

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2023, Volume 39 No 6

## LE JOUR DU DÉMÉNAGEMENT

Compte tenu du grand mouvement en action le 1er juillet, le tout dans un contexte de rareté des logements, les conflits se présentent plus souvent qu'on ne le verrait dans d'autres circonstances.

>>Page 2

## PROJET DE LOI 31

L'APQ estime que le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, ne permet pas de rééquilibrer les droits et les obligations entre les locataires et les locateurs.

>>Page 4

## INFLATION ET LOYER

Le taux relié aux travaux majeurs a même connu une augmentation qui a renversé la tendance néfaste des trois années antérieures avec 3.8%, un record alors qu'on voyait une baisse depuis 2020.

>>Page 22

# À QUOI UN PROPRIÉTAIRE DEVRAIT TOUJOURS FAIRE ATTENTION LORSQU'UN LOCATAIRE DÉMÉNAGE ?

*Lors de la location d'un appartement, le locataire a certaines obligations en quittant le logement, soit de laisser le logement dans l'état où il l'a reçu et d'enlever tous ses effets mobiliers.*

Suite à la page 14



Me Martin Messier

# LE JOUR DU DÉMÉNAGEMENT

## *Moving Day*

### MOT DE L'ÉDITEUR

**C**omme à chaque année, le 1er juillet est une journée importante pour plusieurs propriétaires et locataires du Québec.

Compte tenu du grand mouvement en action le 1er juillet, le tout dans un contexte de rareté des logements, les conflits se présentent plus souvent qu'on ne le verrait dans d'autres circonstances.

Il est parfois difficile

de garder son calme bien que cela soit essentiel dans plusieurs circonstances.

En effet, il est important de savoir que malgré les difficultés rencontrées et le fait que bien souvent le propriétaire ne soit pas responsable de la situation notre Code civil prévoit que le logement doit être livré en bon état d'habitabilité.

Suite à l'arrivée de nouveaux locataires dans l'immeuble il faut vous assurer que

chacun comprenne qu'il doit respecter les autres occupants de l'immeuble.

Si ce n'est pas le cas, le propriétaire a l'obligation d'agir sans délai. Si vous ne le faites pas, vous pourriez être condamné à des sommes importantes.

Il ne faut donc pas prendre les problèmes que vous dénoncent vos locataires à la légère. Vous devez faire parvenir une mise en demeure à l'occupant

qui dérange la jouissance paisible des autres pour l'informer de corriger son comportement rapidement. Si dans le délai imparti la situation ne s'est pas réglée, vous devrez introduire également dans les meilleurs délais une demande devant le Tribunal administratif de logement (TAL) visant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire fautif.

Dans certains cas, il y aura des plaintes croisées soit d'un appartement vers l'autre.

Volume 39 No 6  
Juin 2023

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

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

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Luc Fortin, avocat  
Me Melissa Lemieux, avocate  
Me Annie Lapointe, notaire  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Élisabeth Labrie

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Yves Lechasseur



À ce moment-là, il faut faire parvenir une lettre de mise en demeure à chacun et faire des demandes pour chacun des dossiers, si la situation ne se règle pas, en prenant soin de demander la réunion des dossiers devant le Tribunal.

Si vous avez besoin d'assistance, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

**A**s every year, July the 1st is an important day for many lan-

*lords and tenants in Québec.*

*Given the great moving frenzy on July 1, all of this in a context of housing scarcity, conflicts may arise more often than we would expect them in other circumstances.*

*It is sometimes difficult to remain calm, although this is essential in many circumstances.*

*Indeed, it is important to know that despite the difficulties encountered and the fact that often the rental housing owner is not responsible for the situation our Civil Code provides that the ho-*

*using must be delivered in good condition of habitability.*

*Following the arrival of new tenants in the building, you must make sure that everyone understands that they must respect the other occupants of the building.*

*If this is not the case, the owner has an obligation to act without delay. If you don't, you could be fined a lot of money.*

