

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Novembre 2018, Volume 34 No 11

Administrateurs de copropriété

ATTENTION, VOTRE RESPONSABILITÉ POURRAIT ÊTRE MISE EN JEU suite à l'adoption au mois de juillet dernier du projet de loi 141

>>Page 2

Sous-location, en HLM ?

À Paris, en France, une locataire sous-louait une partie de son logement ponctuellement avec Airbnb alors que le règlement l'interdisait.

>>Page 11

Les chroniques de Baillus

Laugmentation de loyer est un mécanisme essentiel que le propriétaire devrait connaître sous ses moindres coutures

>>Page 14



UN LOCATAIRE PRÉTEND QUE SON TEMPS VAUT 10 000 \$ US DE L'HEURE

lors d'une audience pour des retards fréquents

Le locateur ne se présente pas pour quérir le loyer le 1^{er} du mois entre 13 h et 13 h 15.

Texte complet à la page 8



Me Martin Messier

Administrateurs de copropriété au Québec: ATTENTION, VOTRE RESPONSABILITÉ POURRAIT ÊTRE MISE EN JEU

MOT DE L'ÉDITEUR

Condominium administrators in Quebec! BEWARE, YOUR RESPONSIBILITY COULD BE PUT INTO PLAY

L'adoption au mois de juillet dernier du projet de loi 141, 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, permet de prendre conscience de l'intention du législateur de codifier ce qui était déjà traduit par la jurisprudence québécoise.

En effet, pour tous les syndicats de copropriété au Québec, il est important de vérifier que la valeur inscrite à la police d'assurance correspond à la valeur de reconstruction de l'immeuble. Plusieurs

Volume 34 No 11
Novembre 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 Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme



polices d'assurance prévoient qu'en cas de différence entre la valeur de reconstruction et la valeur inscrite à la police d'assurance, l'application d'une règle d'indemnisation proportionnelle sera appliquée lors d'une réclamation.

Par exemple, si la valeur inscrite à la police d'assurance est de 5 millions de dollars et que la valeur de reconstruction, pour les fins de l'exemple, est estimée à 10 millions de dollars et qu'un sinistre se produit entraînant des coûts de 500 000 \$, l'assureur pourrait décider d'appliquer la clause et de n'indemniser le syndicat de copropriété que pour 50% de la réclamation, soit 250 000\$ dans l'exemple présent.

Or, plusieurs déclarations de copropriété prévo-

ient que les syndicats de copropriété, soit les administrateurs, doivent s'assurer que le montant d'assurance est adéquat.

Le législateur, en adoptant au mois de juin dernier le projet de loi 141, est venu codifier en ses mots en modifiant l'article 1073 du code civil du Québec pour qu'on puisse y lire: « doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement »(1);

Plusieurs administrateurs sont sous l'impression que leur responsabilité est protégée à cet égard en vertu de l'assu-

rance responsabilité que le syndicat peut détenir à leur égard. Nous vous invitons donc à bien relire cette couverture, puisque, dans bien des cas, les assureurs, pour éviter des problèmes de sous-assurance, excluent de cette couverture les réclamations qui peuvent survenir suite à une mauvaise évaluation du montant d'assurance.

Il est par conséquent essentiel, pour tous les administrateurs de copropriété au Québec, de s'assurer qu'une évaluation professionnelle soit réalisée, bien souvent par un évaluateur agréé bénéficiant lui-même d'une police d'assurance, afin de vous assurer que les administrateurs du syndicat et le syndicat lui-même ne soient aux prises avec des problèmes en cas de réclamation.

(1) <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2018C23F>. PDF

The adoption, last June, of Bill 141, An Act mainly to improve the regulation of the financial sector, the protection of deposits of money and the operation of financial institutions, makes it possible to become aware of the legislator's intention to codify what had already been translated by Quebec jurisprudence.

In fact, for all syndicates of co-ownership in Quebec it is important to verify if the value registered in the insurance policy corresponds to the reconstruction value of the building. Several

insurance policies provide that, in the event of a difference between the reconstruction value and the value entered in the insurance policy, the application of a proportional compensation rule will be applied to a claim.

For instance, if the value on the insurance policy is \$5 million and the rebuilding value, for the purposes of the example, is estimated at \$10 million and a disaster occurs causing a cost of \$500,000, the insurer could decide to apply the clause and only compensate the syndicate for 50% of the claim, or \$250,000 in the present instance.

However, several deeds of co-ownership provide that the co-ownership syndicates, i.e. the admi-

Suite à la page 4



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^{ère} 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

Suite de la page 3 : BEWARE, Condominium administrators in Quebec! YOUR RESPONSIBILITY COULD BE PUT INTO PLAY

nistrators, must ensure that the amount of insurance is adequate.

The legislator, in passing Bill 141 last June, codified in his words by amending section 1073

of the Civil Code of Quebec, so that it reads: « must provide for the reconstruction of the building in accordance with the standards, practices and rules of the art applicable at that time; that amount must be assessed at least every five years by a member of a professional order designated by government

regulation ». (1) Many administrators are under the impression that their liability is protected in this respect by virtue of the liability insurance that the syndicate may hold for them. We therefore invite you to read this coverage, since, in many cases, insurers, to avoid problems of un-

derinsurance, exclude from this coverage claims that may arise following a bad evaluation of the amount of insurance. It is therefore essential for all co-ownership administrators in Quebec to ensure that a professional evaluation is conducted, often by a certified appraiser who has an in-

surance policy himself, to ensure that the syndicate's administrators and the syndicate itself do not have problems with the claim.

(1) <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2018C23F.PDF>

Formations APQ 2018-2019

Au Multiplexeur APQ
(10716 Saint-Laurent, Montréal) ou en webdiffusion
dans le confort de votre foyer.

À partir de 18h, Conférence à 18h30
Gratuit pour les membres Argent, Or ou Platine!

11 décembre 2018 : LOUER SON CONDO, connaissez-vous les obligations que vous aurez?

Pour le copropriétaire, le droit de louer son condominium fait partie intégrante de son droit de propriété: il peut choisir d'y habiter, ou de le louer afin d'en retirer des revenus locatifs.

Mais avant de louer, êtes-vous certain de pouvoir louer votre condo? Que disent la déclaration de copropriété et le règlement d'immeuble à ce sujet?

Votre locataire aura l'usage de la piscine, terrasse, espace de stationnement du copropriétaire. Qui sera responsable si votre locataire ne respecte pas le règlement?

Me Kevin Lebeau, avocat spécialisé dans le domaine de la copropriété, sera présent pour vous expliquer les droits et les obligations liés à la location d'un condo.

22 janvier 2018 : SCHL, Quels sont les taux d'inoccupation?

Un conférencier de la SCHL présentera les dernières données des taux d'inoccupation, de la moyenne des loyers,... Aussi une prévision pour 2018-2019.

Au moment de faire vos calculs de hausse de loyer, comment vous situez-vous? Serez-vous capable de relouer en cas de départ de vos locataires? Vos loyers sont-ils trop bas?

Réservation à <http://boutique.apq.org/fr/confrences-et-formations>

CANNABIS : L'INTERDIRE DANS LES LIEUX PUBLICS, EST-CE UNE BONNE CHOSE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS?

Au lendemain de l'élection du gouvernement caquiste de M. François Legault, la question du Cannabis a pris la une.

Avec la légalisation en vigueur depuis le 17 octobre, la CAQ a annoncé considérer des modifications à la Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière.

Selon certaines annonces il semble que la Coalition avenir Québec (CAQ) (1)

Tableau 49 : Nombre de demandes en attente – Causes civiles

DEMANDES EN ATTENTE - CAUSES CIVILES	31 MARS 2015	31 MARS 2016	31 MARS 2017	VARIATION
Moins de 1 an	14 778	14 975	14 757	- 1,5 %
De 1 à 2 ans	9 892	7 550	7 348	- 2,7 %
Plus de 2 ans	2 164	1 843	484	- 73,7 %
TOTAL	26 834	24 368	22 589	- 7,3 %

pour :
Interdire de consommer dans les lieux publics

Âge légal pour consommer augmenté à 21 ans

Pas de point de vente de la SQDC à proximité d'un établissement d'enseignement

Sur la question d'interdire la fumée de Cannabis dans les lieux publics nous

croions qu'il faut d'abord étudier l'impact sur les logements. En effet, est-ce que cette décision ne risque pas de pousser les locataires qui ont une clause interdisant la fumée à enfreindre le bail ?

Entre être arrêté dans la rue ou fumer dans son logement et avoir des mois de „répit” avant d'avoir un dossier à la Régie du loge-

ment, que vont-ils choisir?

Contrairement à un parc, un locataire et sa famille ne peuvent pas se déplacer pour éviter la fumée.

