits a request at the Régie du logement for cancellation of the lease and eviction of the tenant and the occupants from the

*dwelling. The landlord alleges that the tenant uses his dwelling for purposes other than residential ones, contrary to section 1856 of the Civil Code of Québec, through Airbnb. This causes serious harm to the tenants of the building through disturbances of peaceful enjoyment, as well as to the landlord by the comings-and-goings of people and the noise they make. Finally, the subletting is done without authorization, contrary to section 1870 of the Civil Code of Québec.*

#### *The Facts*

*The apartment is located in a building comprising 130 units. The landlord's representative states that the tenant named in the lease does not live in the dwelling concerned and that he sublets the unit concerned to third parties on a regular basis and without his authorization. He also alleged before the Régie that the tenant has changed the purpose of the premises by subletting his housing through the Internet website of Airbnb and that he is presented as an extension of the hotel he owns which is located near the building housing the dwelling. There is no doubt that the tenant also manages a hotel. He does not hide it since he indicated on the rental offer that he is "Owner of the Park Suites Hotel".*

*The landlord's representative states that the tenant was reminded that it was strictly forbidden, according to the building regulations, to offer short-term rentals such as Airbnb. Posters are placed in the lobby and elevators of the building. The tenant ignores the warnings he has been given by the administration of the building and still continues to*

*Suite à la page 10*



### Suite de la page 9 : **ILLEGAL SUB-LETTING BY AN AIRBNB LEASE MAY RESULT IN THE TERMINATION OF THE LEASE**

sublet his housing to foreigners without notifying the landlord and without obtaining the latter's permission.

The representative of the landlord testifies that he has received several complaints, whether verbal or written, about excessive noise, often late in the evening or at night, the smell of cigarettes and marijuana coming from the housing or from the balcony as well as the continual coming-and-going of the tourists to the housing which compromise the security of the premises. He fears for the security of the building since these tourists can not only keep a duplicate of the keys of the housing but also the magnetic card that gives access to the building. He is also concerned that people can also walk around in the building at any time of the day or the night without him knowing their profile or identity. He also categorically asserts that this systematic subletting and change of assignment of the premises causes him serious prejudice.

Another employee of the landlord testified that she frankly told the tenant that she had noticed on the Airbnb website that he was offering the unit at \$340.00 a night. The announcement was supported by photos and a description of the housing. She adds that all the comings-and-goings to the housing were frequent and generate an abnormal wear of the premises including that of the floor covering which she refused to replace at the request of the tenant who complained of its state of wear.

The decision of the Régie du logement  
The Court finds that the landlord has shown, with preponderant evidence, that the tenant, without permission of the landlord and unwittingly, operates a rental service Airbnb type of tourist accommodation in his housing and that he leases his apartment to tourists as part of the hotel business activities of the Park Suites Hotel of which he is the sole manager. The evidence according to the judge shows that the tenant

ignores his obligations by subletting the housing concerned to third parties on a regular basis and without following the requirements of subleasing provided for in section 1870 of the Civil Code of Québec.

In its decision the Régie du logement states: "Moreover, the use of the dwelling concerned for profit and commercial purposes has been established by the undisputed evidence. By subletting the housing on a regular, recurring basis and without the consent of the landlord, on the temporary rental website of Airbnb or by using it as an extension of the hotel he operates and which is located in the vicinity of the dwelling concerned, the lessee contravenes the provisions of section 1856 of the Civil Code of Québec by changing the destination of the leased premises. This is not a partial or temporary change. It is the whole of the housing concerned that is used for purposes other than residential and habitation..."

The change of destination of the premises, as well as the temporary sublettings which occur there on a regular basis, cause, in one case as well as in the other, a serious prejudice to the landlord, as well as to the tenants. And most particular, to the nearest neighbouring tenants of the housing concerned.<sup>1</sup>

The Régie du logement concludes that the proof of repeated infractions of the lease, as well as the Civil Code of Québec, and also that the proof of the serious prejudice, result in the cancellation of the lease and the eviction of the tenant and all the occupants of the dwelling.

It can be difficult to prove that the tenant is illegally renting out his lodgings and that he is running a business. Tenants and occupants of the dwelling may lie about their legal status regarding the use of the housing. In some cases, the housing may also be subject to a

loan for use (section 2313 of the Civil Code of Québec). In this case, the consent of the landlord is not required. This could be the case when the dwelling is occupied by a friend or relative during a stay abroad or a holiday without there being any real intention to sublet a lease. This type of contract implies free occupation.<sup>2</sup>

Jurisprudence has consistently established that there is nothing to prevent a tenant from allowing third parties access to the housing and from housing them. Moreover, nothing in the law or in the lease obliges the tenant to live in the dwelling himself and nothing forbids him to use his dwelling to accommodate anyone to whom he allows access.<sup>3</sup>

Moreover, it is often the case that the tenant does not occupy the dwelling (parents renting for children for exam-

ple), or that he shares access to it with others (students, co-occupants, spouse) 4. Also, the tenant may continue to occupy the dwelling and share it with third parties who cover a portion of the expenses. The fact that a tenant sublets his housing for a monetary contribution for renting services and accessories does not automatically contribute to a commercial activity.

1. S.e.c. 1570-3505 Immobilière c. Demerdogan 2017 QCRDL 4/417. paragraphe 52 et 56

2. Salera c. Castillo 2016 QCRDL 19591 paragraphe .62.

3. Duquette c. Douville et al. (1998) J.L. 124 . Caron c. Bolduc (2007) J.L. 231 Jouthe c. Leclerc 2011 QCRDL 20698. Argento c. Dubreuil 2013 QCRDL 41239.