*You should therefore not take the problems denounced to you by your tenants lightly. You must send a formal notice to the oc-*

*cupant who disturbs the peaceful enjoyment of the premises by others to inform him to correct his behaviour quickly. If the situation has not been resolved within the allotted time, you must also submit a request as soon as possible to the Administrative Housing Tribunal (TAL) for the termination of the lease and the eviction of the tenant at fault.*

*In some cases, there will be cross-complaints, i.e., from one apartment to another.*

*At that time, a letter of formal notice must be sent to each person and requests must*

*be made for each file. If the situation is not resolved, you must request that the files be brought together before the Tribunal.*

*If you need any assistance, please do not hesitate to contact us.*



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

**Pour vos besoins en assurance,  
contactez Dama Assurances.**

**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

**1 888 270-5756**

**AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS**



# PROJET DE LOI 31 EN HABITATION : C'est un nouveau déséquilibre contre les droits des propriétaires d'immeubles

## Bill 31, An Act to amend various legislative provisions relating to housing: It is a new imbalance against the rights of building owners

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, ne permet pas de rééquilibrer les droits et les obligations entre les locataires et les locateurs.

„Pour le propriétaire privé, ce sont de nouvelles obligations et obstacles dans la gestion de sa propriété privée : nouvelle obligation pour les bâtiments neufs, encore des nouvelles règles pour une reprise de logement et éviction; Le tout représente un recul pour les propriétaires malgré une disposition plus agréable qui est la possibilité de mettre fin au bail en cas de cession de bail” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Le marché locatif privé est déjà sous pres-

sion et croule sous les obligations et les règlements en place. La reprise de logement est un véritable parcours du combattant et on vient d'ajouter plusieurs obstacles supplémentaires. On semble oublier qu'un logement appartient à des individus qui ont des droits et on les traite comme si leur droit de propriété n'avait aucune valeur.

Et plusieurs aspects importants pour un parc locatif en santé ne sont pas inclus, notamment:

- Autoriser le dépôt de garantie
- Modifier la méthode de fixation de loyer pour les travaux majeurs

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) va prendre le temps d'étudier chaque changement proposé et l'impact sur un propriétaire d'habitations locatives au Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec

(APQ) demandera également à être consultée afin de faire valoir son analyse mais aussi ses années d'expérience en droit locatif.

**T**he Association des Propriétaires du Québec (APQ) believes that Bill 31, An Act to amend various legislative provisions relating to housing, does not make it possible to rebalance the rights and obligations between tenants and landlords.

„For the private owner, these are new obligations and obstacles in the management of their private property: new obligations for new buildings, in addition to new rules for repossessing housing and evictions; The Bill represents a setback for owners despite a more pleasant arrangement in the po-

ssibility of terminating the lease in the event of assignment of the lease” according to Martin Messier, president of the APQ.

The private rental market is already under a lot of pressure and is overwhelmed by the obligations and regulations already in place.

Housing repossession is a real obstacle course and we have just added several additional obstacles. We seem to forget that housing belongs to individuals who have rights but we treat them as if their property rights had no value.

And several important

aspects for a healthy rental market are not included, including:

- Authorization of a security deposit
- Modify the method of fixing rent for major renovations

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will take the time to study each proposed change and the impact on a rental property owner in Quebec.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will also ask to be consulted in order to assert its analysis in addition to its years of experience in rental law.



# PROJET DE LOI 31: *de vives réactions des locataires sur le droit fondamental des propriétaires*

## Bill 31: *Strong reactions from tenants on the fundamental right of landlords*

**L**e projet de loi 31 sur l'habitation présenté le 9 juin a créé une vague de réactions sans précédent sur le changement apporté aux cessions de bail.

Même si le projet de loi comporte plusieurs autres changements qui affectent les obligations des propriétaires et accentuent la protection des locataires, on constate une

vague de mécontentement face à un seul article : la cession de bail.

