

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Novembre 2019, Volume 35 No 11

LA NEIGE, LA GLACE,...

La neige, un peu trop tôt, un peu trop vite, un peu trop glissante, est ce une excuse valable pour un propriétaire?

>>Page 2

MODIFIER ART. 1074.2

Copropriétés divisées : Projet de loi 41 pour modifier l'article 1074.2. Bonne nouvelle pour l'ensemble des copropriétaires.

>>Page 8

ADAPTER LES LOGEMENTS

Il faut donc voir pour installer des rampes, baisser les comptoirs, avoir un périmètre circulaire pour un triporteur ou un fauteuil roulant...

>>Page 17



LOCATIONS À COURT TERME ET RÉGIE DU LOGEMENT

Ce qui est plus problématique, ce sont les sous-locations qui comprennent un volet non-résidentiel, lorsque loué de façon régulière à des touristes pour de courtes périodes, contre rémunération.

Texte complet à la page 6



Me Martin Messier

LA NEIGE, LA GLACE, LE DÉNEIGEMENT

MOT DE L'ÉDITEUR

SNOWFALL, ICE, AND SNOW REMOVAL

La neige, un peu trop tôt, un peu trop vite, un peu trop glissante, est-ce une excuse valable pour un propriétaire?

L'hiver nous réserve déjà des surprises quant à l'état des stationnements, des trottoirs ainsi que des escaliers.

Dans certains cas, le propriétaire décide d'assumer la responsabilité du déneigement. Quand cette responsabilité est celle du propriétaire, ce dernier doit déneiger sans

délai et peu importe les circonstances ainsi que s'assurer que les surfaces soient sécuritaires et donc exemptes de glace ou de verglas.

Bien que cela puisse sembler impossible d'avoir de telles attentes, il faut pourtant assumer comme propriétaire toutes ses responsabilités.

En effet, le locataire pourrait demander à ce que le tribunal rende une ordonnance en ce sens et également demander des dommages, par

exemple dans le cas d'une chute.

Cette obligation est par conséquent extrêmement difficile à réaliser. Aussi dans tous les cas où cela est possible, le propriétaire doit éviter d'assumer la responsabilité du déneigement pour préférer la laisser dans les immeubles de petite taille aux locataires eux-mêmes.

Si vous décidez d'engager un fournisseur qui doit déneiger et déglacer les entrées, il est important de vous assurer des délais que vous lui accordez pour accomplir cette tâche ainsi que la quantité de neige qui peut s'accumuler.

Dans bien des cas, dès que 5 cm de neige se trouve au sol, le déneigement doit être exécuté. Il faut le prévoir au contrat.

Il faut également s'assurer que votre entrepreneur a les ressources tant au niveau de l'équipement que du personnel

pour répondre aux besoins.

Vous devrez aussi lui demander une preuve qu'il dispose d'une assurance responsabilité suffisante selon votre immeuble, normalement au moins deux millions de dollars par incident.

Les sorties d'urgence doivent également être dégagées et le déneigement doit être fait pour permettre si la sortie d'urgence est utilisée, que les gens puissent se rendre à la voie publique.

Les municipalités, par le biais de leurs services d'incendie, sont très vigilantes sur les conditions de déneigement et peuvent émettre, sur le champ, des amendes.

Le locataire qui en subit un préjudice pourrait tenir le propriétaire responsable même si ce dernier a donné un contrat à un fournisseur.

Le choix de ce fournisseur est donc extrêmement

Volume 35 No 11
Novembre 2019

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sarah Fadhlaoui
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie
Sandy Zgheib

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

important mais ne saura-t-il vous exonérer de votre responsabilité. Il est fortement recommandé de prévoir une alternative afin de prévenir les maquements de votre fournisseur à exécuter son travail.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions sur ce sujet.

The snow is falling a little too early, a bit too soon, and somewhat too slippery this year, but is this a valid excuse for a rental property owner, really?

Winter already brings us rather unpleasant si-

tuations concerning the slippery condition of our parking lots, sidewalks and stairways.

In some cases, the owner decides to take responsibility for snow removal. When this responsibility is that of the owner, the latter must clear snow without delay and, regardless of the circumstances, he must ensure that the surfaces are safe and therefore free from ice or snow.

Although it may seem impossible to have such expectations, we must nevertheless, as owners, live up to all of our responsibilities.

Indeed, the tenant could ask that the Court issues

an order to this effect and he could also ask for damages, for instance, in the case of a nasty fall.

This obligation is therefore extremely difficult to fulfill. Also, in all cases where this is possible, the owner must avoid taking responsibility for snow removal and prefer to leave it in small buildings to the tenants themselves.

If you decide to hire a contractor who needs to clear snow and de-ice the entrances to the building, it is important to ensure that you give him the time to perform this task as well as an indication of the amount of snow that may accumulate.

In many cases, as soon as

5 cm of snow accumulates on the ground, snow removal must be carried out. It must be stipulated in the contract nevertheless.

It is also important to ensure that your contractor has both the equipment and personnel at his disposal to meet the needs.

You will also need to ask him for proof that he has sufficient liability insurance for your building, normally at least \$ 2 million per incident.

Emergency exits must also be cleared and snow removal must be done to allow that, if the emergency exit is used, people can reach the public road.

Through their fire departments the municipalities are very vigilant about the conditions of snow removal and they can issue fines on the spot.

A tenant who suffers damage may hold the owner liable even if the latter has given a contract to a supplier of snow removal services.

The choice of this supplier is therefore extremely important but it cannot absolve you of your responsibility. It is strongly recommended to provide an alternative to prevent the failure of your supplier to carry out his work.

Do not hesitate to contact us for any questions on this subject.



Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826

bmcu.ca

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

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

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



CONFIDENTIALITÉ ET RESPONSABILITÉ

CONFIDENTIALITY AND RESPONSIBILITY

De nos jours avec tous les accès informatiques à notre disposition, l'obtention ou la transmission d'informations confidentielles sont de plus en plus accessibles. C'est pour cette raison que la prudence est de mise lorsque nous manipulons de l'information dite sensible.

Il en va de même pour nous propriétaires d'immeubles, lorsque nous demandons, pour l'enquête de pré-location, des informations confidentielles à nos futurs candidats. Lorsque nous faisons cet exercice, nous sommes responsables des données que le candidat accepte de partager avec nous.

Il est de notre devoir comme gestionnaire ou propriétaire de garder jalousement ces données et de les protéger comme par exemple, dans une filière sécurisée. En ce qui concerne les résultats de nos candidats, il est important de savoir que nous ne pouvons pas conserver ces informations. En fait, le résultat est là pour aider à prendre une décision éclairée quant à l'acceptation ou le refus du candidat. Les résultats d'enquête doivent ensuite être détruits rapidement. D'ailleurs, une mise en garde sur chacun des résultats d'évaluation apparaît en rouge tout en haut de la page.

Lorsque vous faites une demande d'enquête, le locataire autorise l'APQ ou le RPHL et également le propriétaire à utiliser ses données.

Assurez-vous que toutes les per-

sonnes travaillant avec vous, vos employés(ées), soient dûment autorisés par l'entente de confidentialité et mandat (fournie par l'APQ ou le RPHL) qu'ils doivent signer et nous retourner avec une pièce d'identité.