4. Opus citare. note 1. paragraphe 78.

## Partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

**20%** sur les prix de location de base

**15%** sur les tarifs de formation



\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX** 110  
ANS

# CANICULE : HAUSSE DE VOS FRAIS D'ÉLECTRICITÉ?

## HEAT WAVE : Does a heat wave increase your electricity expenditures?

**D**ans plusieurs immeubles, les propriétaires louent leurs logements avec l'électricité incluse.

Cette offre de service attire une clientèle qui veut respecter son budget et ne pas vivre les fluctuations d'énergie.

Mais en louant avec l'électricité et le chauffage, le propriétaire est le seul à assumer les variations des coûts d'énergie.

Le propriétaire ne peut pas demander un surplus car l'hiver a été le plus froid des 50 dernières années.

Et l'année 2018 va affecter les revenus des immeubles qui chauffent et fournissent l'électricité.

L'hiver 2018 a été l'un des plus froids avec des -35 degrés dès les premiers jours de janvier, et à l'inverse le mois de juillet tend vers un record de chaleur et de canicule.

Du 1er au 22 juillet 2018, Montréal a connu 11 jours dont les températures dépassaient les 30 degrés. À Gatineau c'est 13 jours!

Et les locataires souffrent aussi de la chaleur et souhaitent se rafraîchir. Plusieurs vont acheter des climatiseurs portatifs et d'autres installent des climatiseurs pour fenêtres.

Or si vous louez avec électricité incluse, vous verrez votre facture d'électricité grimper.

Si vos locataires utilisent

des climatiseurs pour fenêtres, vous pourrez leur demander de les enlever si c'est interdit au bail et dans votre règlement d'immeuble. Encore faut-il qu'ils acceptent...

Rappelons que si votre locataire refuse, vous ne pourrez qu'ouvrir un dossier à la Régie du logement mais l'été sera fini depuis plusieurs mois quand vous aurez une audience!

### Augmentation négative pour l'électricité en 2019

À 6 mois des prochains taux d'augmentation annoncés par la Régie du logement, l'APQ a estimé selon les données disponibles les taux d'augmentation 2019.

Or à mi-année, l'électricité aura un pourcentage négatif : -1.1%

Ce taux de -1.1% est l'exemple parfait que la méthode utilisée a des conséquences négatives sur nos immeubles et qu'elle ne reflète pas la réalité des propriétaires.

Les propriétaires paieront plus et pourront réclamer moins, où est la logique?

L'APQ espère que la tendance pour le calcul d'augmentation de loyer sera inversée en attendant que les élections soient finies et qu'un nouveau ministre en fera enfin sa priorité.

**I**n many buildings landlords rent their housings with electricity included.



*This service offer attracts a clientele that wants to contain its budget and not experience too many energy fluctuations.*

*But by renting with electricity and heating the landlord is the only one to absorb the variations in energy costs. The owner cannot ask for a surplus because this last winter has been the coldest of the last 50 years.*

*And the year 2018 will affect the income of buildings that heat and provide electricity.*

*The winter of 2018 was one of the coldest with -35°C from the first days of January onward, and conversely the month of July shows us a record heat and a heat wave.*

*From July 1 to 22 July, 2018, Montreal experienced 11 days with temperatures in excess of 30°*

*Celsius. In Gatineau it was even 13 days!*

*And the tenants also suffer from the heat and want to cool off. So, many will buy portable air conditioners and others will install window air conditioners.*

*If you rent with electricity included, you will see your electricity bill steeply go up.*

*If your tenants use window air conditioners, you can ask them to remove them if it is prohibited by the lease and in your building regulations; if they accept that...*

*Remember that if your tenant refuses, you can only open a file at the Régie du logement when the summer will be over for several months before you'll get a hearing!*

*Negative increase for elec-*

### tricity in 2019

*At 6 months before the next rate of increase announced by the Régie du logement, the APQ estimated, according to available data, the 2019 rate of increase.*

*However, by the middle of the year, electricity will have a negative percentage: -1.1%*

*This negative rate of -1.1% is the perfect example that the method used has negative consequences on our buildings and that it does not reflect the reality of the owners.*

*The owners will pay more and can claim less; where is the logic in all of this?*

*The APQ hopes that the trend for calculating rent increases will be reversed until the elections are over and a new minister will finally make it their priority.*

# SYSTÈME DE CHAUFFAGE CENTRAL: INSPECTION POUR PLUS DE TRANQUILLITÉ ET DE CONFORMITÉ

## *The Central Heating System: Inspection for more tranquility and compliance*

**C**haque immeuble est différent mais son entretien demeure la priorité d'un propriétaire afin d'assurer la pérennité de son investissement.

Parmi les entretiens à faire, l'inspection du système central de ventilation et de chauffage demeure une inspection annuelle à faire à l'automne.

Avant que les froids n'arrivent, appelez un expert en chauffage qui viendra inspecter votre système.

Si votre immeuble est chauffé par un système de chauffage à eau chaude, alors votre système est qualifié de complexe : il exige que la pression soit constante et que la chaudière soit toujours en bon état. Seuls un plombier ou un technicien spécialisé peuvent en faire l'entretien. Il est recommandé de faire un appel de service deux fois par année pour s'assurer du bon fonctionnement des équipements. Une bonne mise en marche à l'automne

et une bonne fermeture au printemps assurera une longévité adéquate et un fonctionnement optimum.