Les locataires sont mécontents car ils utilisent cette possibilité pour transférer des baux et contrôler le montant des loyers. Ils détournent ainsi le but premier qui était de permettre aux locataires de se libérer de ses obligations vis-à-vis du bail.

Comme l'a expliqué Mme France-Élaine Duranceau lors de la mêlée de presse «Est-ce que le locataire, c'est le propriétaire de l'immeuble? Non. Ce n'est pas au locataire de contrôler la hausse du loyer pour la personne suivante»

Pour l'Association des Propriétaires du Québec, cette proposition de permettre aux locataires de mettre fin au bail lors de la réception d'un avis de cession est une bonne chose, c'est revenir aux raisons principales de l'entrée en vigueur de la notion de la cession de bail : se libérer de ses obligations.

La cession de bail est un mécanisme qui existe et doit permettre à un locataire qui doit quitter son bail avant son échéance. Mais pas pour une autre raison.

Article 1870 du Code civil du Québec : 1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.

Le choix du futur locataire

est un droit qui appartient au propriétaire. Outre l'aspect de rencontrer le futur locataire, le propriétaire doit assurer la jouissance paisible des lieux et s'assurer que le locataire acquittera ses obligations financières.

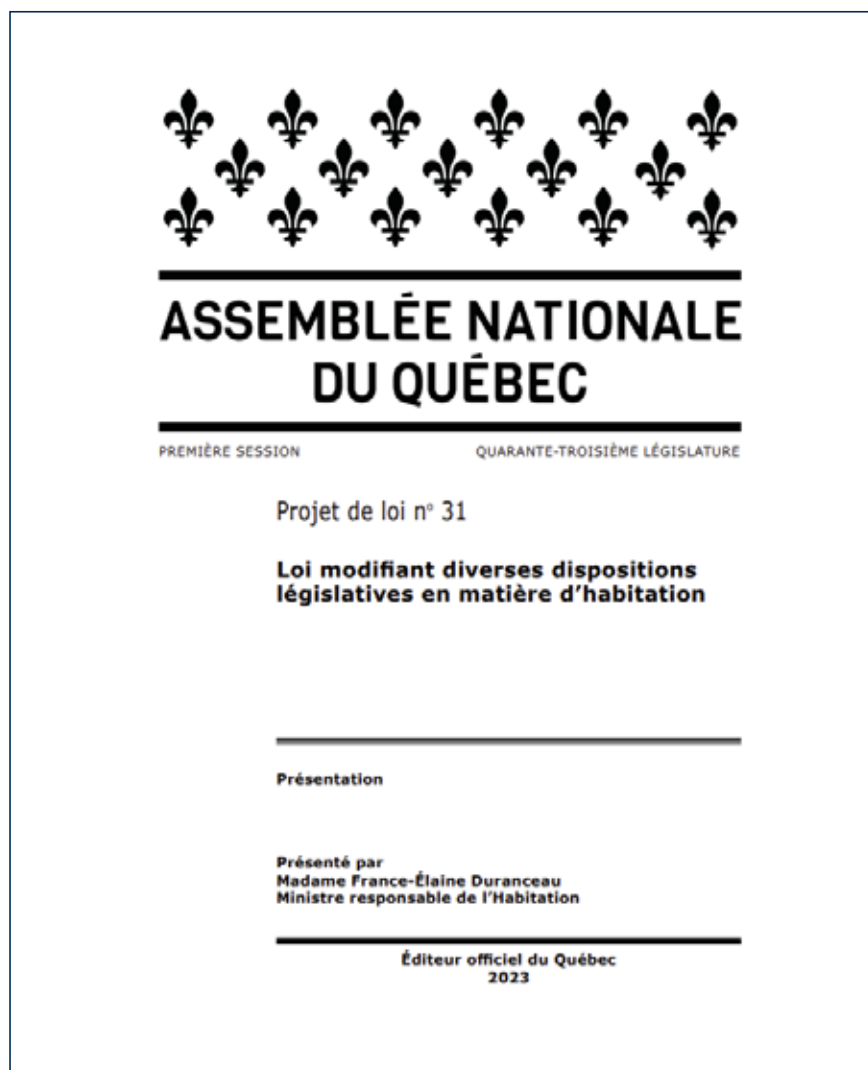
Encourager la cession de bail est s'ingérer dans un champ de compétence qui ne regarde en rien le locataire qui désire partir.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a demandé à faire partie des consultations et viendra défendre ce changement et démontrer que les nouvelles obligations du reste du projet de loi 31 risquent de nuire au parc locatif.