Nous sommes dans l'ère des vols d'identité, il ne faut surtout pas l'oublier. Assurez-vous de protéger toutes les informations recueillies et ne transmettez aucune information de votre candidat à personne.

Nous pourrions ainsi conserver le privilège de faire des évaluations de locataires tout en protégeant ces informations sensibles. Sachez qu'un candidat qui sait que vous prenez soin de sécuriser ses informations, se sentira rassuré et ceci se reflétera par une relation propriétaire | locataire en toute confiance.

Bonnes locations!!!

These days, with all the cyber information at our fingertips, obtaining or transmitting

confidential material is more and more accessible. Therefore caution is required when handling sensitive matters.

The same is true for us owners of rental property, when we ask, for the pre-lease investigation, confidential information to our future candidates. When we do this we are responsible for the data that the candidate agrees to share with us.

It is our duty as a manager or landlord to jealously guard these data and protect them, for instance, in a secure file. Regarding the reports on our candidates, it is important to know that we cannot keep this information. Indeed, the investigation report is there to help make an informed decision about the candidate's acceptance or rejection. The inquiry results must then be destroyed quickly. Besides, a cautionary note on each of the assessment results appears in red at the top of the page.

When you make a request for an investigation, the tenant authorizes the APQ or the RPHL and also

the rental property owner to use his data. Be sure that everyone working with you, your employees, are duly authorized by the confidentiality agreement and mandate (provided by the APQ or the RPHL) that they must sign and return to us with an identity piece.

We are in the era of identity theft, so we must certainly not forget it. Be sure to protect all information collected and do not send any information from your candidate to anyone.

This will allow us to retain the privilege of doing tenant assessments while protecting this sensitive information. Be certain that a candidate who knows you are taking care to secure their information will feel reassured and this will be reflected by a good relationship between owner and tenant based on mutual confidence.

Happy rentals !!!



Gratuit pour
les membres
Argent, Or ou
Platine!

Réservation
obligatoire - Pla-
ces limitées

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

RÉGIE DU LOGEMENT : PRÉPARATION ET PRÉSENTATION D'UN DOSSIER

FORMATION APQ Le 3 décembre 2019



PRÉPARATION ET PRÉSENTATION D'UN DOSSIER À LA RÉGIE DU LOGEMENT - EN SALLE ET EN WEBDIFFUSION

Avec la consultation et l'adoption prochaine du projet de loi 16, les propriétaires de logements devront modifier leur façon de préparer un dossier à la Régie du logement. Le dépôt des documents sera une modification majeure et qui pourrait vous occasionner des refus de pièces justificatives. Une formation à ne pas manquer!

P
R
O
C
H
A
I
N
E

C
O
N
F
É
R
E
N
C
E

TAUX D'INOCCUPATION, LOYERS, COMMENT VOUS SITUEZ VOUS ?

FORMATION APQ Le 21 janvier 2020



LES LOCATIONS À COURT TERME CONTINUENT DE FAIRE COULER DE L'ENCRE À LA RÉGIE DU LOGEMENT



Me Annie Lapointe

Short-term rentals continue to keep the Régie du logement very busy

Rappelons que la sous-location, en soi, est un droit du locataire. Ce droit est balisé par certaines obligations, entre autres celle d'aviser le locateur de son intention de sous-louer et lui laisser le délai légal de 15 jours pour accepter ou refuser la candidature pour un motif sérieux.

Ce qui est plus problématique, ce sont les sous-locations qui comprennent un volet non-résidentiel, car apparentées à de l'hébergement touristique régi par la Corporation de l'industrie touristique du Québec, lorsque loué de façon régulière à des touristes pour de courtes périodes, contre rémunération.

Dans un jugement rendu cette année (1), une locatrice demande la

résiliation du bail de sa locataire, pour la raison qu'elle aurait changé la destination des lieux en louant par l'intermédiaire de la plateforme « Airbnb », alors qu'il est clairement stipulé au bail que le logement est loué à des fins résidentielles seulement.

D'après la décision, la locataire admet utiliser la plateforme « Airbnb », mais argue qu'il ne s'agit pas d'une activité commerciale. Toutefois, il est clair qu'elle ne se conforme pas aux exigences de la loi concernant l'avis au locateur lors d'une sous-location.

La locataire argumente qu'il s'agirait d'une activité commerciale si son activité lui rapportait plus que son loyer, ce qui n'est pas le cas. Cet argument n'est pas accepté par le tribunal :

« Le Tribunal n'a donc pas à déterminer le caractère commercial de l'activité pour conclure à l'exploitation d'une entreprise. Il lui suffit d'avoir la preuve d'une prestation de services dans le contexte d'une activité économique organisée. »

De plus, la juge reprend l'affirmation suivante d'un auteur :

« Dans le cadre de la relation locateur-locataire, nous tirons donc les conclusions suivantes :

1. Le locataire qui sous-loue son logement à de multiples reprises pour des périodes de moins de 31 jours, alors qu'il a contracté un bail résidentiel, change illicitement la destination des lieux. (...) » (2).

Selon la décision, la preuve démontre également qu'on vise une clientèle touristique, soit des gens de passage qui n'ont pas l'intention d'y établir leur demeure.

Le Tribunal conclut donc à un changement de la destination des lieux, lequel est illégal en vertu de la loi.

Au surplus, la locatrice soumet que son assureur ne couvre pas ce risque et que la locataire contreviendrait à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique.

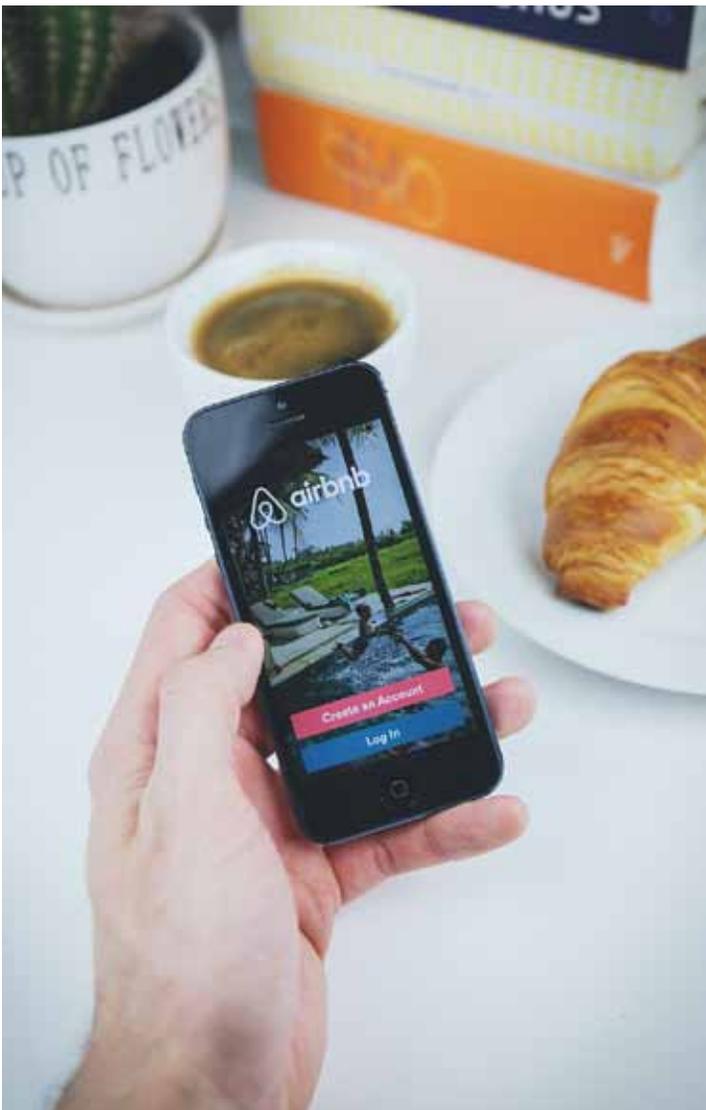
En effet, une personne qui exploite un établissement d'hébergement touristique sans respecter cette loi et ses règlements, commet une infraction et est passible d'amende. La loi prévoit de plus une présomption contre le propriétaire de l'immeuble. Un propriétaire peut donc être tenu responsable des activités commises par son locataire. Voici ce qu'en dit la juge :