Si vous utilisez des systèmes de ventilation pour rafraîchir l'immeuble, une inspection aux trimestres est recommandée. Comme la plupart des systèmes de ventilation comportent des composants mécaniques, des filtres et des conduits, un entretien ponctuel et régulier est nécessaire. Dans la majorité des cas, la visite d'un expert est recommandée tous les trois mois. Cependant, il est recommandé de faire inspecter plus fréquemment les systèmes plus gros ou situés dans des régions où l'air contient beaucoup de poussière.

Si vos locataires ont des plinthes chauffantes, vous pourrez leur demander l'accès et vérifier l'espacement des ailettes des plinthes chauffantes ainsi que leur propreté; redresser les ailettes pliées et nettoyer au besoin.

Il n'existe pas de période

déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir.

En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose au propriétaire une température minimale de 21 degrés Celsius. La Régie du logement calque cette règle dans sa jurisprudence et peut donc l'appliquer à tout le Québec.

Au Québec, on ne sait jamais si le vent sibérien soufflera le lendemain. Alors ne prenez pas de chance faites inspecter et réparer à l'automne avant d'avoir besoin du chauffage.

Sachez que si vous ne fournissez pas le service de chauffage à vos locataires alors qu'il est inclus au bail, ces derniers pourraient vous mettre en demeure et vous réclamer des indemnités.

La Régie du logement peut intervenir à la suite d'une demande d'un locataire et éventuellement ordonner une diminution de loyer en raison du manque de chauffage.

**E**ach building is different but its maintenance remains the priority of an owner, to ensure the sustainability of his investment.

*Among the maintenance work to be done, the inspection of the central ventilation and heating systems remains an annual inspection to be made in the fall.*

*Before the cold weather arrives you should call a heating expert to inspect your system.*

*If your building is heated by a hot water heating system, then your system is qualified as complex: it requires that the pressure remains constant and that the boiler is always in good condition. Only a plumber or a specialized technician may be allowed to do the maintenance work. It is recommended to*

Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008. Spécialisée dans la vente de duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



**Évaluation gratuite de votre propriété**

**À VENDRE**

**480 000\$**  
Duplex près de Masson, RDC libre à l'acheteur.  
5626-5628 10e Avenue, Rosemont, Mtl.

**VENDU !**

**VENDU en 33 jours !**  
Duplex avec excellent revenu et garage, occ. RDC.  
5808-5810 Av. Coolbrook, CDN, Mtl.



**Claudya Généreux 514-374-4000**

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • www.claudya-generoux.com



make a service call twice a year to ensure that the equipment is functioning properly. A good start in the fall and a good spring closure will ensure adequate longevity and optimum operation.

If you use ventilation systems to cool the building, a quarterly inspection is recommended. As most ventilation systems have mechanical components, filters and ducts, a punctual and regular maintenance is required. In the majority of cases, the visit of an expert is recommended every three months. However, it is recommended that larger systems be inspected more frequently or also systems located in areas where the air contains a lot of

dust.

If your tenants have baseboard heaters, you can ask them for access and check the spacing of the baseboard fins and their cleanliness. You should straighten the folded fins and clean them if needed.

There is no fixed period for starting the heating system but there is a minimum temperature to maintain.

Indeed, a by-law of the City of Montreal imposes on the owner a minimum temperature of 21°Celsius. The Régie du logement follows this rule in its jurisprudence and can apply it to all of Quebec.

In Quebec, you never

know if a Siberian or polar wind will blow the next day or not. So, do not take any chances but do inspect and repair in the fall before you need to start the heating.

Please note that if you do not provide the heating service to your tenants when it is included in the lease, they may go to Court with you and claim compensation.

The Régie du logement may intervene following a request from a tenant and possibly order a reduction in rent due to lack of heating.

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels .com

**AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?**

**AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?**



**INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1 866 559 5169 ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)**

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES  
**NORCA** INC.  
Service : 514 708-6362  
4450, rue Garand  
Laval (Québec) H7L 5Z6  
Bur.: 450 934-5996  
Fax: 450 934-5344  
[info@norca.ca](mailto:info@norca.ca) | [norca.ca](http://norca.ca)

**O**wners of multi-unit buildings who deal with criminal acts, erratic, disturbing or violent behaviour, vandalism or theft in their buildings may decide to have surveillance cameras installed as a security measure. The following question should be asked then: what are the criteria and guidelines that make such means acceptable to the residents' right to privacy? The jurisprudence of the Régie du logement sets out some criteria that require your attention.

Indeed, in the decision *Filiatreault v. Beaudoin*, of May 2017, Administrative Judge Me Sophie Alain explains from paragraph 27 onward of her decision that „The Court reminds us that before using video surveillance a landlord must

have serious reasons. Indeed, the capture of images of people by a camera in the corridor of the building calls into question the right to respect for the private life of the people who circulate there, a right protected in particular by section 5 of the Charter of Human Rights and Freedoms which reads as follows:

5. Everyone has the right to respect for his private life.

28

This right to respect for private life is also protected by Sections 3 and 35 of the C.c.Q., while Section 36 of the C.c.Q. considers an invasion of privacy the monitoring of privacy by any means whatsoever:

3. Everyone is entitled to certain personal rights, such as the right to life, to the inviolability and integrity of his person, to re-

## SURVEILLANCE CAMERAS: What are the limits to the right to privacy?

spect for his name, reputation and private life. These rights are non-transferable.

35. Everyone has the right to respect for his reputation and his private life.

No infringement may be made to a person's private life without the consent of the person or the law.

36. In particular, the following acts may be considered to be an invasion of a person's private life:

1 ° ...;

2 ° ...

3 ° To capture or use his image or voice when he is in private places;

4 ° To supervise his private life by any means whatsoever;

5 ° To use his name, image, resemblance or voice for any purpose other than the legitimate information of the public;

6 ° ...