**B**ill 31 on housing which was introduced on June 9th created an unprecedented wave of reactions on the changes to lease assignments.

Although the bill includes several other changes that affect the landlords' obligations and increase the protection of te-

*Suite à la page 7*





# ENCORE UNE AUTRE ANNÉE DE SACCAGES EN VUE : *Projet de loi 31, incomplet pour protéger les propriétaires*

Montréal, le 15 juin 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été déçue de voir que le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, ne prévoyait pas protéger les propriétaires des locataires „saccageurs” et „mal propres” qui répètent année après année les mêmes actes répréhensibles, irresponsables, mais sans réelles conséquences financières ou judiciaires.

En effet, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) était surprise que les propriétaires ne soient pas mieux protégés avec ce projet de loi et de ne pas y voir la légalisation d'un dépôt de garantie.

„Le dépôt de garantie n'est pas un caprice des propriétaires. C'est un mécanisme financier dissuasif qui est utilisé dans de nombreux pays et provinces à travers le Canada. Il n'est pas question de demander 3 mois de loyer comme en France par exemple, mais de commencer quelque part. Ce serait déjà une preuve de la volonté et de la reconnaissance que les propriétaires prennent soin de leurs logements et qu'on les appuie.” Selon Martin Messier, président de l'APQ.

Afin de sensibiliser le Gouvernement à cette situation, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met en ligne une vidéo qui malheureusement n'est pas humoristique, mais la triste réalité que vivront locataires et propriétaires dans deux semaines : <https://vimeo.com/assoproprietairesquebec/1-juillet-2023>

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande aux propriétaires locatifs d'envoyer cette vidéo à leur député provincial en lui demandant d'inclure l'autorisation d'un dépôt de sécurité lors des consultations particulières du Projet de loi 31 à l'automne.

„ Nous, propriétaires de logement, soutenons l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dans sa démarche d'inclure la légalisation d'un dépôt de garantie au projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

En tant que représentant de notre circonscription, nous vous invitons à visionner la vidéo suivante et à demander d'ajouter le dépôt de garantie aux prochaines discussions : <https://vimeo.com/assoproprietairesquebec/1-juillet-2023> „

Un dépôt de garantie, un petit montant, qui a de grandes répercussions :

- 1) Conscientiser les locataires sur leurs comportements
- 2) Diminuer les pertes financières en cas de dommages
- 3) Diminuer les pertes financières en cas de non-paiement de loyer
- 4) Sécuriser des locations
- 5) Plus d'accès aux animaux dans les logements

„Il suffirait d'un petit changement législatif qui permettrait de régler de nombreux problèmes. Pourquoi refuser une telle demande qui a un impact aussi grand?” selon Martin Messier, président de l'APQ.



Encore une autre année de saccages en vue : Projet de loi 31, incomplet pour protéger les propriétaires

## Another year of ram-pages ahead: Bill 31, incomplete to protect landlords

Montreal, June 15, 2023 --- The Association des Propriétaires du Québec (APQ) was disappointed to see that Bill 31, An Act to amend various legislative provisions relating to housing, did not provide for the protection of landlords from tenants who ransack their apartment and or who are „unclean”. This is a recurring problem year after year with the same reprehensible, irresponsible acts, that are without real financial or legal consequences to the tenant who are often unable to find after the move or have no funds to pay for the damages.