Dans un espace public, on peut simplement se déplacer mais on ne peut pas en faire autant à chaque fois que la fumée de Cannabis se propage à travers les murs.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que la CAQ prendra en considération les impacts de ce changement et puisse prendre une orientation qui vise à permettre aux locataires de rester dans leur logement, tranquillement.

L'APQ souhaite que la CAQ se penche plutôt sur d'autres dossiers tels que les délais à la Régie du logement. Les délais sont alors inacceptables tant pour le propriétaire que pour les locataires voisins d'un logement hébergeant un locataire indésirable. Or,

Source : Régie du logement, rapport annuel 2016-2017

si un propriétaire est aux prises avec un locataire indésirable, les délais sont souvent beaucoup trop longs, dans certains cas les délais pourraient dépasser une année complète.

Selon le dernier rapport annuel 2016-2017 disponible de la Régie du logement, une cause civile générale est entendue en moyenne en 19.2 mois.

Portrait des causes civiles à la Régie du logement en 2016-2017 :

- 25938 audiences tenues pour causes civiles

- Délais moyens du traitement total d'un dossier : 20,3 mois

- Nombre de demandes en attente : 22 589

Il y a 3 catégories de causes civiles : urgentes, prioritaires et générales.

(1) <https://coalitionavenirquebec.org/fr/blog/2018/09/19/pas-de-cannabis-dans-les-lieux-publics/>



APQ

ÉVALUATION APQ
UNE SOLUTION
COMPLÈTE

ENQUÊTES DE CRÉDIT

EMPLOI PROPRIÉTAIRES

DOSSIERS CRIMINELS

RÉGIE DU LOGEMENT



CONTESTATION EN JUSTICE POUR LA CULTURE DE CANNABIS À DOMICILE : Quels impacts pour les propriétaires?

COURT CHALLENGE FOR GROWING CANNABIS AT HOME : *What are the impacts for rental property owners?*

La légalisation du cannabis est entrée en vigueur le 17 octobre dernier et au Québec il est interdit de cultiver du cannabis à domicile. Mais dans la loi fédérale il est permis de cultiver 4 plants par logement.

On apprenait que déjà quelques jours après, Janick Murray-Hall, résident de Québec, avait adressé une demande à la Cour supérieure afin d'invalider deux articles de la loi québécoise, Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière.

Mais même si cette requête mettra des années avant d'obtenir un jugement final dans cette affaire, les propriétaires de logements sont tout de même inquiets. Comme n'importe quelle demande à la Cour, personne ne peut présager du jugement final rendu.

En décembre 2017, L'As-

sociation des Propriétaires du Québec (APQ) était allée en commission parlementaire, Commission de la santé et des services sociaux Québec, pour faire valoir ce point, soit l'interdiction de produire du cannabis dans nos immeubles.

Tout d'abord, l'APQ est d'avis que la légalisation du cannabis engendre des enjeux que le gouvernement fédéral n'a pas étudiés, ou omis de prendre en considération dans l'élaboration de sa loi. Les préoccupations de l'APQ concernent surtout la consommation du cannabis qui deviendrait légale, ainsi que la culture par les ménages, dans l'optique où cette consommation et cette culture se feraient dans des immeubles à logements.

L'APQ ne peut que souhaiter de conserver cette disposition par la Cour supérieure, vu les risques pour l'intégrité des immeubles, qui peuvent résulter tant en des pertes financières importantes pour les pro-

priétaires, qu'en dommages pour la santé des autres occupants.

En interdisant la culture personnelle en la catégorisant d'infraction, cela interdit la possibilité de culture de cannabis à l'intérieur même des logements, ce qui faisait craindre aux propriétaires d'immeubles à revenus des risques multiples pour l'intégrité des bâtiments, risques qui ne semblent pas avoir été pris en considération au fédéral.

L'APQ suivra l'évolution de cette demande en Cour et vous tiendra au courant.

The legalization of cannabis came into effect on October 17 and in Quebec it is forbidden to cultivate cannabis at home. But in the federal law it is allowed to cultivate 4 plants per dwelling.

We heard that already a few days later, Janick Murray-Hall, a resident

of Quebec, had submitted a request to the Superior Court to invalidate two sections of the Quebec Act, An Act to establish the Quebec Cannabis Society, enacting the Cannabis Act and amending various provisions relating to road safety.

But, even if this request will take years to obtain a final judgement in this case, rental property owners are still worried. Like any request to the Court, no one can predict the nature of the final judgement that will be rendered.

In December 2017, the Quebec Landlords Association (APQ) went to a parliamentary committee, the Commission for Health and Social Services Quebec, to make this point, namely the prohibition to produce cannabis in our buildings.

First of all, the APQ is of the opinion that the legalization of cannabis generates issues that the federal government has not studied properly, or failed to take into account in the development

of its law. The worries of the APQ concern mainly the consumption of cannabis that would become legal, as well as the cultivation of it by households, from the perspective that consumption and cultivation would be done in apartment buildings.

The APQ only wishes to retain this provision by the Superior Court, given the risks to the integrity of the buildings, which can result in both significant financial losses for rental property owners and damage to the health of other occupants.

In prohibiting personal cultivation by categorizing it as an offense, it precludes the possibility of cultivating cannabis inside the dwellings, which made the owners of income-producing buildings fear multiple risks to the integrity of the buildings, risks that do not seem to have been considered at the federal level.

COMMISSION PARLEMENTAIRE : VOICI QUELQUES POINTS EXPOSÉS LORS DE NOTRE PASSAGE

Certaines compagnies d'assurance refusent de couvrir en cas d'utilisation de drogues dans un logement. En cas de connaissance de ce fait, la police peut être annulée 1.

Dans un article de presse traitant d'un cas où le locataire était autorisé à cultiver à des fins médicales jusqu'à 60 plants de cannabis, un propriétaire de la Colombie-Britannique a quand même vu sa couverture d'assurance être annulée : « Le Bureau d'assurance du Canada défend que la majorité des compagnies d'assurance ne couvrent pas les dommages associés à la culture de cannabis. « Bien que des lois permettent la culture de marijuana à des fins médicales, cela ne change pas le fait qu'elle pose des risques élevés pour les maisons et les condos », explique le porte-parole de l'organisme, Andrey McGrath » 2.

Selon le Bureau d'assurance du Canada, une culture de cannabis peut amener des dommages, tel que la modification des installations électriques en place, ce qui augmente les risques d'incendie 3. En effet, le Québec n'étant pas propice à une culture extérieure à l'année et vu les réalités de la vie en logement offrant peu d'accès extérieur exclusif à une personne, plusieurs se tourneraient vers la production à l'intérieur de leur logement. Selon la Sûreté du Québec, le principal danger de ces installations intérieures est le risque d'incendie qu'elles posent, non seulement pour l'habitation en cause, mais également pour les maisons et logements voisins. « Ce risque découle de la très forte consommation d'électricité nécessaire à la culture ainsi que des modifications illégales et souvent dangereuses apportées aux installations électriques, parfois par des amateurs » 4.

Une telle législation ne ferait qu'ouvrir la porte aux excès. Dans un cas, bien que le permis était expiré depuis peu, un locataire cultivait 58 plants plutôt que les 15 permis 5, causant ainsi un dégât d'eau et l'effondrement d'un plafond, un système électrique modifié et dangereux posant des risques d'incendie, menaçant la santé ou la vie des autres locataires, et des factures d'électricité à la hausse.

Selon une publication de l'Institut national de santé publique du Québec, les conditions de la culture de cannabis à l'intérieur sont propices à la contamination fongique. Lorsqu'on utilise des systèmes hydroponiques ou aéroponiques, le taux d'humidité augmente, variant de 40 à 90 % (la plupart du temps autour de 85 %) 6.

Selon la même source, la culture du cannabis exige un éclairage puissant, soit plusieurs lampes de 1 000 watts combinées à des températures élevées variant de 25 à 28°C. Ainsi, selon l'Institut national de santé publique du Québec, ces conditions optimales à la culture de la marijuana, le sont tout autant pour la propagation des moisissures.

Une courte durée peut causer autant de dommages qu'une culture s'étendant sur plusieurs mois : « En effet, la présence excessive et constante d'humidité dans l'air et sur les matériaux pendant plus de 48 heures, comme on le retrouve dans les cas de culture de cannabis, favorise l'incubation et la croissance de moisissures » 7.

Dans un cas existant au Québec, dans un bloc de 31 petits logements sur 4 étages, soit des 1½ d'environ 400 pieds carrés chacun, la législation prévoirait ainsi la possibilité de faire pousser jusqu'à 124 plants d'au maximum 1 mètre de façon légale, sur une superficie de 14400 pieds carrés.