29 From this follows therefore that the right to capture images is limited by the imperatives of protecting the privacy of individuals. Capturing video images of an identifiable individual in a public place is similar to obtaining personal information.

30 Although it is lawful to collect such information, this information-gathering must comply with the Privacy Act in the private sector<sup>7</sup> which provides in particular that it must be proportionate to the reasons for which it is carried out.

31 Moreover, it is necessary to inform persons on guarded premises of the existence of surveillance. Therefore, persons travelling on the premises should be warned that a CCTV system is in use and that the information obtained from this system can be stored or shared with others.

32 As the Superior Court points out in *Boivin v. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc.*<sup>8</sup>, according to Section 9.1 of the Charter<sup>9</sup>: Rights and freedoms must be exercised in relation to one another, while respecting democratic values, public order and general well-being. We must therefore reconcile all rights and values and strike a

# Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

**JOSEPH ÉLIE**



**120ans**

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



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



Me Jean-Olivier Reed

## CAMÉRA DE SURVEILLANCE: JUSQU'OU VA LE DROIT À LA VIE PRIVÉE?

balance and compromise in the general interest in the specific context of the case before us.

33 In a preliminary way, does a corridor of a boarding house require a greater expectation of privacy than in a residential building? The Court does not think so. Although its use is restricted to residents of the premises, the corridor is not a private place; it is a common area that requires the respect of all occupants, such as dressing appropriately.

34 Has the tenant demonstrated that a fundamental right has been infringed? If so, the landlord must demonstrate that the infringement is lawful given the context of democratic values, public order and general well-being

35 The tenant opposes the cameras simply because he suspects the landlord is spying on him. However, he did not demonstrate that the direction of the cameras was particularly aimed at the door of his room or the bathroom. He has not demonstrated that the presence of cameras affects his dignity.

36 Also, the landlord had reasonable grounds to install cameras as a result of him having been assaulted and because of theft in the rooms. And it appears that the occurrence of

misdeeds did not happen anymore afterwards.

37 This situation is different from that of *Lessard v. Doré*<sup>10</sup>, where the landlord had installed cameras in the room without the knowledge of the tenant of the cameras in the bathroom to spy on him. Administrative Judge Jacques Cloutier notes that the landlord then knowingly violated the dignity and privacy of the tenant and his daughter in an unlawful and intentional manner.

38 In the present case, the Court considers that the infringement is minimal and justified in the context of the protection of a place shared by all the residents of the boarding house. The Court dismisses the request for an order requested by the tenant.

To summarize, the reasonableness criteria for installing surveillance cameras in your building may include the following:

The owner must have a serious reason to install them, usually following an event that justifies it;

Residents should be informed of the presence of these cameras;

They must be installed in a common area;

*They will be pointed towards general directions, common areas and not towards a door or a specific place.*

*The camera filming in the common corridor of the building, for instance, should not be pointed directly or even indirectly to a tenant's door, but should be pointed towards the main entrance door towards the street, a public place.*

*In all cases, the installation of the surveillance cameras must be done in concert between the installer and the owner and respecting the privacy of the tenants.*

*If the tenants install surveillance cameras themselves, you can ask to withdraw them because they must, in addition to respecting the criteria above, obtain your consent.*

*In any case, clear communication with tenants can often limit conflicts.*

Les propriétaires d'immeubles multi-logements qui sont confrontés à des actes criminels, des comportements erratiques, dérangeants ou violents, des actes de vandalisme ou des épisodes de vols dans leurs immeubles peuvent décider de faire installer des caméras de surveillance par mesures de sécurité. On doit se poser la question : quels sont les critères et les balises qui rendent cette installation acceptable aux yeux du droit à la vie privée des résidents? La jurisprudence de la Régie du logement en dresse quelques critères qui nécessitent votre attention.

En effet, dans la déci-

sion *Filliatreault c. Beau-doin*, du mois de mai 2017, la juge Me Sophie Alain explique dès le paragraphe 27 de sa décision que « Le Tribunal rappelle qu'avant de recourir à la vidéosurveillance, un locateur doit avoir des motifs sérieux. En effet, la captation d'images de personnes par une caméra dans le corridor de l'immeuble met en cause le droit au respect de la vie privée des personnes qui y circulent, droit protégé notamment par l'article 5 de la Charte des droits et libertés de la personne qui se lit comme suit :

5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.  
28 Ce droit au respect de la vie privée est également protégé par les articles 3 et 35 C.c.Q., tandis que l'article 36 C.c.Q. considère une atteinte à la vie privée de surveiller la vie privée par quelque moyen que ce

*Suite à la page 16*





## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

<b>BELCEIL</b> BMR Matco 215, rue Brébeuf Tél.: (450) 467-3351	<b>ORLÉANS</b> Builder's Warehouse 3696, Innes Road Tél.: (513) 824-2702	<b>SAINT-EUSTACHE</b> BMR Matco 226, 25 <sup>e</sup> Avenue Tél.: (450) 472-3000	<b>SAINT-LÉONARD</b> BMR Matco 9275, boul. Langelier Tél.: (514) 326-6800
<b>BLAINVILLE</b> BMR Matco 147, boul. de la Seigneurie Ouest Tél.: (450) 437-0303	<b>SAINT-AMABLE</b> BMR Matco 901, rue Principale Tél.: (450) 649-0771	<b>SAINT-GEORGES DE BEAUCE</b> BMR Matco 9050, boul. Lacroix Tél.: (418) 227-1717	<b>SAINTE-ANNE-DES-PLAINES</b> Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines 323, montée Gagnon Tél.: (450) 478-1261
<b>NAPIERVILLE</b> A & F Foucault 701, Route 219, C.P. 1159 Tél.: (450) 245-3677	<b>SAINT-BASILE-LE-GRAND</b> BMR Matco 325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier Tél.: (450) 652-7861	<b>SAINT-HYACINTHE</b> BMR Matco 16755, rue Saint-Louis Tél.: (418) 773-2569	<b>SAINTE-CATHERINE</b> BMR Matco 4320, Route 132 Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,  
communiquiez avec nous**  
par téléphone : 514-326-1004  
par télécopieur : 514-326-8446  
par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