The Quebec Landlords Association (APQ) is surprised that landlords are not better protected with this bill and even more surprised not to see the legalization include provisions for a security deposit.

„The security deposit is not a whim of the owners. It is a financial deterrent mechanism that is used in many co-

untries and provinces across Canada. It is not a question of asking for 3 months' rent as is the case in France for example, but to at least start somewhere. Starting somewhere would already be proof of the recognition that the owners will take care of their dwellings and that they are supported” according to Martin Messier, president of the APQ.

In order to make the Government aware of this situation, the APQ is posting a video which unfortunately is not humorous, but the sad reality that tenants and owners will experience in two weeks:

The APQ asks rental owners to send this video to their MPP asking them to include the authorization of a security deposit during the specific consultations of Bill 31 in autumn.

„We, housing owners, support the Association des Propriétaires du Québec (APQ) in its approach to include the legalization of a security deposit in Bill 31, An Act to amend various legislative provisions relating to housing. As a representative of our constituency, we invite you to watch the following video and ask to add the security deposit to future discussions: <https://vimeo.com/735843515/6dd-6564b73?share=cop>”

A security deposit, a small amount, which has a big impact:

- 1) Make tenants aware of their behavior
- 2) Reduce financial losses in the event of damage
- 3) Reduce financial losses in the event of non-payment of rent
- 4) Secure rentals
- 5) More access to animals in the accommodations

„A small legislative change would be enough to solve many problems. Why refuse such a request which has such a big impact?” according to Martin Messier, president of the APQ.

*Suite de la page 5 : Bill 31: Strong reactions from tenants on the fundamental right of landlords*

tenants, there has been a wave of dissatisfaction with only one section of the bill: i.e., the assignment of leases.

Tenants are unhappy because they use this option to transfer leases and control thereby the amount of rent asked. They thus divert the primary purpose which was to allow tenants to free themselves from their obligations vis-à-vis the lease.

As Mme France-Élaine Duranceau, Minister of Housing, remarked while meeting the media, “Is the tenant the owner of the building? No. It is not the prerogative of the tenant to have a say in the rent increase awaiting the next tenant.”

For the Association des Propriétaires du Québec this proposal to allow landlords to terminate the lease upon receipt of a notice of assignment is a good thing, it is to return to the main reasons for the coming into force of the concept of lease assignment: which is to release oneself from the lease obligations.

The assignment of lease is a mechanism that exists and must be allowed to a tenant

who must leave his lease before its expiry. But not for any other reason.

Section 1870 of the Civil Code of Québec states the following:

1870. A lessee may sublease all or part of the leased property or assign the lease. In either case, he is bound to give the lessor notice of his intention and the name and address of the intended sublessee or assignee and to obtain the lessor's consent to the sublease or assignment.

The choice of the future tenant is a right that belongs to the owner. In addition to the aspect of meeting the future tenant, the landlord must ensure the peaceful enjoyment of the premises and be sure that the tenant will meet his financial obligations.

Encouraging the assignment of leases is interfering in a field of jurisdiction that has nothing to do with the tenant who wishes to leave.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has asked to participate in the consultations and will defend this change and demonstrate that the new obligations in the rest of Bill 31 risk harming the Québec rental housing stock.