« 42 Cela implique que la locatrice, qui est également propriétaire, pourrait avoir à se défendre car la locataire n'a pas d'attestation d'explo-

itation. Cette dernière considère, en effet, qu'elle n'opère pas un hébergement touristique. Le Tribunal ne tranche pas cette question mais estime qu'il n'est pas exagéré de s'en inquiéter.

43 S'il ne s'agit pas de touristes mais de personnes qui veulent établir leur demeure temporairement à cette adresse, alors la locatrice est privée de son droit de vérifier l'identité des sous-locataires conformément aux articles 1870 et suivants du Code civil du Québec.

44 Dans tous les cas de figure, la locatrice assume des risques; que ce soit concernant l'intégrité du logement, la qualité des occupants, la couverture d'assurance en cas de sinistre, l'application de règles à caractère pénal et tout cela va bien au-delà du contrat initial, à savoir le bail conclu pour des fins résidentielles seulement. »



Le Tribunal de la Régie du logement décide donc de résilier le bail de la locataire.

Notons qu'entre temps, le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique a subi des modifications qui entreront en vigueur le 1er mai 2020. Elles n'auront pas pour effet to-

utefois de modifier les obligations générales du locataire lors d'une sous-location en rapport avec son locateur. Mais pour ceux qui désireront opérer un établissement touristique au sens de la loi, l'obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire est clarifiée.

Remember that subletting, in itself, is a tenant's right. This right is marked by certain obligations, including the one of notifying the landlord of one's intention to sublet and leave him the legal delay of 15 days to accept or refuse the request for a serious reason.

What is more problematic are the sub-leases that include a non-residential component, as it is related to tourist accommodation governed by the Quebec Tourism Industry Corporation de l'Industrie touristique de Québec, when rented regularly to tourists for short periods of time, against payment.

In a judgement rendered this year (1), a landlady asks for the cancellation of the lease of her tenant, for the reason that she would have changed the destination of the premises by renting through the platform « Airbnb », while it is clearly stipulated in the lease that the dwelling is rented for residential purposes only.

According to the decision, the tenant admits to using the platform « Airbnb », but argues that it is not for a commercial activity. However, it is clear that she does not comply with the requirements of the Landlord Notice in Subletting Act.

The tenant argues that it would be a commercial activity if his activity brought him more money than his rent, which is not the case. This argument is not accepted by the Court:

« Therefore, the Court does not have to determine the commercial nature of the activity to conclude about the nature of the operation of a business. It is enough to have proof of a service delivery in the context of an organized economic activity. »

Moreover, the judge reiterates the following statement by an author:

« In the context of the landlord-tenant relationship, we draw therefore the following conclusions:

1. The tenant who sublets his dwelling multiple times for periods of less than 31 days, when he has contracted a residential lease, unlawfully changes the destination of the premises.(...) » (2).

According to the decision, the evidence also shows that one is targeting a tourist clientele, i.e., people who are passing through and do not

intend to establish their dwelling there.

The Court therefore finds a change in the destination of the premises, which is illegal under the law.

Moreover, the landlady submits that her insurer does not cover this risk and that the tenant would contravene the Act respecting tourist accommodation establishments.

Indeed, a person who operates a tourist accommodation establishment without respecting this law and its regulations, commits an offence and is liable to a fine. The law also provides for a presumption against the owner of the building. An owner can therefore be held responsible for the activities of his tenant. Here is what the Judge says:

« 42 This implies that the landlady, who is also the owner, may have to defend herself because the tenant does not have a certificate of exploitation. The latter thinks indeed that she does not operate tourist accommodation. The Court does not decide this question, but thinks that it is not an exaggeration to worry about it.

43 If they are not tourists but people who want to establish their home temporarily at this address, then the landlady is deprived of her right to verify the identity of the

Suite à la page 8

CÉRAMIQUE ETNA INC.

CÉRAMIQUE POUR TOUS VOS PROJETS.

10241 RENAUDE-LAPOINTE, ANJOU, QC, H1J2T4 (514)-493-9561

Suite de la page 7 : Short-term rentals continue to keep the Régie du logement very busy

sub-tenants in accordance with articles 1870 and following of the Civil Code of Québec.

44 In all cases, the landlady takes responsibility for the risks; whether it concerns the integrity of

the housing, the quality of the occupants, the insurance cover in case of disaster, the application of criminal law and all this goes well beyond the initial contract, namely the lease for residential purposes only.»

The Court of the Régie du logement decides the-

refore to terminate the tenant's lease.

It should be noted that, in the meantime, the Regulation respecting tourist accommodation establishments has received amendments that will come into force on May 1, 2020. However, they will not have the effect of mo-

difying the general obligations of the tenant during a subletting in relation to his landlord. But for those who wish to operate a tourist establishment within the meaning of the law, the obligation to obtain the authorization of the owner is clarified.

(1) 294467 31 20160831 G, 2019 QCRDL 24413.

(2) 2018 QCRDL 18795 / EY-B2015REP1829, Repères, Novembre 2015, Bruno BOURDELIN*, Chronique – La location à court terme en copropriété divise.

COPROPRIÉTÉS DIVISES : PROJET DE LOI 41 POUR MODIFIER L'ARTICLE 1074.2

Bonne nouvelle pour l'ensemble des copropriétaires

Le 31 octobre dernier, le ministre des finances, Monsieur Éric Girard, a déposé un projet de loi pour mettre fin aux interprétations des assurances sur la responsa-

bilité civile des copropriétaires, l'article 1074.2.

Cet article qui fait partie de la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières « projet de loi 141 », a causé un certain nombre d'insatisfactions de la part des syndicats de copropriété qui voyaient leurs réclamations d'assurance refusées.

Depuis le 13 décembre 2018 et l'entrée en vigueur de cette loi, les assureurs refusaient de prendre en charge la réclamation de leurs clients dans bien des cas en raison de cette nouvelle disposition.

Les copropriétés se sont retrouvées avec des dépenses, bien malgré elles, non-prévues à leurs charges et qui ont fait augmenter leur budget d'opération.

Désormais avec le changement proposé dans le projet de

loi 41 Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019, il est proposé de :

„200. L'article 1074.2 de ce code est modifié par l'insertion, à la fin du premier alinéa, de « et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde ».

Ce projet de loi a été adopté sur le principe à la majorité le 7 novembre dernier et est actuellement en étude détaillée à la commission des finances publiques.