**Important :** mentionnez le numéro de client **71087** et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.

**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](mailto:contact@ges-mar.net)

### Suite de la page 15 : CAMÉRA DE SURVEILLANCE : Jusqu'où va le droit à la vie privée

soit :

3. Toute personne est titulaire de droits de la personnalité, tels le droit à la vie, à l'inviolabilité et à l'intégrité de sa personne, au respect de son nom, de sa réputation et de sa vie privée.

Ces droits sont incessibles.

35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

36. Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants :

1° ...;

2° ...

3° Capter ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;

4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;

5° Utiliser son nom, son image, sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légitime du public;

6° ....

29 Il en découle donc que le droit de capter des images est balisé par les impératifs de la protection de la vie privée des personnes. Capter des images vidéo d'une personne identifiable dans un endroit public équivaut à une collecte de renseignements personnels.

30 Bien qu'il soit licite de capter de tels renseignements, cette collecte doit respecter la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé<sup>7</sup> qui prévoit notamment qu'elle doit être proportionnée aux motifs pour lesquels elle est effectuée.

31 De plus, il est nécessaire de prévenir les personnes

qui se trouvent sur les lieux surveillés de l'existence de la surveillance. Par conséquent, il faut prévenir les personnes qui circulent dans ses locaux qu'un système de vidéosurveillance est en usage et que l'information obtenue de ce système peut être conservée ou partagée avec d'autres.

32 Comme le rappelle la Cour supérieure dans la cause Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc.<sup>8</sup>, selon l'article 9.1 de la Charte<sup>9</sup>, les droits et libertés doivent s'exercer les uns par rapport aux autres, dans le respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général. Il faut donc concilier tous les droits et valeurs et trouver un équilibre et un compromis conformes à l'intérêt général dans le contexte précis du cas dont nous sommes saisis.

33 De manière préliminaire, est-ce qu'un corridor d'une maison de chambre nécessite une plus grande expectativa de vie privée que dans un immeuble à logements? Le Tribunal ne le croit pas. Bien que son usage soit restreint aux résidents des lieux, le corridor n'est pas un lieu privé; il s'agit d'un lieu commun qui exige le respect de tous les occupants, comme se vêtir convenablement.

34 Le locataire a-t-il démontré qu'il y a atteinte à un droit fondamental? Le cas échéant, le locateur doit démontrer que cette atteinte est licite compte tenu des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général.

35 Le locataire s'oppose aux caméras tout simplement car il suspecte le locateur de

l'espionner. Cependant, il n'a pas démontré que la direction des caméras visait particulièrement la porte de sa chambre ni la salle de bain. Il n'a pas démontré que la présence des caméras porte atteinte à sa dignité.

36 Aussi, le locateur possédait des motifs raisonnables d'installer des caméras à la suite de son agression et de vols dans les chambres. Et il appert que la survenance de méfaits ne se soit pas produite par la suite.

37 La présente situation est différente de celle de la décision *Lessard c. Doré*<sup>10</sup>, où le locateur avait installé à l'insu de la locataire des caméras dans la salle de bain pour l'espionner. Le juge administratif Jacques Cloutier note que le locateur avait alors en toutes connaissances de cause violé, de manière illicite et intentionnelle, la dignité et la vie privée de la locataire et de sa fille.

38 Le Tribunal estime qu'en l'espèce, l'atteinte est minime et qu'elle se justifie dans le contexte de la protection d'un lieu partagé par tous les résidents de la maison de chambres. Le Tribunal rejette la requête d'ordonnance demandée par le locataire.

Pour résumer, les critères de raisonabilité pour installer des caméras de surveillance dans votre immeuble peuvent inclure notamment les points suivants:

Le propriétaire doit avoir un motif sérieux de les installer, généralement suite à un événement qui le justifie;

Les résidents devront

être informés de la présence de ces caméras;

Elles devront être installées dans un lieux commun;

Elles seront pointées vers des directions générales, des lieux communs et non vers une porte ou un endroit précis.

La caméra qui filme dans le couloir commun de l'immeuble par exemple, ne devrait pas être pointée directement ou même indirectement vers une porte d'un locataire mais elle devrait être plutôt pointée vers la porte d'entrée principale en direction de la rue, un lieu public.

Dans tous les cas, l'installation des caméras de surveillance doit être faite de concert entre l'installateur et le propriétaire et en respect de la vie privée des locataires.

Si les locataires installent eux-mêmes des caméras de surveillance, vous pouvez demander de les retirer car ils doivent, en plus de respecter les critères ci-haut, obtenir votre consentement.

Dans tous les cas, une communication claire avec les locataires est souvent en mesure de limiter les conflits.

2017 QCRDL 16673 198948  
QCRDL 32463 341529

# RÈGLEMENT MODIFIANT LE CODE DE CONSTRUCTION

## *visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation*

Le 18 juillet 2018, la Gazette officielle du Québec publiait le règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous parlait de ce règlement en mars 2018 lors de la période de consultation.