*Unis contre les punaises de lit et autres parasites.*

**PUNAISES DE LIT  
OU AUTRES PARASITES DANS  
VOTRE IMMEUBLE À REVENU ?  
PAS DE PANIQUE, ON S'OCCUPE DE VOUS !**

**SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU**

**TECHNICIEN CERTIFIÉ  
RÉSULTAT GARANTIE  
GESTION DE VOS LOCATAIRES**

FOURNISSEUR  
MEMBRE



PIER MEMBRE



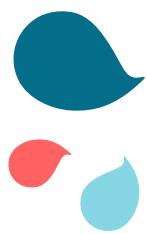
FOURNISSEUR  
MEMBRE



PERMIS ÉMIS PAR LE MINISTÈRE DU  
DEVELOPPEMENT DURABLE,  
DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA LUTTE CONTRE LES  
CHANGEMENTS CLIMATIQUES

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# PISCINE un bel atout apprécié mais un entretien et suivi serré à suivre



Synthèse des principales **obligations** découlant du **Règlement sur la qualité de l'eau** des piscines et autres bassins artificiels

**AIDE-MÉMOIRE À L'INTENTION DE L'EXPLOITANT D'UNE PISCINE PUBLIQUE EXTÉRIEURE**

## Vos responsabilités :

1. Assurez-vous que votre système de traitement fonctionne bien et qu'il y a toujours une quantité suffisante de désinfectant dans l'eau;
2. Réalisez les mesures et analyses à la fréquence prescrite et inscrivez les résultats dans votre registre;
3. Fermez le bassin en cas d'accident vomitif ou fécal ou lorsque les résultats le nécessitent.

Plus le nombre de baigneurs est important, plus la qualité de l'eau peut se dégrader rapidement. Portez-y attention!

## Mesures à réaliser sur place

	Fréquence minimale d'inscription au registre					Normes à respecter		
	Avant l'ouverture	Au milieu de la période d'ouverture	Aux trois heures durant l'ouverture	À la fermeture	Une fois par semaine	Minimum acceptable	Maximum acceptable	Fermeture immédiate du bassin
Chlore libre (mg/l) ou Brome total (mg/l)	✓		✓	✓		0,8 2,0	3,0 5,0	< 0,3 ou > 5,0 < 0,6
pH	✓	✓		✓		7,2	7,8	-
Chloramines (mg/l)	✓	✓		✓		-	1,0	> 1,0 (> 24 h)
Température	✓	✓		✓				
Alcalinité (mg/l)					✓	60	150	-

En plus de tenir votre registre, vous pouvez inscrire chaque jour vos plus récentes mesures sur un **tableau à la vue des usagers**. Une bonne façon de leur montrer que la qualité de l'eau fait l'objet d'un suivi attentif de votre part!

**O**n voit émerger une **tendance** dans les immeubles neufs c'est la possibilité pour les locataires de bénéficier de parties communes attrayantes comme une salle de gym ou une terrasse commune. On voit aussi plusieurs immeubles offrir l'accès à une piscine.

Vous devez vous assurer que l'eau de la piscine conserve en tout temps une **limpidité** adéquate et l'indiquer au moins trois fois par jour dans votre registre. Le cercle noir au fond du bassin doit toujours rester visible, c'est une question de qualité de l'eau mais aussi de sécurité!

## Analyses par un laboratoire

	Fréquence minimale d'analyse	Normes à respecter	
		Maximum acceptable	Fermeture immédiate du bassin
Turbidité	1 fois/2 sem.	1,0	> 5,0
Coliformes fécaux ou <i>E. coli</i>	1 fois/2 sem.	0	≥ 1 (2 <sup>e</sup> prélèvement)

Lorsque les résultats des analyses de laboratoire **ne respectent pas les normes**, vous devriez consulter les valeurs inscrites au registre pour la journée de prélèvement. Il est primordial de **déterminer les ajustements requis** pour éviter que cela ne se reproduise!

Toutefois offrir une piscine à ses locataires, intérieure ou extérieures, comportent des obligations importantes à respecter avec plus que 50 unités qui ont accès à la piscine.

Un **modèle de registre** et d'autres **outils de soutien** sont offerts aux exploitants de piscines sur le site Web du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques à l'adresse suivante : <http://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/index.htm>.

En tout temps si vous avez des **questions sur la réglementation**, n'hésitez pas à communiquer avec votre bureau régional du Ministère.

Le Ministère met à disposition des affiches dont voici celle pour une piscine extérieure.