Nous vous tiendrons informés de son adoption et entrée en vigueur.

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

Divided Co-ownerships: Bill 41 to amend section 1074.2

Good news for all the co-owners!

Recently, on October 3, Mr. *Éric Girard*, the Minister of Finance, tabled a bill to put an end to the different interpretations of insurance on the civil liability of co-owners, in Section 1074.2.



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



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

Voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq

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.

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

This section, which is part of the Act mainly to improve the regulation of the financial sector, the protection of deposits of money and the operation of financial institutions - « Bill 141 » - has caused a certain degree of dissatisfaction on the part of the syndicates of co-ownership who saw their insurance claims refused.

Since December 13, 2018 and the promulgation of this law, the insurers refused to assume the claims of their clients in many cases because of this new provision. The co-ownerships were thus left to deal with unplanned and unexpected expenses which increased their operational budgets.

From now on, with the proposed change in Bill 41, an Act mainly concerned with the implementation of certain provisions in the budget speeches of March 17, 2016, March 28, 2017, March 27, 2018 and March 21, 2019, it is proposed to:

„200. Section 1074.2 of the said Code is amended by inserting, at the end of the first paragraph « and, in the cases provided for in this Code, the injury caused by the act or fault of another person or by the property he has in his custody.»”

This bill was adopted in principle by a majority on 7 November 2019 and is currently being studied in detail by the Committee on Public Finance.

We will keep you informed of its adoption and entry into force.



Me Jean-Olivier Reed

NON-CONFORMITÉ D'UN AVIS DE REPRISE DE LOGEMENT

Un propriétaire qui a l'intention de reprendre un logement doit dans tous les cas envoyer un avis à cet effet à chacun des locataires signataires du bail séparément.

Cette avis doit respecter certains critères prévus à l'article 1961 du Code civil du Québec

« 1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

Ces avis doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1.

La reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure à celle qui est indiquée sur l'avis, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal. »

Il est donc beaucoup plus simple d'utiliser le formulaire de reprise de logement comme celui fourni par l'Association des propriétaires du Québec fourni gratuitement pour ses membres.

Que dit l'article 1959.1 du Code Civil du Québec

« Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1). Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes: 1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger; 2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus; 3° il est un propriétaire occupant

âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans. La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique. »

Sachez que cet article est déjà inscrit dans l'avis de l'APQ.

Premièrement, vous devez savoir que le formulaire n'est pas en soit obligatoire mais le contenu exigé par l'article 1961 l'est.

Dans une décision interlocutoire, la Régie a étudié une situation où le propriétaire utilise un avis « maison » sans la mention de 1959.1, le locataire âgé de plus de 70 ans, refuse la reprise de logement et explique l'exigence de 1959.1 au propriétaire en fournissant l'avis officiel à celui-ci.

L'avocat du locataire prétend que l'avis est invalide en raison de ce fait.

...

...12 L'avis de reprise est-il invalide est inopposable aux locataires du seul fait que les locateurs n'ont pas inclus dans celui-ci le contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec, cette omission est-elle fatale à la demande des locateurs ?

13 L'article 1898 du Code civil du Québec prescrit :

1898. Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est

inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice.

14 En l'espèce, force est de constater que l'avis de reprise ne comporte pas toutes les mentions obligatoires prévues à l'article 1961 du Code civil du Québec. En effet, comme le dénonce l'avocat du locataire, il manque le contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec.

15 Considérant que la reprise du logement est une exception au droit du maintien dans les lieux, la jurisprudence majoritaire a établi que les dispositions concernant l'exercice de ce recours doivent être rigoureusement respectées au risque d'y faire échec. Il est reconnu qu'il s'agit de dispositions d'ordre pu-

blic de protection visant à protéger les droits du locataire.

16 Toutefois, la jurisprudence autrefois rigoriste et restrictive a évolué, et dans des situations particulières a accepté des dérogations à ce principe.

17 Dans la cause Sophie Casson et André Casson c. Timothy Riley et Francis Salter et la Régie du logement, les locateurs en appelaient de la décision de la Régie du logement qui avait rejeté leur demande de reprise au motif que l'avis était invalide. Il y avait erreur quant à la date de la reprise. Le juge Louis Rémillard de la Cour du Québec casse la décision de la Régie¹. Il écrit :

« En jurisprudence, la question qui se pose le plus souvent est celle de savoir si la violation d'une disposition obligatoire entraîne la nullité

de ce qui a été fait. La question de savoir si on était libre ou non de respecter la formalité (i.e. le caractère impératif ou supplétif de la disposition) est rarement soulevée. Lorsqu'elle l'est, on devrait pouvoir y répondre en faisant appel aux mêmes critères que ceux qui s'appliquent pour déterminer si est impérative ou supplétive une disposition qui vise à réglementer des rapports contractuels.

Ainsi, on portera une attention particulière à la formulation du texte: on pourra tenir compte de la formulation prohibitive de la règle ou encore de l'emploi du terme «doit» (en anglais «shall») qui, d'après les lois d'interprétation, indique une obligation. À ce sujet cependant, deux remarques sont de mise. D'abord, l'emploi du mot «doit» (ou «shall»), s'il fait

présumer le caractère impératif d'une disposition, ne crée qu'une présomption relative qui peut être écartée. Ensuite, il ne suffit pas qu'une disposition soit impérative (par opposition à la «facultative» ou «supplétive» pour que sa violation entraîne une nullité; il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère, qu'elle soit de rigueur. La présence du mot «doit» ne devrait jamais permettre, à elle seule, de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité. L'article 51 de la Loi d'interprétation québécoise, comme l'article 28 de la loi fédérale, «établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas, mais n'édicte pas la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi)».

La question la plus souvent débattue en justice est donc celle de savoir si

une disposition qui édicte une formalité est «impérative» ou «directive» (en anglais, on opposera les dispositions «imperative» ou «absolute» à celles qui sont «directory») en vue de décider si la nullité découle d'une inobservation.

La question peut être tranchée par un texte formel qui édicte, par exemple que l'inobservation d'une formalité même impérative n'entraîne de nullité que si la loi le prévoit ou si un préjudice a été causé. Les tribunaux ont interprété des textes de cette nature d'une manière limitative en distinguant les simples irrégularités de forme (mere technicalities) des vices de forme graves qui ne seraient pas visés par de telles dispositions curatives.

À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner

ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs. À ce sujet, il a été dit qu'«aucune règle générale ne peut être formulée et que, dans chaque cas d'espèce, on doit considérer l'objet de la loi».

Appliquant ces principes à la présente affaire, le Tribunal vient à la conclusion que le caractère impératif de 1961 C.c.Q. n'est pas tel que le fait d'avoir, par mégarde, indiqué que la date prévue pour la reprise de la maison était le 30 juin de l'année écoulée plutôt que le 30 juin de l'année à venir entraîne la nullité absolue de l'avis. L'article ne faisant aucune mention que son observation est imposée à peine de nullité, il faut conclure qu'il s'agit plutôt d'une présomption relative qui a été écartée par la preuve que les locataires savaient bien que les propriétaires désiraient reprendre leur maison le 30 juin 1998. En effet, selon le témoignage non contredit de Mme Casson, dans les jours qui suivirent la réception de la lettre M. Timothy Riley l'aurait appelée pour se faire confirmer l'intention des propriétaires, ce qu'elle fit. (Mme Salter a prétendu que son mari, qui n'a pas été entendu à l'audience, ne lui aurait pas fait mention de cet appel.)