Pour l'APQ, l'accessibilité aux logements est un atout pour les propriétaires qui souhaitent pouvoir héberger les personnes âgées qui auront besoin d'aide pour rester dans leur logement.

Rappel des faits sail-

lants du règlement

Le règlement innove en offrant une flexibilité aux concepteurs et aux entrepreneurs, qui peuvent choisir entre l'accessibilité minimale et l'adaptabilité.

Il établit des exigences dans un souci de consensus et d'équilibre entre les demandes exprimées par les différents acteurs concernés.

Ce règlement permettra de développer, à faible coût, un important parc de logements minimalement accessibles tout en encadrant et en faisant évoluer les pratiques de construction résidentielle vers l'adaptabilité.

Les frais additionnels sont évalués à 250 \$ pour

la construction d'un logement accessible et à 550 \$ pour un logement adaptable.

Les exigences seront applicables aux logements situés à l'étage d'entrée ou desservis par un ascenseur de toute nouvelle habitation de plus de 2 étages et plus de 8 unités, sauf exceptions.

Pour les constructeurs concernés, vous avez une période transitoire de 24 mois pour vous conformer aux normes de la nouvelle réglementation à partir de son entrée en vigueur le 1er septembre 2018.



# UN PARC LOCATIF VIEILLISSANT, *les statistiques le démontrent!*

**TABLEAU 1**  
RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS (EN %) SELON LE TYPE D'IMMEUBLE ET L'ANNÉE DE CONSTRUCTION RMR DU QUÉBEC, 2006

	DUPLEX	APPARTEMENT DANS UN IMMEUBLE DE MOINS DE CINQ ÉTAGES	APPARTEMENT DANS UN IMMEUBLE DE CINQ ÉTAGES OU PLUS	AUTRES	TOTAL - TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE
1960 ou avant	57,5	36,9	14,8	33,3	36,0
1961-1980	30,8	37,8	53,8	34,7	38,9
Après 1980	11,6	25,3	31,5	31,9	25,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
(N)	101 665	682 665	122 500	62 480	969 310

Source : Statistique Canada, recensements 2006, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-1049), tableau no 42.

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** Dulux

**Offre spéciale**

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

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

**35%**

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

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



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

Selon le dernier recensement effectué qui date de 2016 par Statistique Canada, 37% des logements de l'agglomération de Montréal sont occupés par des propriétaires.

Ailleurs, dans la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR), à l'extérieur de l'agglomération de Montréal, la proportion de logements occupés par leurs propriétaires s'élève à 72%.

Par ailleurs, plus de 161 045 logements font partie d'un ensemble de logements en copropriété, soit 19% de tous les logements occupés de l'agglomération de Montréal.

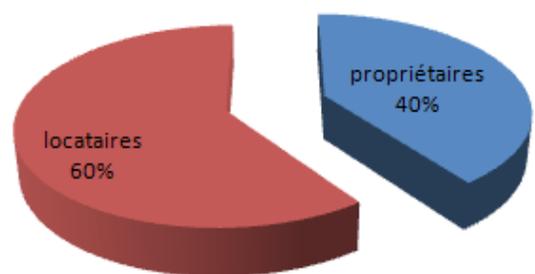
été, soit 19% de tous les logements occupés de l'agglomération de Montréal.

Quand on regarde la proportion locataires/propriétaires, les 2/3 sont locataires.

Logements privés occupés : 870 375  
- 348 235 Propriétaires  
- 522 140 Locataires

Également en 2006, lors du recensement Statistique Canada avait aussi émis une compilation spéciale pour le compte de la SHQ. Ce tableau montrait la répartition des logements locatifs selon le type d'immeu-

### Proportion locataires/propriétaires à Montréal



ble et l'année de construction au Québec.

Avec 368 100 unités en 2006,

les logements de quatre pièces sont les plus nombreux; ils représentent 38 % du parc.

Et la majorité des immeubles

datent des années 1961-1980.

Ces immeubles sont plus vieux que la Régie du logement

mais à l'inverse, ils ont déjà été modernisés!

# QUI ACHÈTE DES HABITATIONS

## *dans les différents secteurs de la région de Montréal?*

La Société canadienne d'hypothèques et de logement fait la première analyse détaillée de cette question dans son dernier Marché sous la loupe. Pour ce faire, nous avons étudié les ménages ayant acheté un logement à Montréal entre mai 2015 et mai 2016. Voici les caractéristiques que nous avons examinées :

- provenance géographique du ménage;
- âge du principal soutien du ménage;
- type de ménage (personnes vivant seules, couples avec ou sans enfants, et ainsi de suite);
- revenu médian avant impôt des ménages.

Voici quelques faits saillants du rapport :

### Provenance des acheteurs

Environ 90 % des ménages ayant acheté un logement dans la région de Montréal en 2016 y vivaient un an auparavant. Autrement dit, seulement 10 % des acheteurs d'habitations venaient de l'extérieur de la région.

Dans la ville de Montréal, environ 80 % des ménages ayant acheté un logement vivaient déjà dans la ville au moment de l'achat.

### Groupe d'âge des acheteurs

Les ménages ayant acheté une habitation dans le Grand Montréal appartiennent à ces deux

principaux groupes d'âge : les 25 à 44 ans et les 45 à 54 ans.

Dans la ville de Montréal, 43 % des ménages ayant acquis une copropriété avaient moins de 35 ans. Et parmi ceux ayant acheté une maison individuelle, 60 % avaient entre 35 et 55 ans.

### Type de ménage

Dans le Grand Montréal, 45 % des acheteurs de copropriétés étaient des personnes vivant seules et 30 % formaient des couples sans enfants.