Pour l'APQ, il semble qu'il y aurait une incongruité entre le droit de produire du cannabis et le droit de propriété ou non du logement ou de l'immeuble dans lequel on veut le cultiver. Si le producteur était le propriétaire, il en subirait les conséquences et inconvénients si le mode de production et la quantité choisis causent des dommages à son immeuble. Une personne ne détenant pas de droit de propriété ne devrait pas avoir cette latitude qui engendre de grands risques.

(1) Manso (Succession de) c. Thibodeau, 2013 QCRDL 41457.

(2) Rosa Marchitelli, Pas d'assurance habitation pour un propriétaire dont le locataire fait pousser du cannabis médical, Radio-Canada, sect. Société, 27 février 2017, en ligne : < <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1019303/assurance-marijuana-medicale-kamloops> >.

(3) Conseils d'assurance à l'intention des propriétaires de logements, Bureau d'Assurance du Canada, 2011, en ligne : < <http://assets.ibc.ca/Documents/Brochures/FR/Ins-tips-res-landlords-FR.pdf> > (consulté le 22 mai 2017).

(4) Sûreté du Québec, Cisaille 2.0: les productions intérieures, Gouvernement du Québec, en ligne : < <http://www.sq.gouv.qc.ca/prevenir-la-criminalite/programmes/programme-cisaille.jsp> > (consulté le 10 mai 2017).

(5) Longueuil (OMH de) c. MacDonald, 2013 QCRDL 17141.

(6) Marie-Alix d'Halewyn, Contamination des maisons utilisées pour la culture de marijuana par les moisissures, Centre d'expertise et de référence en santé publique, Institut national de santé publique du Québec, 14 décembre 2006, en ligne : < <https://www.inspq.qc.ca/bise/contamination-des-maisons-utilisees-pour-la-culture-de-marijuana-par-les-moisissures> > (consulté le 22 mai 2017).

(7) Benjel Chimistes conseil Inc., Moisissures et humidité, Cas particulier : Maison de culture hydroponique (Cannabis), en ligne : < <http://www.benjel.ca/cannabis.php> > (consulté le 22 mai 2017).



nettoyage haute pression

Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com
www.lessardnettoyagehautepression.com

UN LOCATAIRE PRÉTEND QUE SON TEMPS VAUT 10 000 \$ US DE L'HEURE

A TENANT CLAIMS HIS TIME IS WORTH US \$10,000 AN HOUR



Me Robert Soucy

Le 6 juin 2018, le locateur demande la résiliation du bail pour des retards fréquents dans le paiement du loyer, le recouvrement du loyer impayé (410\$ en juin 2018) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience.

Le 22 août 2018, le locataire demande l'autorisation de déposer le loyer à la Régie du logement en prétendant que le locateur ne se présente pas pour quérir le loyer le premier jour de chaque mois entre 13 h et 13 h 15. Il poursuit aussi le locateur en dommages matériels pour perte de temps et des dommages punitifs pour harcèlement de 5 000\$. Il prétend avoir perdu dix-neuf heures de son précieux temps pour le paiement du loyer et que son temps, selon lui, valait 5 000\$ US par heure en 2017 et qu'il vaut 10 000 \$ US par heure en 2018. Il consent malgré

tout à ramener sa demande à seulement 79 600 \$ CA???

Les faits

Le locataire habite le logement depuis 26 ans et le locateur est propriétaire de l'immeuble depuis 2010. Le locateur possède 44 logements répartis dans 6 immeubles différents. Le dernier bail signé par les parties indique que le loyer est quérable au logement et est payable le premier jour de chaque mois par chèque. La preuve ne révèle pas de changement par la suite, sauf que, dans les faits, le locataire paie son loyer en argent comptant. L'ancien locateur (2004-

2010) tente de faire modifier le bail pour rendre le loyer portable à son bureau plutôt que quérable au logement, mais la modification demandée est refusée par une décision rendue par la Régie du logement. À noter que la décision ne contient aucune mention pour les heures de perception du loyer.

La demande du locateur

Au jour de l'audience, le loyer est acquitté en totalité. Toutefois, le locateur maintient sa demande en résiliation de bail pour les retards fréquents dans le paiement du loyer.

Le locateur se présente régulièrement au logement pour cueillir le loyer le premier jour de chaque mois, généralement entre 13 h et 15 h, parfois plus tôt, parfois plus tard, sans succès. Depuis le mois d'avril 2017, il a réussi à obtenir le paiement du mois de novembre 2017 le premier du mois seulement.

Le loyer est systématiquement payé en retard quelques jours seulement avant le trois semaines de retard qui entraînerait la résiliation du bail. Après

le premier jour, le locateur doit retourner plusieurs fois au logement pour tenter de collecter le loyer. Il laisse régulièrement des notes au locataire sur la porte ou encore sur sa voiture. Le locataire ne répond pas et ne rappelle pas le locateur. Le loyer est payé en retard, soit au logement, soit au commerce de la conjointe du locateur, soit par courrier recommandé depuis le mois de juin 2018.

Le préjudice sérieux

Le locateur explique au tribunal les inconvénients sérieux subis par ces retards répétés : le manque total de coopération; les déplacements fréquents qu'il doit faire au logement; le fait que le locataire exige qu'il aille chercher le loyer seulement entre 13 h et 13 h 15 et que cela est déraisonnable puisqu'il a quarante-quatre logements à collecter ce jour-là; que le locataire ne répond jamais à ses appels lorsqu'il essaie d'annoncer sa visite en avance et qu'il doit toujours laisser des messages sur son répondeur; que le locataire ne le rappelle jamais; que ce dernier ne répond pas non plus à la porte même s'il est présent; qu'il doit lais-

ser des notes sur la porte du logement. Le locateur témoigne des charges qui pèsent sur ses immeubles et des paiements qu'il doit faire en début de mois. Il parle de son stress vécu fréquemment à cause de la non-coopération et de l'attitude provocante du locataire. Il qualifie la relation avec le locataire de toxique.

La défense du locataire

Le locataire réplique qu'il avait une entente avec l'ancien locateur pour la perception du loyer qui devait se faire le premier jour de chaque mois entre 13 h et 13 h 15. Selon le locataire, le locateur actuel ne vient pas quérir le loyer au bon moment. En dehors de cette plage horaire, il n'est pas disponible et il n'a pas de temps à perdre puisqu'il affirme que son temps valait 5 000 \$ US de l'heure en 2017, vaut 10 000 \$ US de l'heure en 2018 et qu'il prévoit que bientôt son temps vaudra 15 000 \$ US de l'heure en 2019???

Pour ne pas être en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, il fait à chaque mois son paiement quelques jours seulement avant cette échéance. Le

locataire soutient avoir trois semaines pour payer son loyer et qu'il doit se déplacer au commerce de la conjointe du locateur pour payer le loyer et qu'il doit transmettre son paiement par courrier recommandé, d'où les pertes très préjudiciables pour lui, sans compter les frais des courriers recommandés. Le locataire prétend que le locateur ne vient pas quérir le loyer au logement, qu'il le harcèle aussi afin d'obtenir son départ du logement et que le locateur agit de mauvaise foi.

Analyse des faits par le tribunal

Selon la Régie, si le locataire avait une entente avec le locateur précédent pour la perception du loyer entre 13 h et 13 h 15, il n'en a pas fait la preuve. Rien ne démontre que le bail originaire de 2004 a été modifié et même la décision rendue par la Régie du logement qui a refusé la modification du bail, rendue en 2008 et mentionnée plus haut, n'en fait aucune mention.

Quant à la tolérance de l'ancien locateur évoquée par le locataire, le Régie du logement fait les commentaires suivants :

„21 Au surplus, si le locateur précédent tolérait les exigences du locataire et lui accordait le privilège de la perception du loyer dans une fenêtre temporelle aussi réduite, le Tribunal estime qu'une telle tolérance ou qu'un tel privilège n'est pas opposable au locateur actuel. Il est bien connu que les tolérances, permissions

ou privilèges accordés ne modifient pas le bail. Ils ne confèrent pas de droits en vertu du bail, ni de droits acquis, ni d'obligations corrélatives pour le locateur¹”

Le tribunal affirme aussi que le locataire ne dispose pas d'un délai de trois semaines pour le paiement du loyer puisque ce délai permet seulement au locateur d'obtenir la résiliation du bail en cas de défaut de paiement du loyer.

De plus, la Régie du logement confirme les propos tenus dans la cause Ruel c. Vachon :

„17 Il est reconnu en jurisprudence que si le locataire n'est pas chez lui à échéance le jour où le paiement du loyer devient exigible, le locateur n'a pas à y retourner à nouveau. C'est alors au locataire de faire parvenir son loyer au locateur. L'inverse est également vrai, lorsque le loyer est portable chez le locateur et que c'est le locataire qui doit se déplacer. Conclure autrement mettrait le débiteur de l'obligation d'aller chercher le loyer à la merci de l'autre partie.