RÉDUISEZ VOTRE TAUX DE VACANCE À 0% AVEC LE SERVICE D'AFFICHAGE "CLÉ EN MAIN" DE APQ & PWS CANADA

Confiez-nous la mise en valeur et la mise en ligne de vos logements à louer.

PROMOTION DE LANCEMENT

Service Mensuel (sans contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Service de Photoshop inclus

Service continu (avec contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Stratégie publicitaire personnalisée
- Prise de photos de façon régulière afin d'assurer la mise à jour de vos offres
- Système de gestion de vos annonces afin de faire le suivi de vos contacts
- Support et coaching régulier de notre équipe



Contactez François pour plus d'information au 514-382-9670 poste 212 • info@apq.org

Suite à la page 13

PORTRAIT MONTRÉALAIS DES TYPES D'IMMEUBLES 2014-2018

Selon le dernier bilan économique de Montréal 2018, on peut voir l'évaluation des 5 dernières années au niveau du types d'habitation des montréalais.

On y retrouve un tableau qui décrit le rôle d'évaluation et les valeurs imposables de 2014 à 2018 *au lien BILAN%20%20C9CONOMIQUE%202018.PDF.pdf*

On remarque que le nombre de résidences unifamiliales n'a pas beaucoup augmenté passant de 152 012 à 153 441, alors que le nombre d'immeubles de 2 à 5 logements a baissé : de 119 265 à 118 249.

De même, les immeubles de 6 logements et plus n'a augmenté que de 40 immeubles en 5 ans, pour arriver à 19 365.

Par contre c'est la valeur foncière des immeubles de 6 logements et plus qui subit une forte hausse : de 1 569 106\$ à 1 835 689\$ soit presque 17% d'augmentation.

Les propriétaires de logements de plus grands immeubles subissent donc des hausses de taxes foncières importantes.

PROBLÈMES À VENIR?

Cette hausse importante n'est

que la partie visible de l'iceberg. La problématique de cette taxe foncière est la façon dont les propriétaires sont imposés et comment ils doivent transférer cette hausse à leurs locataires.

En effet, au Québec la réglementation fiscale municipale ne permet pas de taxer des locataires. Le système qui a été choisi est de taxer les propriétaires et de leur imposer à leur tour de récupérer cette hausse sur leurs locataires.

Selon le formulaire de calcul émis chaque année par la Régie du logement, chaque propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celle de l'année en cours.

Donc pour l'année 2020, il faudra calculer la différence entre l'année 2019 et le compte de taxes à recevoir pour 2020.

Mais contrairement aux Villes, les propriétaires ne pourront pas tous récupérer cette somme.

Les villes ont le pouvoir d'imposer des pénalités ou même procéder à des ventes d'immeubles pour défaut de paiement des taxes.

Les propriétaires, eux, doivent

risquer de perdre leur locataire car la hausse de loyer est trop importante pour leurs bons locataires ou entreprendre des démarches à la Régie du logement en fixation de loyer pour obtenir gain de cause.

Ceux sont les propriétaires qui sont pointés du doigt et jugés car ils devront agir comme le percepteur de la hausse de taxes de la ville.

D'AUTRES SOLUTIONS?

Chaque pays a son propre système fiscal et il serait bon de regarder ailleurs pour trouver une solution qui pourrait s'adapter au Québec.

Il est certain que ça ne devrait jamais être de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble de collecter pour la Ville ses locataires.

Un système de perception directe doit être mis en place et cette section retirée du formulaire de calcul des augmentations de loyer.

En 2019, plusieurs municipalités ont revu leur rôle foncier (mise à jour aux 3 ans). Ce serait le bon moment de voir comment modifier le système pour éviter des inégalités fiscales et des frustrations récurrentes.

Sutton
L'immobilier nous habite

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

ENGLISH VERSION ON THE BACK



Suite de la page 11 : NON-CONFORMITÉ D'UN AVIS DE REPRISE DE LOGEMENT

Au sujet de la régularité du préavis, Jobin écrit :

« Le Code civil exige que le préavis du locateur annonçant la reprise du logement indique le nom de la personne pour qui la reprise est demandée, la date pour laquelle elle est demandée et, s'il y a lieu, le lien ou le degré de parenté avec le locateur. Cette disposition a fait l'objet d'une jurisprudence plus ou moins cohérente.

On trouve en effet certaines décisions admettant la régularité d'un préavis qui ne comporte pas toutes ces mentions obligatoires (par exemple, le nom du bénéficiaire de la reprise). On sent parfois le désir du tribunal d'éviter un formalisme superflu. En fait

il s'agit presque toujours d'espèces où le locataire ne subissait aucun préjudice du fait de l'omission, puisqu'il connaissait le fait non mentionné. »

18 Dans la situation qui nous occupe, le tribunal considère que les locataires n'ont subi aucun préjudice de l'absence de la mention dans l'avis de reprise du contenu de l'article 1951.1 du Code civil du Québec. La preuve révèle que c'est en pleine connaissance de leurs droits que les locataires ont manifesté verbalement leur opposition à la reprise aux locateurs. Ils n'ont perdu aucun moyen de défense, moyens qu'ils pourront faire valoir lors de l'audition au fond sur la demande de reprise.

19 Qui plus est, c'est le locataire lui-même qui remettait au locateur le nouveau formulaire d'avis publicisé par la Régie



du logement, preuve qu'il était alors très au fait de ses droits.

20 À cet égard, le Tribunal partage l'opinion de Me Claude Couture, greffier spécial, dans l'affaire Lussier c. Bouchard² :

« ... En donnant sa réponse correctement, le locataire n'a plus besoin d'être protégé; le problème ne se pose plus et l'irrégularité est couverte. Autrement dit,

le défaut n'a plus d'effet; l'ordre public que vise le législateur devient sans objet. Cette solution s'impose d'ailleurs pour assurer la stabilité et la sécurité des actes juridiques entre locateurs et locataires. »

21 En conclusion, le tribunal estime que l'avis de reprise est valide et rejette l'objection préliminaire formulée par l'avocat du locataire. »

En résumé, utilisez donc un formulaire approuvé pour éviter la multiplication des audiences, des frais et de l'attente, de l'incertitude et surtout, le risque que l'avis et votre reprise de logement soient rejetés et ce, que pour une question technique. Si tel est le cas, vous allez devoir attendre à l'année suivante pour reprendre votre logement. Dans ce cas précis, la juge administrative a accepté l'avis. Par contre, vous comprendrez que ce n'est pas une garantie, chaque cas est différent et l'erreur peut avoir des conséquences différentes et donc un résultat différent.

il est à noter que 2 audiences ont été nécessaires pour ce dossier en Janvier et avril 2017 et finalement les parties se sont entendues hors cours car le locataire a accepté de quitter.

PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN

Pour un plancher à votre image...