**P**our une piscine accessible de 9 à 50 unités, les obligations de prélèvements sont un peu moindres car les prélèvements sont de 2 par jour au lieu de 3 pour les 51 et plus:

11. „Le responsable d'un bassin privé destiné à plus de 9 mais à moins de 51 unités à usage d'habitation d'immeubles ou de parcs de maisons mobiles doit prélever ou faire prélever des échantillons d'eau à des fins d'analyse sur place du pH et du désinfectant résiduel, au minimum 2 fois par jour, avant l'ouverture du bassin et au milieu de la période d'ouverture.”

20. Le responsable d'un

bassin accessible au public en général ou à un groupe restreint du public ou d'un bassin privé destiné à plus de 9 unités à usage d'habitation d'immeubles ou de parcs de maisons mobiles doit tenir un registre, contenant notamment les renseignements suivants:

1° les résultats des contrôles effectués en vertu des articles 9 à 12, selon le cas;

2° l'identification du bassin, la date à laquelle les contrôles ont été effectués, le nom des personnes qui les ont effectués et les coordonnées du responsable du bassin;

3° le nombre total de baigneurs au cours de la journée;

4° tout renseignement rela-

tif aux événements prévus aux articles 17 à 19.

Un registre doit être à disposition des visiteurs des 30 derniers jours et du Ministère pour 2 ans :

22. „Le registre et les rapports du laboratoire sont conservés durant une période minimale de 2 ans et ils sont tenus à la disposition du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et du directeur de santé publique de la région concernée. Le registre des 30 derniers jours doit être affiché de manière à ce que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance.”

Le Ministère met aussi à disposition un modèle de registre afin d'en faciliter la gestion administrative. Il est téléchargeable en format word au lien suivant :

de bassins publics ou semi-publics et de bassins privés desservant plus de 50 logements <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/modele-registre-qualite-eau-plus-50.docx>

rvant entre 10 et 50 logements <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/modele-registre-qualite-eau-10-50.docx>

Nous vous invitons à consulter le RÈGLEMENT SUR LA QUALITÉ DE L'EAU DES PISCINES ET AUTRES BASSINS ARTIFICIELS : RÔLES, OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/piscine/dep-roles.pdf>

Afin de vérifier les obligations liées à la détention d'une piscine et les conséquences (amendes) en cas de non-respect.

(1) Q-2, r. 39 - Règlement sur la qualité de l'eau des piscines et autres bassins artificiels <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/q-2,%20r.%2039>

**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](http://www.SeecliQ.com) [info@seecliq.com](mailto:info@seecliq.com)



# **ANIMAUX DANS LES LOGEMENTS: Pourquoi ne pas en discuter plutôt que vouloir l'imposer se demande l'APQ**

Montréal, le 19 juin 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reproche aux représentants des locataires sur le sujet des animaux et à Québec Solidaire de vouloir imposer une nouvelle interdiction dans les logements sans prendre le temps d'en discuter avec les propriétaires, de comprendre le point de vue et les impacts pour chacun et finalement peut-être trouver une solution ensemble.

„Nous assistons depuis quelques années à des demandes répétées de la SPCA, des associations de locataires, de Québec Solidaire pour abolir le libre choix du propriétaire de logements de permettre ou non la présence d'un animal : pétitions, projets de loi... Mais est ce qu'à un moment donné un de ces organismes a tenté de comprendre les locataires et de proposer une solution? L'approche est à revoir: il faut responsabiliser les locataires qui ont des animaux et apporter des mesures de protection aux propriétaires!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

„Enlever un droit sans mesurer l'impact sur les autres parties prenantes du bail n'est en rien une approche coopérative et encore moins gagnante” d'ajouter l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a expliqué et démontré que les problèmes reliés à la présence d'animaux dans les immeubles pouvaient être atténués par diverses solutions. Encore faut-il que toutes les parties concernées fassent preuve de bonne foi, d'écoute et d'une réelle volonté pour régler cette situation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle que le dépôt de sécurité n'est pas l'unique entente à trouver.