18 Il appartenait au locataire de prendre les moyens de rendre le paiement de son loyer disponible au logement le premier jour du mois (ou, à la limite, en l'espèce, à partir de l'heure où le locateur a l'habitude de venir quérir le loyer) ou de prendre les moyens de faire parvenir le loyer au locateur d'une autre façon avant l'échéance en cas d'empêchement. Le

locataire n'a rien fait en ce sens.²”

Le tribunal en l'espèce conclut que le locataire ne doit pas s'asseoir sur le fait que le loyer est quérable, tout en se rendant non disponible ou presque pour la perception. Il doit faire preuve de souplesse et collaborer. Le locataire possède plusieurs options à sa disposition pour pouvoir effectuer son paiement de loyer : virement bancaire, chèque, requérir la collaboration d'un voisin, etc.

Compte tenu du préjudice sérieux démontré par le locateur, le bail est résilié par la Régie du logement. La demande en dommages et intérêts du locataire est rejetée puisque „le Tribunal en vient à la conclusion que c'est le locataire qui harcèle le locateur et non l'inverse³”.

On June 6, 2018, the landlord submitted a request for the termination of the lease for frequent delays in the payment of rent, the recovery of unpaid rent (\$410 in June 2018) as well as the rent due at the time of the hearing.

Eum Francois et germaine en font par eux même

On August 22, 2018, the tenant asks for permission to deposit the rent at the Régie du logement, claiming that the landlord does not show up to collect the rent on the first day of each month between 1:00 p.m. and 1:15 p.m. He also takes legal action on the landlord in material damage for loss of time and punitive damages of

\$5,000 for harassment.

He claims to have lost nineteen hours of his precious time for the payment of rent and that his time, according to him, was worth US \$5,000 per hour in 2017 and that it is worth US \$10,000 per hour in 2018. He agrees despite all of this to bring back his request down to only \$79 600 CAD???

THE FACTS

The tenant has lived in the dwelling for 26 years and the landlord has owned the building since 2010. The landlord owns 44 apartments in 6 different buildings. The last lease signed by the parties indicates that the rent is to be collected at the dwelling and is payable on the first day of each month by cheque. The evidence does not reveal a change thereafter, except that, in fact, the tenant pays his rent in cash. The former landlord (2004-2010) attempted to have the lease amended to have the rent paid in cash at his office rather than at the tenant's housing, but the requested modification was refused by a decision rendered by

the Régie du logement. It must be noted that the decision did not contain any mention of rent collection hours.

THE LANDLORD'S REQUEST

On the day of the hearing, the rent is paid in full. However, the landlord maintains his request to terminate the lease for frequent delays in the payment of the rent.

The landlord regularly goes to the tenant's dwelling to collect the rent on the first day of each month, usually between 1 p.m. and 3 p.m., sometimes earlier, sometimes later, without success. Since the month of April 2017, he has been able to obtain payment for the month of November 2017, on the first day of the month only.

The rent is systematically paid late, only a few days before the three weeks delay which would result in the termination of the lease. After the first day, the landlord must always return to the dwelling several times in an attempt to collect the rent. He regularly leaves notes to the tenant on the door



Suite à la page 10

or also on his car. The tenant does not answer and neither does he ever call the landlord. The rent is paid late, either at the housing or at the business of the spouse of the landlord, or by registered mail since the month of June 2018.

SERIOUS PREJUDICE

The landlord explains to the Court the serious inconvenience suffered by these repeated delays: the complete lack of cooperation; the frequent trips he has to make to the housing unit; the fact that the tenant requires that he only gets the rent between 1:00 p.m. and 1:15 p.m. and that this is unreasonable since he has forty-four units to collect that day; that the tenant never responds to his calls when he tries to announce his visit in advance and that he must always leave messages on his answering machine; that the tenant never calls him back; that the latter does not answer the door either, even when he is present; that he must leave notes on the door of the dwelling. The landlord testifies about the many burdens on his buildings and the payments he has to make at the beginning of each month.

He talks about his frequent stress because of the tenant's lack of cooperation and his provocative attitude. He qualifies the relationship with the tenant as very toxic indeed.

THE TENANT'S DEFENCE

The tenant replies that he had an agreement with the former landlord to collect the rent that was to be paid on the first day of each month between 1:00

p.m. and 1:15 p.m. According to the tenant, the current landlord does not come to collect the rent at the right time. Outside of this time slot, he is not available and he has no time to lose since he claims that his time which was worth US \$5,000 an hour in 2017, is now worth US \$10,000 in 2018 and that he expects that soon his time will be worth US \$15 000 an hour in 2019???

In order not to be late for more than three weeks in the payment of the rent, he makes his payment each month a few days only before this deadline. The tenant claims he has three weeks to pay his rent and that he must move to the business of the spouse of the landlord to pay the rent and that he must send his payment by registered mail, resulting in losses very detrimental to him, not to mention the cost of registered mail. The tenant claims that the landlord does not come to his dwelling for the rent, and that he also harasses him to get him out of the housing and that the landlord acts in bad faith.

THE COURT'S ANALYSIS OF THE FACTS

According to the Régie, if the tenant had an agreement with the previous landlord to collect the rent between 1:00 p.m. and 1:15 p.m., he did not give any evidence of this. There is no proof at all that the 2004 original lease was amended, and even the decision rendered by the Régie du logement, which refused to amend the lease, made in 2008 and mentioned above, makes

no mention of it.

As for the tolerance of the former landlord evoked by the tenant, the Régie du logement makes the following comments:

„21 In addition, if the previous landlord tolerated the tenant's requirements and granted him the privilege of collecting the rent within such a short time window, the Court finds that such a tolerance or privilege is not enforceable upon the present landlord. It is well known that the tolerances, permissions or privileges granted do not alter the lease. They do not confer any rights under the lease, or acquired rights, or any consequential obligations for the landlord.”¹

The Court also states that the tenant does not have a period of three weeks for the payment of rent since this period only allows the landlord to obtain the cancellation of the lease in case of default of payment of the rent.

Moreover, the Régie du logement confirms the comments made in the case Ruel vs. Vachon:

„17 It is recognized in the jurisprudence that if the tenant is not at home on the day the rent becomes payable, the landlord does not have to return again. The tenant must then have his payment of the rent sent or paid in person to the landlord. The opposite is also true: when the rent is portable

to the landlord and it is the tenant who must take the initiative. Finding otherwise would put the debtor under the obligation to collect the rent at the mercy of the other party.

18 It was up to the tenant to make sure that the payment of his rent was available at the dwelling on the first day of the month (or, ultimately, in this case, at the time when the landlord was used to come to collect the rent) or to take the means to send the rent to the landlord in another way before the deadline in case of impediment. The tenant has not done anything about it in this respect.”²

The Court therefore concludes that the tenant should not dwell on the fact that the rent is collec-

tible, while making himself unavailable, or almost, for collection. He must be flexible and collaborate with his landlord. The tenant has several options at his disposal to make his payment of rent: bank transfer, cheque, require the collaboration of a neighbour, etc...

Given the serious prejudice suffered and proved by the landlord, the lease is terminated by the Régie du logement. The tenant's claim for damages with interest is dismissed since „the Court concludes that it is the tenant who is harassing the landlord and not the other way around.”³

² Ruel c. Vachon – 2013 QC RDL 26400

³ Opus citare note 1. paragraphe 34

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

SOUS-LOCATION, EN HLM ?

SUBLETTING IN AN HLM (LOW RENT HOUSING)?

À Paris, en France, une locataire sous-louait une partie de son logement ponctuellement avec Airbnb alors que le règlement l'interdisait.

Madame contestait l'expulsion en expliquant notamment que si elle a sous-loué son logement sur Airbnb, c'est en raison de ses difficultés financières liées au montant de ses revenus (« 2250 euros par mois »), alors que la Régie Immobilière de la Ville de Paris répliquait qu'elle dispose d'« un salaire de 2289 euros, d'une pension alimentaire, et d'une allocation soutien de famille, au regard d'un loyer représentant moins du tiers des revenus, soit un revenu disponible de 1 000 euros ».

L'article 1870 du Code civil du Québec prévoit qu-

'un locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué. Le propriétaire ne peut alors refuser qu'avec un motif sérieux. Toutefois, la loi prévoit aussi qu'il doit aviser le locateur de son intention, et indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer.

Mais si un locataire qui bénéficie d'un logement social veut sous-louer ce logement, a-t-il le droit?

Selon l'article 1995 du Code civil du Québec „Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut sous-louer le logement ou céder son bail. Il peut cependant, en tout temps, résilier le bail en donnant un avis de trois mois au locateur. 1991, c. 64, a. 1995.”