Par contre, dans certains secteurs plus chers de Montréal, comme Outremont, les familles dominaient parmi les acheteurs de copropriétés.

### Revenu des acheteurs

Environ 50 % des ménages ayant acheté une maison individuelle dans le Grand Montréal avaient un revenu annuel de plus de 100 000 \$.

Parmi les ménages ayant acquis une copropriété ou un logement à revenu, entre 25 et 30 % gagnaient chaque année plus de 100 000 \$.

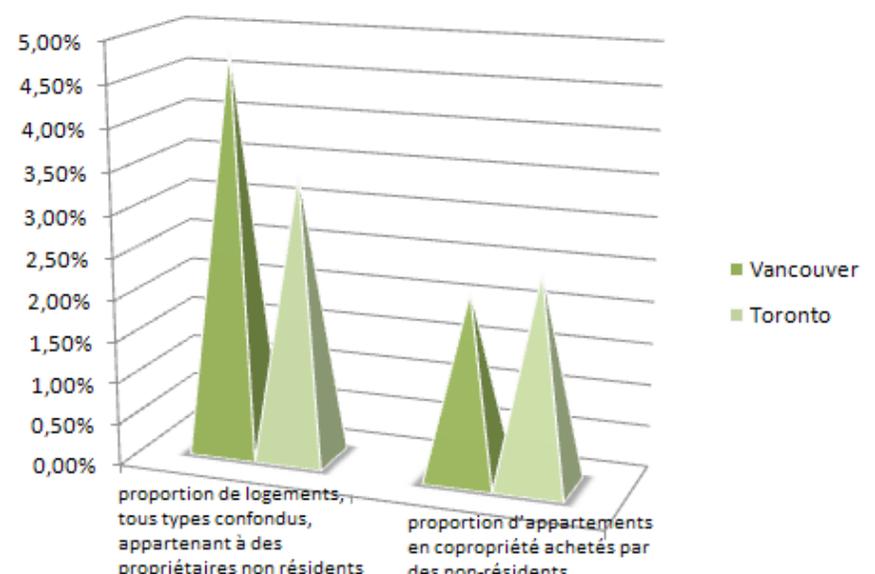
## RÉSULTATS INTÉRESSANTS DU RAPPORT DE LA SCHL SUR LE COMPORTEMENT DES ACHÉTEURS

À Vancouver et à Toronto, 48 % des acheteurs ont dépensé plus que prévu pour l'achat de leur logement. À Montréal, seulement 24 % des acheteurs ont dépassé leur budget.

À Vancouver et à Toronto, environ 55 % des acheteurs ont participé à une surenchère, contre 17 % à Montréal.

À Vancouver, 68 % des répondants croient que les acheteurs étrangers exercent une forte influence sur les prix des logements. À Toronto, 48 % des répondants sont du même avis.

Il est très intéressant de voir à quel point les acheteurs estiment que les investisseurs étrangers contribuent à la hausse des prix des logements. En réalité, les données montrent que les acheteurs étrangers ou non résidents ont probablement moins d'influence que les acheteurs le croient.



# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

1. Agriculture urbaine
2. Annonces de location
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffage Climatisation
11. Construction Rénovation
12. Courtiers immobiliers
13. Couvreurs
14. Drainage
15. Électricité
16. Évaluateurs
17. Exterminateur
18. Gestion d'appels
19. Gestion Immobilière
20. Huissiers de justice
21. Hypothèque
22. Impôts fiscalité
23. Insonorisation
24. Inspection Bâtiments
25. Maçonnerie
26. Nettoyage de conduits
27. Paysagement
28. Peinture
29. Plancher
30. Plomberie
31. Portes et fenêtres
32. Recouvrement
33. Réparation
34. Serrurier
35. Sinistres
36. Téléphones mobiles

### 1. AGRICULTURE URBAINE

#### Agriculture urbaine MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896  
info@microhabitatmtl.com  
MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

### 2. 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,...

### 3. APPAREILS MÉNAGERS

#### Debsel Inc.

(514) 481-0215, 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement

### 4. 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

### 5. ASSURANCES

#### La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

#### Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991

info@assurancesml.com

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

### 6. AVOCATS

#### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

### 7. 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

#### Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches  
Escomptes aux membres de l'APQ

### 8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

#### Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

#### Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

### 9. BÉTON

#### Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation

RBQ 5592-5911-01

### 10. 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

### 11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

#### Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general  
- Après-sinistre

#### Construction Seni inc.

#### Entrepreneur général

514-863-5722, 450-759-0263

-Constructions Neuves  
-Rénovation Résidentiel et commercial  
RBQ 2744-8901-85

#### Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

pmeccousineau@gmail.com

Rénovations, démolition  
peinture, céramique, montage de meubles

#### RSB

Tél.: (450) 466-7318

www.rsbspecialistes.com

Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

### 12. COURTIER IMMOBILIERS

#### Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex.

#### 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.

### 13. COUVREURS

#### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209, (514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO  
- Travail garanti, estimation gratuite  
- Licence RBQ: 8317-9226-23  
10% d'escompte pour membre APQ

#### Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546

info@serveko.ca, www.serveko.ca  
Réfection et réparation de toitures, gouttières

#### 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

### 14. 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

### 15. ÉLECTRICITÉ

#### 9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837, (514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ  
- RBQ: 5700-7395-01 - Service 24h,  
Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques

#### Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique  
Entrée électrique, Panneau électrique  
Spécialisé en résidentiel, Service 24h  
RBQ 5720-5866-01

#### Les installations électriques

#### Norca Inc

Tél.: 514-708-6362, info@norca.ca

www.norca.ca

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée.