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



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

Lafortune c. Dubois
305359 2017 QCRDL3422

UN AVIS DE REPRISE DE LOGEMENT DÉCLARÉ INOP- POSABLE À LA LOCATAIRE

A notice of housing repossession declared unenforceable on the tenant



Me Robert Soucy

Les parties sont liées par un bail de logement du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013 à un loyer mensuel de 325\$. Le logement concerné est un petit 3 1/2 pièces, le type bachelor localisé au sous-sol de l'immeuble et le locateur occupe un autre appartement dans le même immeuble.

LES FAITS

Le 3 juin 2016, vers 4h30 du matin, la locataire entend des cris provenant du logement occupé par le locateur. Inquiète, elle s'y présente et rencontre une dame qui s'excuse. La locataire retourne dans son logement et quelques minutes plus tard, vers 4h45, elle reçoit la visite du locateur qui lui remet un avis intitulé « avis d'éviction pour subdivision agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement ». Le nom de la locataire est erroné :

« Marie Eve Banville... Dans le cas d'un bail à durée indéterminée : je vous avise qu'à compter du 4 novembre 20 (illisible), j'entends changer l'affectation de votre logement (illisible)salle de bain reprise sous-sol résidence principale. » (sic)

Lors de la remise de cet avis à une heure si hâtive le locateur mentionne à la locataire : « tu devras quitter l'appartement en novembre et si tu as un problème avec ça, tu peux contacter mon avocat, »(sic), sans nommer

ou informer plus amplement la locataire du nom de cet avocat.

LA VALIDITÉ DE L'AVIS

La Régie du logement doit statuer sur la validité de cet avis. La reprise de logement est une exception au droit au maintien dans les lieux établi à l'article 1936 du Code civil du Québec :

« 1936. Tout locataire à un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

Les articles du Code civil du Québec relatifs à la reprise de logement sont d'ordre public; ces

articles ont pour but de protéger les locataires, ils doivent être interprétés de façon restrictive. L'article 1960 du Code civil prévoit que le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit l'aviser.

Lorsque le locateur désire évincer un locataire, pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement, il doit transmettre au locataire un avis en ce sens et le locataire peut faire une opposition en déposant une demande à la Régie du logement .

L'ANALYSE ET LA DÉCISION

La Régie du logement

déclare que l'avis donné à la locataire est nul et de nullité absolue. Cet avis n'indique pas le nom de la locataire qui est Marie-Eve Landreville, il est écrit Marie Eve Banville, ce qui est une erreur.

L'avis comporte aussi plusieurs imprécisions : il est indiqué que le bail est à durée indéterminée alors que dans les faits, le bail est d'une durée de 12 mois reconduit annuellement, au même loyer mensuel depuis l'arrivée de la locataire au logement en 2012 .

L'avis a été remis à une heure incongrue à savoir 4h45 du matin.



L'ERREUR FATALE

Ce qui est fatal dans cet avis, c'est qu'il indique que le locateur a l'intention de reprendre le logement à compter du mois de novembre 2016 alors que l'avis est intitulé « avis d'éviction pour subdivision agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement » (sic).

La Régie du logement s'est prononcée plusieurs fois quant à l'inopposabilité d'un avis incomplet et invalide. Dans l'affaire Roro c. Gagnon, la Régie du logement rejette la demande de reprise car l'avis n'a pas été transmis à l'un des colocataires et elle établit :

« Le locateur ayant omis de donner un avis de reprise à la colocataire, il ne peut remédier à ce défaut qui est fatal par la demande, car l'avis est générateur de dro-

its. Les règles relatives aux avis et à la reprise sont impératives, la demande doit être rejetée lorsqu'elles ne sont pas respectées. L'avis est nul et inopposable aux locataires » 1.

Dans l'affaire Lessard c. Fortin, la décision est au même effet et rejette une demande de reprise de logement en raison de la nullité de l'avis, car le nom de l'un des locataires n'y est pas mentionné 2.

Les exigences de l'avis de reprise sont d'ailleurs précisées à l'article 1961 du Code civil du Québec qui édicte :

« 1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

L'avis d'éviction doit in-

diquer le motif et la date de l'éviction.

Toutefois, la reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal. »

La juge administrative Isabelle Normand concourt aux principes établis par cette jurisprudence. Elle qualifie ces règles comme essentielles du respect des droits des parties, et particulièrement dans le cas de la reprise de logement qui est une exception du droit des locataires au maintien dans les lieux.

La juge Normand cite un passage du juge Teller de la Cour du Québec, dans l'affaire Donald Eng c. Delisle et al. :

« Nous nous trouvons dans un domaine où le législateur et les tribunaux luttent contre les

abus connus par certains locataires et comme le fait toujours remarquer madame Rousseau-Houle : Les mentions obligatoires dans l'avis, en particulier celles du nom du bénéficiaire, sont un bon moyen d'assurer au locataire une défense pleine et entière. L'omission d'une des mentions obligatoires devrait être fatale, à moins que, exceptionnellement, le locataire y renonce de façon claire ou encore qu'il soit évident que le locataire pouvait identifier le bénéficiaire sans demander d'information additionnelle, c'est-à-dire si le bénéficiaire était déterminable avec certitude à l'aide des informations contenues dans l'avis » 3.

Enfin la juge Normand conclut de la façon suivante en déclarant l'avis donné à la locataire connue étant nul et inopposable à la locataire :

« Considérant que l'avis ne mentionne pas le nom de la locataire, remis à une heure inconvenue et qu'il est ambigu alors qu'il est indiqué dans le titre de l'avis qu'il s'agit d'un « avis d'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement » (sic), alors que le locateur semble vouloir évincer la locataire pour reprendre le logement concerné, l'avis est nul de nullité absolue et inopposable à la locataire » 4.

The parties are bound by a lease from July 1, 2012 to June 30, 2013 at a monthly rent of \$325. The housing concerned is a small 3 1/2 rooms, the bachelor type located in the basement of the building whilst the landlord occupies another apartment in the same building.

THE FACTS

On June 3, 2016, around 4:30 a.m., the tenant hears cries coming from the housing occupied by the landlord. Worried, she shows up and meets a lady who apologizes. The tenant then returns to her dwelling and a few minutes later, around 4:45 a.m., she receives the visit of the landlord who gives her a notice entitled: « eviction notice for substantial subdivision

Suite à la page 16

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



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

Suite de la page 15 - A notice of housing repossession declared unenforceable on the tenant

expansion or change of assignment of the housing.» The name of the tenant is wrongly written on it:

« Marie Eve Banville ... In the case of a lease of indefinite duration: I inform you that, as of November 4, 20 (illegible), I intend to change the allocation of your housing (illegible) bathroom repossession basement main residence. » (sic)

When giving this notice at such an early hour the landlord mentions to the tenant: « You will have to leave the apartment in November and if you have a problem with that, you can contact my lawyer, » (sic), without naming or further informing the tenant of that lawyer's name.

THE VALIDITY OF THE NOTICE

The Régie du logement must rule on the validity of this notice. The repossession of the housing is an exception to the right to maintain occupancy established in Section 1936 of the Civil Code of Québec:

«1936. Every lessee has a personal right to maintain occupancy; he may not be evicted from the leased dwelling, except in the cases provided for by law.»

The sections of the Civil Code of Québec relating to housing repossession are of public order. These sections are intended to protect tenants, they must be interpreted restrictively. Section 1960 of the Civil Code provides that the landlord who wishes to repossess the dwelling or evict the tenant must notify him.