Donc comme en France, l'administration des logements modiques concer-

née pourrait demander à la Régie du logement de résilier le bail. Et cette clause fût confirmée le 26 juin 2018 par un jugement rendu par la Régie du logement de Sept-Iles (1).

Le régisseur a statué que le locataire a contrevenu à l'article 1995 en plus d'accroître le risque pour le locateur et modifier la vocation du logement.

Le jugement rendu par Marc C. Forest, juge administratif :

7 Le fait que la locataire utilise son logement pour héberger d'autres personnes sur une base quotidienne constitue-t-il un préjudice grave envers le locateur?

11 Afin de garantir que les règles d'attribution de ces logements le sont à des personnes qui en ont réellement besoin, le locateur doit continuellement être

au courant des personnes qui habitent dans ces logements et notamment, connaître leurs revenus annuels afin d'en fixer le coût du loyer.

12 C'est sans doute pour cette raison que la loi interdit toute sous-location, puisqu'avec une sous-location, le locateur ne connaît pas toujours la situation du sous-locataire. 13 À cet effet, le Tribunal retranscrit ci-après l'article 1995 du Code civil du Québec qui interdit la sous-location.

1995. Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.

16 Dans la situation qui nous occupe, en aucun temps la locataire qui confirme avoir procédé entre juin et septembre 2017 à 42 locations quotidiennes, n'a avisé le locateur de cette situation.

17 Le fait de procéder à des locations quotidiennes à des personnes totalement inconnues provenant d'un site Internet comme airBnB et qui se présentent au logement une, deux ou trois nuits représente assurément des risques additionnels pour le locateur du logement concerné.

18 Ces personnes qui n'engagent nullement leurs responsabilités envers le locateur savent très bien qu'ils sont ici, hors de la région pour visiter, découvrir et dans certains cas

pour fêter.

19 Celui-ci n'a donc pour la même intention de collaboration envers les voisins concernant les va-et-vient dans l'immeuble, ainsi que le bruit pouvant incommoder les voisins. C'est d'ailleurs l'un des problèmes majeurs vécus par tous les locateurs et les voisins des appartements occupés par des touristes provenant des sites comme air BNB.

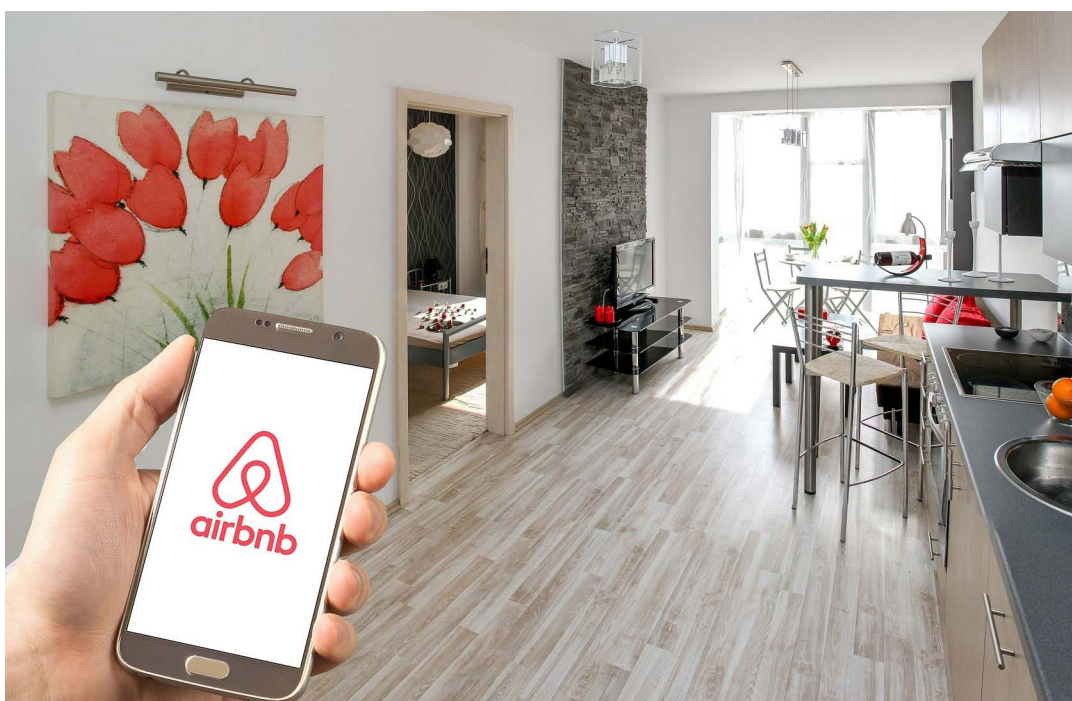
20 Dans le cas qui nous occupe, la locataire confirme non seulement qu'elle n'a pas avisé le locateur de cette situation, mais qu'elle n'a pas adhéré à une assurance responsabilité additionnelle pour couvrir les faits et gestes de ses clients.

24 Mais il y a plus que la sous-location, puisqu'en procédant à la location quotidienne à de purs inconnus provenant d'un site comme airBNB, la locataire se trouve changer la vocation du logement, ce qui est interdit en vertu de l'article 1856 du Code civil du Québec.

1856. Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.

25 La locataire qui obtient, vu sa condition financière, un logement subventionné par les gouvernements, ne peut se

Suite à la page 13



C'était une des promesses électorales de Mme Valérie Plante lors des élections municipales en novembre 2017, et fin octobre 2018, Mme Plante annonçait la création en 4 ans de 12 000 logements sociaux supplémentaires soit une augmentation de 10% du parc locatif social de Montréal.

Extrait du communiqué de presse de la Ville

La stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables a pour objectif de réaliser 6000 logements sociaux et communautaires ainsi que 6000 logements dans le volet abordable. Le tout répondra à une diversité de besoins dont ceux des familles, des aînés, des étudiants, des Autochtones et des personnes à risque d'itinérance. Afin de réaliser ces objectifs, la Ville de Montréal mobilise un ensemble de programmes et de mesures :

- Le financement du développement de logements sociaux et communautaires
- Les pratiques d'inclusion
- L'aide à de nouveaux modèles de logements abordables
- L'aide à la rénovation de logements pour sauvegarder les logements sociaux et abordables existants
- Le soutien à l'acqui-

tion de propriétés abordables.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remarque que parmi ces 12 000 logements, on met de l'avant l'aide à la rénovation et l'aide à la personne. Par contre, ces aides ne sont dirigées que vers le logement social alors que les logements privés existants devraient eux aussi avoir les mêmes aides afin de répondre à la demande des locataires montréalais.

Plusieurs locataires pourraient rester dans leur logement existant en bénéficiant d'une aide.

Il est clair que certains locataires ont besoin des HLM car ils ont des besoins particuliers ou leurs revenus sont trop faibles malgré une aide au logement, mais ni le Gouvernement ni les municipalités ont réalisé des milliers et des milliers de logements sociaux. Et maintenant que ces immeubles sont âgés et ils ont besoin de rénovation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est persuadée qu'il en coûterait moins cher aux citoyens d'aider les plus vulnérables par des suppléments

12 000 LOGEMENTS SOCIAUX À MONTRÉAL EN 2022

au loyer que des immeubles au prix exorbitant en matériaux de construction et rénovation.

Et surtout avec un taux

d'inoccupation moyen de 3.3% on ne peut pas dire qu'il manque de logements disponibles!

Source : La Ville de Montréal détaille sa stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables <http://ville.montreal.qc.ca>



La Personnelle partenaire de **l'Association des propriétaires du Québec** depuis

21 ans.

Les assurances auto, habitation et entreprise de La Personnelle sont simples et flexibles, et nous mettons tout en œuvre pour vous faciliter la vie.



Grâce à ce partenariat, vous avez accès à des tarifs de groupe exclusifs.

Obtenez une soumission et économisez

1 888 476-8737

lapersonnelle.com/apq



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

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

Suite de la page 11 : Subletting in an HLM (Low Rent Housing)?

servir de ce logement afin de récolter des revenus additionnels qui ne lui appartiennent pas.

26 En procédant à de la location quotidienne de chambres sur un site Internet comme airBNB, la locataire se trouve à changer la destination des lieux loués, puisque son logement ne devrait servir qu'à son usage personnel.

Le bail a été résilié et le jugement ajoute :

39] Ceci serait un très mauvais message envoyé aux autres locataires.

40 Le Tribunal préfère l'approche plutôt dissuasive en résiliant le bail pour envoyer un message clair et sans équivoque aux autres locataires qui seraient tentés d'imiter la locataire de ne pas respecter les lois et règlements.

Il peut cependant, en tout temps, résilier le bail en donnant un avis de trois mois au locateur.

Par contre, contrairement aux locations dans le parc locatif privé, le locataire ne peut pas résilier le bail en donnant un préavis de 3 mois. C'est un mythe!