**16. ÉVALUATEURS****Groupe VMMP**

Michel Montmarquet

Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com

www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière

**17. 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;

**18. 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

**19. 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

**20. HUISSIERS DE JUSTICE****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

**Quintin & Associés SENC****Huissiers de justice**

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200

Tél. : (514) 257-9087

quintin.associe@videotron.ca

Signification de divers documents

juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).

**21. HYPOTHÈQUE****Caterina Ballaro**

Courtier Hypothécaire

Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

Hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada.

**L'équipe Performance****Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier

Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelercourtier.com

**22. 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

**23. 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

**24. INSPECTION BÂTIMENT****ANIEB****Association Nationale des****Inspecteurs et Experts en****Bâtiments**

Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com, www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre

**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

**Patrick Lambert**

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif
- Membre AIBQ, Assuré et Diplômé

**25. 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

**Maçonnerie Gratton**

Tommy Bouillon, Président

Tél.: (514) 367-1631

Autre : (514) 576-1441

tommybouillon@maconneriegratton.com

www.maconneriegratton.com

- Maçonnerie, Brique, Cheminée
- Joint Briques, Infiltration d'eau

**26. NETTOYAGE DE CONDUITS****Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501

Cellulaire 514-823-4237

info@maintenancebonnair.com

www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.

**27. PAYSAGEMENT****Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)

gaby@gopelouse.com

www.gopelouse.com

- Résidentiel / Commercial
- Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

**28. 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****29. 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

**30. PLOMBERIE****Plomberie de la Montagne**

Tél.: 450 922-2606, (514) 808-7604

daniel@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz

**Mecanitech Ltée**

Benoit Lapointe, Estimateur

Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Urgence 24 heures

**31. PORTES ET FENÊTRES****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

**32. RECOUVREMENT****CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939

Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.

10% de rabais aux membres APQ

**33. RÉPARATIONS****Maintenance Canada**

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

- Restauration, Cuisine, Salle de bain, Réparation Service

**34. SERRURIER****Serrurier sirois inc**

3950, Ontario Est, Montréal

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres
- Réparation et installation de serrure

**35. 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

**36. 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. Chauffe-eau
7. Extermination
8. Peinture
9. Planification financière
10. Serrure
11. Toitures

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

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

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

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke  
Tél.: (819) 563-0363

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

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. CHAUFFE-EAU

##### Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

[www.chauffe-eau-estrie.com](http://www.chauffe-eau-estrie.com)

\* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

#### 7. 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;

#### 8. 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

#### 9. PLANIFICATION FINANCIÈRE

##### ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

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

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

\*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

#### 10. SERRURE

##### MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

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

[info@multicles.com](mailto:info@multicles.com)

Tél: (819) 562-6313, Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles.

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

#### 11. TOITURES

##### TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

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

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

\*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• RBQ: 8351-3416-19



## Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

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

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





**L'entrepôt**

**GRANBY**

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

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



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



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

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

205 rue Centre, Magog  
819-843-4441

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX ANCTIL MATÉRIAUX MAGOG

RONA RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com



**MULTI CLÉS**

SERRURIER EXPERT

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS



www.MULTICLES.COM  
**819.562.6313**  
1378, RUE KING OUEST, SHERBROOKE



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU  
**MEILLEUR SERVICE** ET DU  
**MEILLEUR PRIX**  
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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



**Communiquez avec le RPHL**  
**819 563-9292**  
**1 877 563-9292**

Distributeur Shell

**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



IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

T 819 769-3022

@ dianecote@alizeservicesfinanciers.com

W alizeservicesfinanciers.com

# L'APQA RENCONTRÉ LE DÉPUTÉ CAQUISTE MARIO LAFRAMBOISE

Cette rencontre au mois de juillet avait pour but de discuter de l'habitation, de partager notre expertise et nos visions sur les modifications plus que nécessaires au domaine de l'habitation. Nous avons, à travers nos échanges, pu exprimer nos revendications.

Depuis trop longtemps déjà, nous avons plongé les immeubles à logements dans une situation difficile, notamment, en raison du système de con-

trôle de loyer. Nous en connaissons maintenant les effets pervers et destructifs sur l'offre de logements locatifs résidentiels. L'APQ fait porter le blâme au gouvernement, tant actuel que passé pour cette situation qui doit être rapidement corrigée.

Pour redonner une vie à la construction des immeubles à logements, il faut donner un peu d'air à ce marché étouffé depuis trop longtemps par un système de fixation des loyers complètement inadéquat.

at.

L'APQ reproche également au gouvernement de mêler

la notion de capacité de payer des locataires au système de fixation des loyers au Québec. Il faut plutôt voir que l'incapacité de rénover nos logements résulte d'un contrôle excessif de l'État. Les coûts de rénovation ne sont pas l'objet des contraintes et fixations gouvernementales ce qui place le propriétaire dans une situation intenable. En voulant maintenir les loyers dans l'étau de la contrainte, l'État nuit aux locataires tant qu'aux propriétaires.

Il est important pour le gouvernement de corriger la situation en procédant à une réforme dans le dossier de l'habitation.

Monsieur Laframboise a été attentif à nos revendications et nous ne manquerons pas de mettre les problèmes locatifs de l'avant lors de la campagne électorale.

CONSTRUCTION ET TOITURE

**Teknic Art**

**VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?**

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN | PRIX COMPÉTITIF!



BP **réno-maître** APCHB RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | [toituresherbrooke.com](http://toituresherbrooke.com)

Nouveau Location de à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU Estrie inc.**

Vente - Remplacement  
Réparation de chauffe-eau  
et dispositifs contre les dégâts d'eau

930, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

**819-565-9023**