When the landlord wishes to evict a tenant, for subdivision, substantial expansion or change

of use of a dwelling, he must send the tenant a notice to that effect and the tenant may file an opposition by submitting a request to the Régie du logement.

ANALYSIS AND DECISION

The Régie du logement declares that the notice given to the tenant is absolutely null and void. This notice does not indicate the name of the tenant which is Marie-Eve Landreville, whereas it is written as Marie Eve Banville, which is a mistake.

The notice also includes several inaccuracies: it is stated that the lease is for an indefinite period when in fact, the lease is for a period of 12 months renewed annually, at the same monthly rent since the arrival of the tenant into the housing in 2012. The notice was given at an incongruous time, namely 4:45 a.m. in the morning.

THE FATAL MISTAKE

What is fatal in this notice is that it indicates that the landlord intends to repossess the housing as of November 2016, while the notice is entitled: « Notice of Eviction for Subdivision and Substantial Enlargement or change of assignment of a dwelling » (sic).

The Régie du logement has ruled several times as to the unenforceability of an incomplete and invalid notice. In the case of Roro v. Gagnon, the Régie du logement rejects the request for repossession because the notice was not sent to one of the roommates and it stipulates:

« The landlord who failed to give a notice of repossession to the roommate, cannot remedy this defect that is fatal by the request, because the notice is generating certain rights. The rules

on notices and repossession are mandatory, the request must be rejected when they are not respected. The notice is void and unenforceable to tenants »¹.

In Lessard v. Fortin, the decision has the same effect and rejects a request for repossession of a housing due to the nullity of the notice, because the name of one of the tenants is not mentioned.² The requirements of the notice of repossession are moreover specified in Section 1961 of the Civil Code of Quebec which enacts:

« 1961. In a notice of repossession, the date fixed for the dwelling to be repossessed, the name of the beneficiary and, where applicable, the degree of relationship or the bond between the beneficiary and the lessor shall be indicated. In a notice of eviction, the reason for and the date of eviction shall be indicated. Repossession or eviction may take effect after the date set forth in the notice, upon application by the lessee and with the authorization of the Court.»

Administrative Judge Isabelle Normand contributes to the principles established by this jurisprudence. It qualifies these rules as essential to the respect of the rights of the parties, and particularly in the case of the repossession of a housing, which is an exception to the tenants' right to maintain occupancy. Judge Normand quotes a passage from Judge Tellier of the Court of Quebec in Donald Eng v. Delisle et al.:

« We were in an area where the legislator and the Courts are fighting against the abuses known by some landlords, and as Mme Rousseau-Houle always noted: The mandatory information in the notice, especially that of the name of the recipient, is a

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

good way to ensure the tenant a full and complete defence. The omission of some of the mandatory information should be fatal, unless, exceptionally, the tenant renounces it in a clear way or that it is obvious that the tenant could identify the beneficiary without asking for additional information, i.e., whether the beneficiary was determinable with certainty by the information contained in the notice ».³

Finally, Justice Normand concludes as follows in declaring the notice given to the known tenant to be void and unenforceable against the tenant:

« Considering that the notice does not mention the name of the tenant, was given at an inconvenient time and that it is ambiguous while it is indicated in the title of the notice that it is a „notice of eviction to subdivide, substantially enlarge or change the assignment of a housing,”(sic) while the landlord seems to want to evict the tenant to repossess the housing concerned, the notice is absolutely nul and void, and unenforceable on the tenant. « 4

1. *Roro c. Gagnon*, 31 05 02 07 011, 26 avril 2005.

2. *Lessard c. Fortin*, 31 06 02 06 123, 12 avril 2006.

3. *Donald Eng c. Delisle*, 31 07 10 02 012, 11 février 2008.

4. *Landreville c. Audy* 2016 QCRDL 30775, par. 22.

ADAPTATION DES LOGEMENTS LOCATIFS

Adaptation of rental housing

Avec le vieillissement de la population, le monde locatif doit aussi s'adapter pour permettre à une clientèle plus âgée et avec des besoins particuliers de continuer à vivre dans un immeuble locatif.

Les problèmes d'accessibilité des logements apparaissent alors et c'est le déplacement des personnes qui nécessite le plus d'attention et d'adaptation :

comment rentrer dans l'immeuble?

L'ascenseur est-il conçu pour un triporteur?

Et s'il y a une urgence ou un ascenseur en panne, comment évacuer ces personnes?

Il faut donc voir pour installer des rampes, baisser les comptoirs, avoir un périmètre circulaire pour un triporteur ou un fauteuil roulant...

Les aides pour maintenir les personnes à domicile ne do-

ivent donc pas juste se concentrer sur le mieux-être de la personne dans son logement mais bien de son mieux-être dès l'accès à l'immeuble.

Et ces aides devraient être accordées même si un propriétaire n'a pas de locataires qui ont actuellement besoin d'accommodements. En effet, le temps que le propriétaire fasse des demandes de subventions, qu'elles lui soient accordées et que les travaux soient exécutés, est un délai trop long qui va grandement affecter la qualité de vie des locataires âgés.

Certains travaux peuvent être déductibles d'impôts, auprès de Revenu Québec : Déduction fiscale pour des rénovations ou des transformations favorisant l'accessibilité à un édifice.

Certaines villes accordent aussi des subventions pour aider à la transformation. C'est le cas de la Ville de Montréal avec le Programme

d'adaptation de domicile (PAD).

Comme les travaux réalisés deviennent partie intégrante de l'immeuble, la demande d'aide doit être faite par le propriétaire à la Ville de Montréal.

L'aide financière prend la forme d'une subvention qui peut atteindre 16 000 \$ par personne admissible. La Société d'habitation du Québec peut, dans certains cas particuliers, verser une aide financière additionnelle pouvant atteindre 7000 \$. Plus de détails au <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/subvention-programme-dadaptation-de-domicile-pad>

With the ageing of the population, the rental world also must adapt to allow an older clientele with special needs to continue to live comfortably in a rental property.

Problems of accessibility of housing appear then, and it is the movements of people that require the most attention and adaptation.

How to enter the building?

Is the elevator designed for a scooter?

And if there is an emergency or an impaired elevator somewhere, how do we evacuate these people?

One must therefore install ramps, lower counters, have a circulatory perimeter for a scooter or a wheelchair ...

Caregivers to keep people at home should not just focus on the well-being of the person in his home but his well-being beginning with having good access to the building. And these facilities should be granted even if an owner does not have tenants who currently need these special accommodations. Indeed, the time that the landlord asks for subsidies, until they are

Suite à la page 19

VOUS ÊTES LE PROPRIÉTAIRE OU LE LOCATAIRE D'UN ÉDIFICE À VOCATION COMMERCIALE OU À LOGEMENTS

ET,

DANS LA DERNIÈRE ANNÉE, VOUS L'AVEZ ADAPTÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE PERSONNES AYANT UN HANDICAP MOTEUR OU UNE DÉFICIENCE PHYSIQUE?

Saviez-vous que vous pouvez déduire les sommes payées à titre de dépenses courantes? En effet, vous avez la possibilité de bénéficier de la déduction fiscale pour des rénovations ou des transformations favorisant l'accessibilité à un édifice.