Il devra céder son bail ou trouver entente avec vous pour mettre fin à son bail.

- un locataire a obtenu un loyer à prix modique;
- une place dans un foyer d'hébergement ou CHSLD;
- un locataire qui subit de la violence conjugale ou

une agression à caractère sexuel.

Pour finir avec cette histoire française, le bail fût finalement résilié après de nombreuses audiences et poursuites judiciaires.

In Paris, France, a tenant was punctually subletting part of her housing with Airbnb while the regulations forbade it.

Madame challenged her eviction explaining that if she subleased her housing on Airbnb, it was because of financial difficulties related to the amount of her income (« 2250 euros per month »), while the Régie Immobilière (Real-Estate Board) of the City of Paris replied that she has « a salary of 2289 euros, alimony, and a family-support allowance, in respect of a

rental rate representing less than a third of her income, i.e. a disposable income of 1,000 euros ».

Section 1870 of the Civil Code of Québec provides that a tenant may sublet all or part of the leased property. The owner can then refuse only with a serious reason.

However, the law also provides that he must notify the landlord of his intention, and state the name and address of the person to whom he intends to sublet.

But if a tenant who benefits from social housing wants to sublet this dwelling, does he have the right to do so?

According to section 1995 of the Civil Code of Québec « The lessee of a dwelling in low-rental housing may not sublease the dwelling or assign his lease.

He may resiliate the le-

ase at any time by giving three months' notice to the lessor. 1991, c. 64, a. 1995. »

So, as in France, the low-rent housing authority concerned could ask the Régie du logement to terminate the lease. And this clause was confirmed on June 26, 2018 by a judgement rendered by the Régie du logement of Sept-Iles (1).

The director of the Régie ruled that the tenant had contravened section 1995 in addition to increasing the risk to the landlord and changing the purpose of the dwelling.

(See judgement rendered in French)

He may, however, at any time, terminate the lease by giving a notice of three months to the landlord.

On the other hand, unlike rentals in the private ren-

tal field, the tenant cannot terminate the lease by giving a notice of 3 months. That is a myth!

He will have to give up his lease or come to an agreement with you to end his lease.

- a tenant has obtained a low-cost rent;
- a place in a hostel or CHSLD;
- a tenant who is experiencing domestic violence or sexual assault.

To finish with this French story, the lease was finally terminated after numerous hearings and legal proceedings.

(1) Office municipale d'habitation de Sept-Iles c, Jomphe, 2018 QCRDL 21535, No dossier 356448 10 20170918 G, No demande 2332234

<http://sosconso.blog.lemonde.fr/2018/09/19/elle-sous-loue-une-piece-de-son-logement-social/>



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



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



Me Jean-Olivier Reed

LES CHRONIQUES DE BAILLUS

FIXATION DE LOYER POUR 2019 : 9 choses essentielles à savoir

Avec l'augmentation générale du coût de la vie, les augmentations de taxes des différents paliers de gouvernement, la marge bénéficiaire des propriétaires se fait de moins en moins grande.

Dans ce contexte, l'augmentation de loyer est un mécanisme essentiel que le propriétaire de-

vrait connaître sous ses moindres coutures.

Voici donc quelques conseils pour votre augmentation 2019.

1) Les postes qui permettent une augmentation de loyer substantielle sont : les taxes municipales, les taxes scolaires, les assurances et les travaux majeurs.

2) Si vous venez d'acheter votre immeuble, les dépenses de l'année 2018 de l'ancien propriétaire sont valables pour la Régie du logement. N'hésitez pas à lui demander.

3) Si vous avez une baisse de taxes municipales ou scolaires, faites le calcul en ligne pour vérifier si le résultat ne donne pas un montant NÉGATIF. Hé oui! La Régie du logement pourrait ordonner une baisse de loyer. D'ailleurs, plusieurs commis-

sions scolaires ont baissé leur compte de taxes cette année, nous insistons pour que les propriétaires fassent le calcul pour éviter une mauvaise surprise à la Régie du logement. Malheureusement, une baisse de taxes peut annuler des factures de travaux majeurs importants.

4) Bonne nouvelle pour ces baisses de taxes : c'est le privilège du propriétaire de faire une demande de fixation de loyer à la Régie du logement.

Donc, malgré un résultat virtuellement négatif, rien ne vous empêche de demander une augmentation de loyer à vos locataires tout en sachant qu'il ne faut pas faire une demande à la Régie du logement pour faire fixer le loyer si le locataire refuse. Il faut négocier.

5) Si vous êtes propriétaire occupant, vous devez évaluer la valeur de votre logement au prix du marché tout en maintenant un montant raisonnable par rapport aux autres

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

logements de l'immeuble. Les juristes de l'APQ peuvent vous aider en ce sens.

6) L'huissier n'est pas le mode de signification approprié pour cet avis. Commencez par utiliser le courrier recommandé et assurez-vous d'avoir la preuve de réception.

7) Vous pouvez négocier avec les locataires tout au long du processus et même jusqu'au jour de l'audience en fixation de loyer. Ne manquez pas un délai parce que vous pensez que le locataire va accepter la dernière offre. Ne prenez pas de chance. C'est peut-être une tactique du locataire pour faire écouler le délai et éviter l'augmentation de loyer.

8) Vous avez le droit de gérer les conditions d'utilisation de la cour arrière, des stationnements, des espaces communs. N'hésitez pas à régler a priori pour éviter des conflits a posteriori.

9) Ce ne sont pas tous les baux qui commencent le 1er juillet 2019. Alors, quelle grille de la Régie du logement doit-on utiliser pour les baux aux autres dates? Voici la réponse. La grille de calcul de la Régie du logement de l'année 2018 doit être utilisée pour les baux qui débutent jusqu'au mois d'avril 2019. La grille de calcul 2019 qui sera disponible fin janvier 2019 doit être utilisée dès le mois de mai 2019.

THE BAILLUS CHRONICLES

RENT SETTING FOR 2019 : 9 essential things to know

With the general increase in the cost of living and the tax increases of the various levels of government, the profit margin of the owners is becoming less and less important.

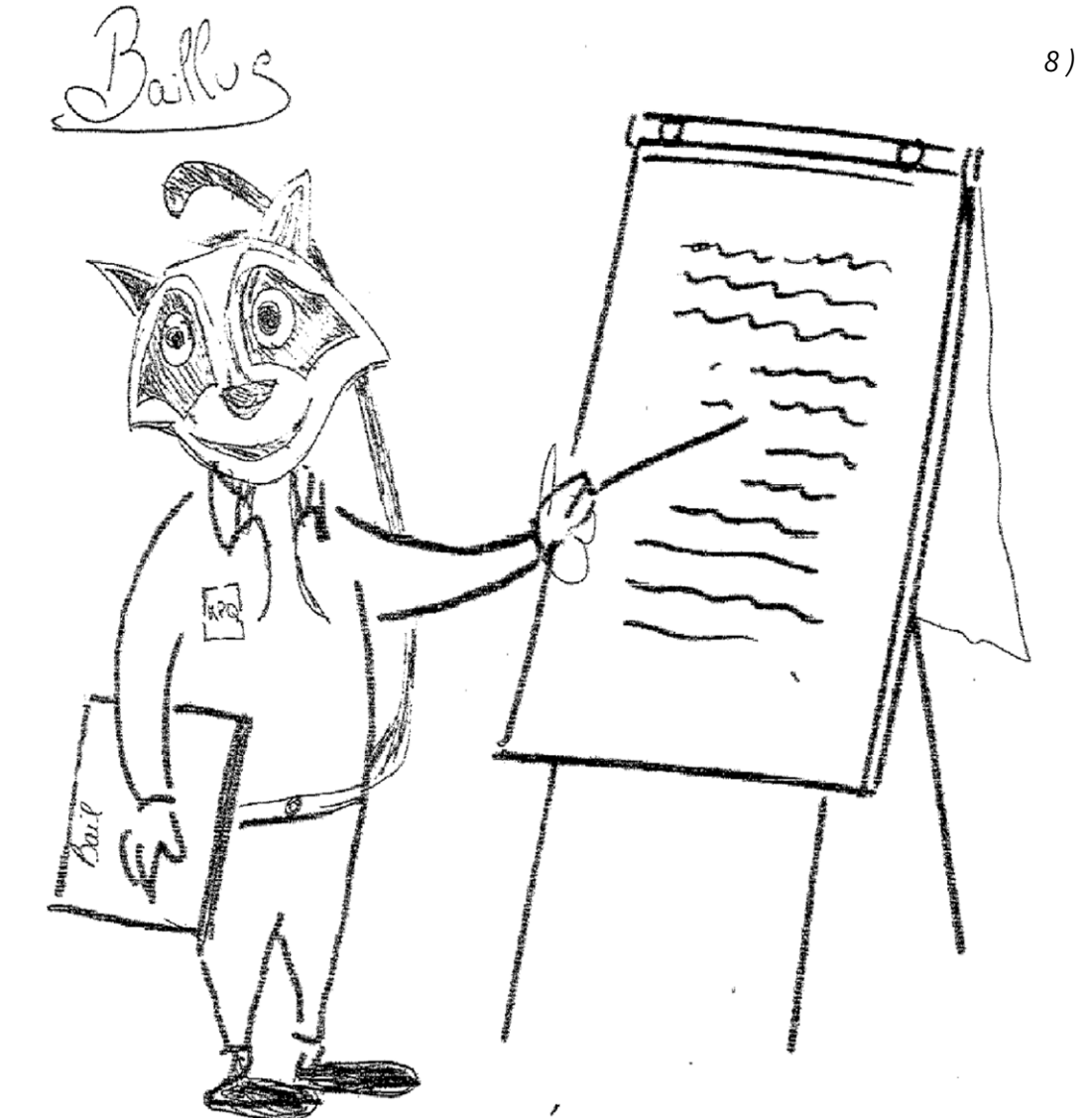
In this context, the increase in rent is an essential mechanism that the owner should know in its smallest details.

Here are some tips for your 2019 increase.

1) *The reasons that allow for a substantial increase in rent are: municipal taxes, school taxes, insurance and major works.*

2) *If you have just bought your building, the expenses for the year 2018 of the former owner are valid for the Régie du logement. Do not hesitate to ask him about these.*

3) *If you have a drop in municipal or school taxes, do the calculation online to check if the result does not give a NEGATIVE amount. Oh yes! The Régie du logement could order a reduction in rent. Moreover, several school boards have lowered their tax bill this year, so we insist that the owners do the math to avoid a bad surprise at the Régie du logement. Unfortunately, lower taxes can cancel important major*



work invoices.

4) *Good news for these tax cuts: it is the privilege of the landlord to request a setting of the rent from the Régie du logement. So, despite a virtually negative result, nothing prevents you from asking for an increase in rent to your tenants, knowing that you should not submit a request to the Régie du logement to set the rent if the tenant refuses. You must negotiate.*

5) *If you are an owner-occupant, you must evaluate the value of your dwelling at market price while maintaining a reasonable*

amount compared to other units in the building. The lawyers of the APQ can help you in doing this.

6) *The bailiff is not the appropriate method of service for this notice. Start by using the registered mail and make sure you have proof of receipt.*

7) *You can negotiate with the tenants all throughout the process and even until the day of the rent-setting hearing. Do not miss a deadline because you think the tenant will accept the last offer. Do not take any chances. It may be a tenant's tactic to eliminate the delay and avoid rent increases.*

You have the right to set the conditions of use of the backyard, parking lots, common areas. Do not hesitate to regulate a priori to avoid conflicts a posteriori.

9) *Not all leases start on July 1, 2019. So, which grid of the Régie du logement should be used for leases on other dates? Here is the answer : the Régie du logement's calculation grid for the year 2018 must be used for leases that begin until April 2019. The 2019 grid that will be available at the end of January 2019 must be used as of May 2019.*



TAUX D'INOCCUPATION ET PORTRAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Mardi le 15 Janvier 2019 à 18h00
CONFÉRENCE À 18H30

Un conférencier de la SCHL présentera les dernières données des taux d'inoccupation, de la moyenne des loyers,... Aussi une prévision pour 2019-2020. Au moment de faire vos calculs de hausse de loyer, comment vous situez-vous? Serez-vous capable de relouer en cas de départ de vos locataires? Vos loyers sont-ils trop bas?

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>

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

AVIS IMPORTANT

Chers propriétaires de logements locatifs,

Nous recevons plusieurs appels et demandes concernant l'interdiction de fumer du cannabis dans les logements depuis l'entrée en vigueur de la loi.

En tant que propriétaires de logements locatifs vous voulez préserver votre immeuble mais aussi la jouissance paisible de vos locataires.

De ce fait, vous voulez interdire la fumée de cannabis et ce dans les 90 jours de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 17 octobre dernier.

Il est important dans ce contexte unique, car ce sera possiblement votre seule et unique chance d'interdire la fumée dans les baux existants, de vous assurer que vous utilisez l'avis de modification pour la fumée de cannabis à compter du 17 octobre et dans les 90 jours qui suivent. Et non l'avis de modification au bail qui était utilisé au renouvellement des baux début 2018 OU les autres avis de modification normaux.

Cet avis de modification doit comporter la référence à la loi : Conformément à la loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière

Aussi, vous ne pouvez pas modifier d'autres choses par rapport au bail.

Il est important de faire cette distinction et de prendre le temps de vérifier les documents envoyés.

En effet, suite à l'adoption de la loi, vous pouvez seulement interdire la fumée de cannabis et votre locataire ne pourra contester sauf pour raisons médicales.

Prenez quelques minutes et vérifiez si votre avis de modification envoyé reflète ces avis-ci :

AVIS MODIFICATION AU BAIL : INTERDICTION DE FUMER DU CANNABIS

Date: _____

Nom(s) du(des) locataires: _____

Adresse des lieux loués : _____

Cher(e) locataire,

Conformément à la loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière, nous vous avisons que le présent avis modifie les conditions du bail de la façon suivante :

- Il est strictement interdit de fumer du cannabis dans votre logement. Cette interdiction vaut tant à l'intérieur du logement ou de l'immeuble, que sur les balcons et sur tout le terrain de l'immeuble.

Vous pouvez, **pour des raisons médicales**, refuser cette modification en nous avisant de votre refus dans les 30 jours de la réception de l'avis.

À défaut de refus de votre part, le bail est modifié 30 jours après la réception de cet avis.

Propriétaire (signature): _____

Adresse : _____

Téléphone : (____) _____ - _____

PREUVE DE LIVRAISON (si remis en main propre)

Par la présente, je reconnais avoir reçu le présent avis, ce _____

Signature du locataire: _____

LA RÉTRACTATION, LES DEMANDES ONT-ELLES DIMINUÉES DEPUIS L'ADOPTION DE LA LOI?

RETRACTION: HAVE REQUESTS DECREASED SINCE THE ADOPTION OF THE LAW?

En décembre 2010, pour corriger une problématique vécue par plusieurs propriétaires, la Loi modifiant la Loi sur la Régie du

logement et diverses lois concernant le domaine municipal a été adoptée et sanctionnée le 10 décembre 2010.

Cette loi vient réduire

le nombre possibles de rétractations que les parties peuvent déposer dans un dossier.

Avant un locataire pouvait se rétracter 6, 7 ou 8 fois et il en avait le droit!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui revendiquait cet abus, fût également entendu en commission parlementaire.

l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine. ».

Désormais la loi précise : '27. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 63, des suivants :

«63.1. Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.

«63.2. La régie peut, sur requête ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'elle juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.

Lorsque la régie constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, elle peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant elle à moins d'obtenir

Après une baisse de 3 ans, il y a eu une forte hausse en 2016-2017.

Si la loi a permis de réduire le nombre abusif de cas, elle n'a que temporairement changé le nombre de demandes de rétractations de la part de locataires.

Fait intéressant : le nombre de rétractations du côté des propriétaires est vraiment stable, alors peut-on en conclure que les procédures abusives ne venaient pas du côté des propriétaires?

Il faudra suivre cette évolution dans le rapport 2017-2018 qui sort à l'automne chaque année.

Car si le nombre de rétractations a augmenté de 18.43% de 2015-2016 à 2016-2017, le nombre de causes introduites par les locataires n'a augmenté que de 6.89% (de 7533 à 8052).

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

Dulux Xpert, BÉTONEL LX, Dulux Cuisines et salles de bain, Dulux DIAMANT

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

Et selon les rapports annuels de la Régie du logement il apparaît que

Rétractation d'une décision	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Causes introduites par les propriétaires	461	479	443	489	489	460	484
Causes introduites par les locataires	2103	2156	2078	1856	1945	1807	2140

In December 2010, to correct a problem experienced by many rental property owners, the Act to amend the Act respecting the Régie du logement and various acts concerning the municipal sector was passed and promulgated on December 10, 2010.

This law reduces the number of possible retractions that parties can submit in one file.

Before, a tenant could retract 6, 7 or 8 times and he had the right to do so!

The Quebec Landlords

Association (APQ), which objected to this abuse, was also heard in a parliamentary committee.

Now the law specifies: , '27. This Act is amended by inserting the following after section 63:

«63.1. The parties must ensure that all the applications or motions they present are, in terms of the costs and time required, proportionate to the nature and ultimate purpose of the application or to the complexity of the dispute; the same applies to the commissioner when authorizing an

application or issuing an order.