Cette déduction s'adresse à tout propriétaire ou à tout locataire d'un édifice utilisé à plus de 50 % pour générer un revenu d'entreprise ou de bien (par exemple, un commerce, un immeuble de bureaux, une entreprise de production de biens ou un immeuble à logements). Elle permet de déduire, plutôt que d'ajouter au coût en capital, toute somme payée dans l'année pour des travaux

admissibles permettant à des personnes handicapées d'accéder plus facilement à cet édifice ou de s'y déplacer plus aisément.

Voici des exemples de rénovations ou de transformations admissibles :

- l'installation de dispositifs d'ouverture de portes à commande manuelle et de rampes intérieures et extérieures;
- la modification de salles de bain, d'ascenseurs et de portes, pour en faciliter l'usage par des personnes en fauteuil roulant.

Notez qu'une attestation d'admissibilité est nécessaire pour que vous puissiez vous prévaloir de cette déduction fiscale. Pour en savoir plus, consultez le formulaire Attestation d'admissibilité des dépenses de rénovation ou de transformation (TP-157).

De plus, si vous avez installé de l'équipement spécialisé ou adapté au cours de vos travaux (par exemple, un appareil de signalisation spécialisé, des sièges adaptés ou un système de télécommunication) et que les rénovations ou les transformations apportées à l'immeuble respectent les normes de conception sans obstacles de la Régie du bâtiment du Québec, vous pouvez ajouter ces sommes au montant de votre déduction, sous certaines conditions.

Pour en savoir plus, consultez le guide Les revenus d'entreprise ou de profession (IN-155) ou la publication Le particulier et les revenus locatifs (IN-100).

Source : Revenu Québec

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!
www.betonel.com



Suite de la page 17 : Adaptation of renting housing

granted and until the work is executed, these delays are too long and that will greatly affect the quality of life of older tenants.

Some of these works may be tax deductible, with Revenu Québec: Tax deduction for renovations or transformations favouring accessibility to a building.

Some cities also provide subsidies to help with the transformation. This is the case of the City of Montreal with the Home Adaptation Program (PAD) Programme

d'adaptation de domicile. As the work done becomes an integral part of the building, the request for help must be made by the owner to the City of Montreal.

Financial assistance is given in the form of a grant of up to \$16,000 per eligible person. In certain special cases, the Société d'habitation du Québec may provide additional financial assistance of up to \$7,000. More details at: <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/subvention-programme-dadaptation-de-domicile-pad>



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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

APPARITIONS MÉDIATIQUES

Légalisation du Cannabis : Le RPHL participe aux discussions

L'émission Mise à jour Sherbrooke voulait aborder le sujet „Quels sont les impacts de la légalisation du cannabis, un an plus tard?“.

Me Annie Lapointe, Porte-Parole du RPHL a donc été consultée pour connaître l'impact sur le domaine locatif

Vous pouvez réécouter l'émission à <https://matv.ca/sherbrooke/mes-emissions/mise-a-jour-sherbrooke/legalisation-du-cannabis>



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

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

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,
consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

L'AGENCE recouvrement & huissiers de justice

Gilles Poirier, Huissier de justice
1555, boul. de l'Avenir, suite 306,
Laval
Tél.: (514) 292-3010

info@lagencederecouvrement.com
https://lagencederecouvrement.com

Cessez de courir après vos créances et laissez les seuls professionnels du recouvrement agir en votre nom. Services de recouvrement à l'amiable par huissiers de justice ainsi que des services d'agence de recouvrement traditionnels grâce à notre permis de l'Office de la protection du consommateur.

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

17. HYPOTHÈQUE**L'équipe Performance Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelerangercourtier.

Mon rôle consiste à vous présenter les différentes alternatives possibles pour votre financement immobilier ainsi que les avantages et inconvénients de chacune.

18. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour Planificateur financier**

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

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

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

Noël Hémond**Planificateur financier, Pl. fin Groupe Investors**

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

19. INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

20. INSPECTION BÂTIMENT**Centre d'expertises légales en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

21. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointement

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

22. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

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

23. PLANCHER**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss
- Parqueterie

24. PORTES ET FENÊTRES**CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC

25. SINISTRES**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction

RBQ 5670 7276 01

26. TÉLÉPHONES MOBILES**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
 DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
 COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



TAUX D'INOCCUPATION, LOYERS, COMMENT VOUS SITUEZ VOUS ?

FORMATION RPHL Le 21 janvier 2020



Un classique qui a toute son importance! Comment vous situez vous dans le marché locatif?

Quelle est la tendance des taux inoccupation?

Serez vous capable de louer vos logements lors de la prochaine saison?

Avec une présentation détaillée et axée sur le marché sherbrookois, vous pourrez vous situer sur le marché locatif de Sherbrooke.

Aussi un rappel des dates et fonctionnement des avis d'augmentation de loyer y sera fait.

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke

Réservation obligatoire au

877-563-9292 poste 221 ou info@rphl.org

ou

<http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

RONA
L'entrepôt

G R A N B Y

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

ANCTIL
RONA

MATÉRIAUX

MAGOG
RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

ABODABILITÉ : *Principal critère d'achat d'un logement*

Selon le dernier rapport „L'achat d'une habitation au Canada aujourd'hui" publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'abordabilité reste le principal critère d'achat d'un logement.

C'est un des résultats marquants de l'Enquête de 2019, le nombre d'acheteurs ayant payé le prix maximal qu'ils pouvaient se permettre a chuté. Le coût associé à la propriété figure en tête de liste des principaux critères d'achat des Canadiens:

Prix/abordabilité (80 %)
Nombre de pièces (73 %)
Proximité du transport en commun (67 %)

La SCHL a sondé les Canadiens sur leurs opinions, attitudes et comportements relativement à la propriété et au processus d'achat d'un logement.

L'abordabilité d'un immeuble est aussi un élément à prendre en compte quand on souhaite acheter un immeuble locatif.

En effet à cause des règles entourant la fixa-

tion de loyer, un nouveau propriétaire ne peut pas remettre ses loyers au prix du marché et ce même si le logement est vide!

C'est une des incohérences de la loi que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met en avant depuis plusieurs années.

On peut comprendre que le législateur veuille protéger le locataire qui est dans son logement de fortes hausses. Mais une fois que le logement est libéré, il n'y a aucune raison qui devrait empêcher le propriétaire

de remettre le loyer au prix du marché.

Également, un nouveau propriétaire pourrait avoir de la difficulté à augmenter ses loyers au renouvellement du bail afin de pouvoir payer les taxes toujours en hausse, le coût des matériaux et des travaux qui explosent. Comme le système de fixation date de 1981, ce système archaïque ne permet pas ax locataires et aux propriétaires de s'entendre sur une hausse étalée sur plusieurs années.

Enfin, les nouveaux

acheteurs doivent s'informer sur les procédures de reprise du logement s'ils envisagent d'y louer, loger leurs enfants ou leurs parents à court terme.

En effet des délais très stricts et des procédures doivent être engagées plusieurs mois avant pour pouvoir reprendre un logement, même si c'est son propre bien!

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions



MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



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



POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

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

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

MEMBRE APQ 4%

Les membres APQ bénéficient d'un

ESCOMPTE DE 4%

en plus des rabais DANS TOUS LES MAGASINS HOME DÉPÔT AINSI QUE SUR TOUTES LES COMMANDES EN LIGNE **SUR LEUR RENOUVELLEMENT À L'APQ.**

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