2010, c. 42, s. 27.

«63.2. The board may, on a motion or ex officio after allowing the interested parties to be heard, dismiss a proceeding it considers improper or dilatory or make it subject to certain conditions.

If the board finds that a party is making improper use of a proceeding to prevent the execution of a board decision, it may also prohibit that party from presenting an application before the board except with the authorization of and subject to the

conditions determined by the chairman or any other person designated by the chairman.»

2010, c. 42, s. 27.

And, according to the annual reports of the Régie du logement, it appears that: (see table)

After a 3-year decline, there was a sharp increase in 2016-2017.

While the law has reduced the number of abusive cases, it has only temporarily changed the number of retraction requests from tenants.

Interestingly, the number

of retractions on the rental-property owners' side is really stable. So, can we conclude that the abusive procedures did not come from the rental-property owners' side?

It will be necessary to follow this evolution in the 2017-2018 report, which is published in the autumn every year.

Because, if the number of retractions increased by 18.43% from 2015-2016 to 2016-2017, the number of cases introduced by tenants increased by only 6.89% (from 7533 to 8052).

REVENDEICATIONS APQ LORS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE LE 1ER DÉCEMBRE 2010

Au vu de la Régie du logement d'accorder la forclusion, le propriétaire n'a pas d'autres choix que de s'adresser à la Cour du Québec ou à la Cour Supérieure pour obtenir la forclusion. C'est-à-dire d'empêcher le locataire de faire des demandes à répétitions.

Mais déposer une demande à la Cour du Québec ou en Cour Supérieure implique la rédaction d'une requête, d'un avis de présentation et une déclaration solennelle du propriétaire ce qui occasionne des frais supplémentaires puisque cette requête devra être rédigée par un avocat. De plus, le propriétaire devra probablement avoir recours aux services d'un avocat pour le représenter lors de son audience à la Cour du Québec ou à la Cour Supérieure, ce qui représente une dépense supplémentaire.

Donc une décision rendue par des tribunaux supérieurs entraîne un lourd fardeau financier pour de nombreux propriétaires. En plus des dommages engendrés par le non-paiement du loyer, il doit ajouter des coûts supplémentaires et des délais avant l'audition.

Le projet de loi 131 qui a été déposé à l'Assemblée nationale le 11 novembre 2010 modifie la Loi sur la Régie du logement afin de donner à la Régie la compétence en toute matière relative à la fixation de loyer, à la modification d'une autre condition du bail et à la révision de loyer, tant en première instance qu'en révision, et de lui donner les pouvoirs pour réprimer les abus de procédures.

...

Actuellement, un locataire poursuivi en non-paiement du loyer et en expulsion de son logement peut intentionnellement faire défaut de se présenter à l'audience en non-paiement. Dans ce cas, la Régie rend une décision en éviction et condamne le locataire à payer le loyer dû. Lorsque le locateur veut exécuter la décision et mettre le locataire dehors, ce dernier introduit un recours en rétractation qui suspend l'exécution de la décision. La Régie convoque à nouveau les parties sur la demande de rétractation. Le jour de l'audience, le locataire ne se présente pas, la rétractation est donc rejetée. Le locateur essaie à nouveau d'exécuter la décision. Le locataire produit encore une fois une demande de rétractation. Il est évident que le locataire agit de mauvaise foi et retarde frauduleusement l'exécution du jugement. À l'avenir, la Régie pourra déclarer le locataire forclos de présenter une demande de rétractation et de mettre fin au manège du locataire.

Ce projet de loi permet aux régisseurs de rendre des ordonnances visant à limiter les abus de procédure.

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. Exterminateur
17. Gestion d'appels
18. Gestion Immobilière
19. Huissiers de justice
20. Hypothèque
21. Impôts fiscalité
22. Insonorisation
23. Inspection Bâtiments
24. Maçonnerie
25. Paysagement
26. Peinture
27. Plancher
28. Portes et fenêtres
29. Serrurier
30. Sinistres
31. 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) 882-5372
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

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. 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

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

Entretien Bernard Cousineau
6390 rue Fabre, Montréal
Tél.: (514) 659 5832
pmeccousineau@gmail.com
Rénovations, démolition
peinture, céramique, montage de meubles

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

12. COURTIER IMMOBILIERS

Claudya 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
- Services aux entrepreneurs

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, conver-
sion 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

16. 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, décontami-
nation 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;

17. 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- diri-
geant dans différents bureaux selon vos
critères

18. 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

19. HUISSIERS DE JUSTICE

**Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC**

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

20. HYPOTHÈQUE

L'équipe Performance

Hypothécaire

Serge Bélanger, Courtier

Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelaugercourtier.com

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

21. 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

22. 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

23. 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 bâti-
ment 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

24. 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

25. 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

26. 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

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

27. 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

28. 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

29. 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

30. 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

31. 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**

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**

* 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****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****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**

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**

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.





RONA
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 RONA | MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com




MULTI CLÉS
SERRURERIE EXPERT

Les EXPERTS en sécurité

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 • BÂTIMENTS 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




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

DIANE CÔTÉ, P.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

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION Région du Québec

Faits saillants

* Les facteurs fondamentaux stimuleront la demande jusqu'en 2020

* La conjoncture économique soutiendra le marché de la revente

* Le vieillissement démographique et l'immigration alimenteront la construction

* Le marché de l'emploi et la démographie favoriseront la demande de logements locatifs

LES FACTEURS FONDAMENTAUX STIMULERONT LA DEMANDE JUSQU'EN 2020

La croissance récemment plus forte de l'emploi au Québec stimulera la demande de logements jusqu'en 2020.

Ainsi, la demande sera soutenue sur la plupart des marchés de la revente de la province, et les prix poursuivront

une tendance haussière. Pendant cette période, le vieillissement démographique et l'immigration continueront d'alimenter la nouvelle construction d'appartements.

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera alimentée par les dépenses de consommation, les investissements privés et les dépenses publiques.

Par conséquent, une croissance de l'emploi dans plusieurs secteurs de l'économie est attendue. Cela dit, étant donné que la croissance économique s'approche de son potentiel et que les taux d'intérêt remontent, un certain ralentissement aura lieu.

La performance du marché du travail au Québec favorisera à nouveau son bilan migratoire inter-provincial pendant que l'immigration demeurera soutenue. Ces deux facteurs auront encore un effet stimulant sur la demande d'habitations au Québec, en particulier sur le marché de la revente et sur le marché locatif.

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE SOUTIENDRA LE MARCHÉ DE LA REVENTE

Considérant la croissance récente et à venir de l'emploi et du revenu disponible, la demande sur le marché de la revente sera relativement soutenue au cours des deux prochaines années à l'échelle provinciale. Cela dit, avec la hausse prévue des taux d'intérêt, un certain ralentissement de la croissance est attendu.

L'évolution de l'offre dépendra entre autres de



la trajectoire résidentielle des ménages plus âgés.

Dans ce contexte, nous anticipons une croissance légèrement plus faible des prix. Étant donné les différentes réalités en vigueur à travers la province, les perspectives régionales s'écarteront plus ou moins de ce scénario.

LE VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET L'IMMIGRATION ALIMENTERONT LA CONSTRUCTION

La croissance prévue de l'emploi et l'état relativement serré du marché de la revente soutiendront la demande de maisons individuelles neuves durant la période à l'étude.

Cependant, le nombre de mises en chantier demeurera relativement modeste comparativement au segment multi résidentiel, car la demande et l'offre continueront de prendre de l'ampleur du côté des appartements.

D'ici 2020, le vieillissement démographique et l'immigration alimenteront la construction de logements multi résidentiels. Bien que l'activité sera soutenue dans tous les segments de marché (copropriété, résidences pour personnes âgées, appartements locatifs tra-

ditionnels), des pauses auront lieu sur certains marchés régionaux étant donné des inventaires relativement élevés.

LE MARCHÉ DE L'EMPLOI ET LA DÉMOGRAPHIE FAVORISERONT LA DEMANDE DE LOGEMENTS LOCATIFS

La conjoncture économique, l'immigration et le vieillissement démographique favoriseront la demande sur le marché locatif.

En effet, les possibilités qu'offrira le marché de l'emploi incitera plusieurs travailleurs à demeurer au Québec et permettra à plusieurs jeunes de louer leur propre logement.

Pour ce qui est de l'immigration, le bilan des prochaines années avoisinera les forts niveaux des dernières années.

Quant au vieillissement démographique, la trajectoire résidentielle des baby-boomers fera en sorte que ses impacts sur la demande ne feront que croître, et ce pour plusieurs années.

CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

BP **réno maître** RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

Nouveau Location de chauffe-eau

CHAUFFE-EAU Estrie inc.

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

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023