Comme à l'APQ nous ne faisons pas la sourde oreille aux arguments des autres, nous avons élaboré diverses avenues qui pourraient être discutées :

- Formation obligatoire et preuve de réussite pour avoir un animal dans un logement;
- Intervention de la SPCA (ou autre organisme régional) quand les locataires ne se conduisent pas correctement sur dépôt de plaintes;
- Rendre la loi 54, Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal, plus ferme envers les locataires
- Processus accéléré au Tribunal administratif du logement (TAL) pour mettre fin au bail sur preuve de négligence animale ou de plaintes reliés aux animaux;
- Permettre un dépôt de sécurité;
- Reconnaître que les recours actuels pour dommages sont le parcours du combattant et collaborer pour moderniser et judiciaireiser les récalcitrants.

Pour entamer une collaboration, il faut aussi que toutes les parties s'entendent pour conserver le libre-choix du propriétaire de logement d'autoriser ou non les animaux en logement.

Il faut pouvoir aussi respecter les locataires sans animaux qui n'en ont pas par choix et souhaitent que leur environnement soit exempt d'animaux; ou ceux qui ont peur ou encore ceux qui sont allergiques.

„Le choix d'accepter les animaux dans un immeuble doit être maintenu, mais si en comprenant les réalités de chaque partie une solution était satisfaisante, un grand nombre de locataires pourraient avoir un animal, encore faut-il que comme dans toute bonne démocratie des négociations soient tenues.” de conclure l'APQ.



# PROGRAMME DE RÉNOVATION DES HABITATIONS À LOYER MODIQUE (PRHLM) : À QUAND UNE AIDE POUR LES IMMEUBLES PRIVÉS?

## *Low-Income Housing Renovation Programme (HLRP): When will assistance for private buildings be forthcoming?*

**L**a Société d'Habitation du Québec (SHQ) a annoncé le 7 juin dernier un nouveau programme pour rénover le parc immobilier public. Cette annonce est une excellente nouvelle pour le parc immobilier public qui nécessite des travaux, des mises à jour réglementaires et donnera accès à plus de logements pour des locataires nécessitant des besoins.

Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM)(1) - Ce programme comprend trois volets :

Volet 1 : Soutien à des travaux de rénovation visant à accroître ou à améliorer la qualité, la fonctionnalité ou le niveau de service de l'immeuble pendant sa durée de vie utile ou visant le maintien d'actifs ou la résorption d'un déficit de maintien d'actifs.

Volet 2 : Aide accordée pour

des travaux de reconstruction d'ensembles immobiliers vétustes, comme des travaux de démolition et de reconstruction pour une amélioration matérielle, une adaptation ou un réaménagement qui apporte des modifications importantes.

Volet 3 : Soutien à des travaux de rénovation ou de reconstruction à la suite d'un sinistre, comme un

incendie ou une inondation.

L'aide financière couvre la totalité des dépenses admissibles, moins la contribution financière versée par une municipalité, un assureur ou un tiers responsable.

Mais l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que se demander quand de telle programme sera mis en place pour aider le parc immobilier locatif privé? Quand le Gouvernement investira dans l'avenir de l'ensemble des bâtiments québécois sans distinction à qui ils appartiennent? Que ce soit un immeuble public ou privé, l'usage et la sécurité de celui-ci diffère-t-il?

Les propriétaires privés ont également besoin d'aide et de support afin de mettre à niveau et rénover convenablement et écologiquement leurs immeubles.

Ces subventions ou crédit d'impôt sont une nécessité puisque la méthode actuelle de fixation de loyer ne permet pas d'amortir dans un temps raisonnable et qu'il est impossible de répartir l'augmenta-

tion sur plusieurs années.

L'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec.

Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables, ce qu'il est actuellement impossible d'accomplir avec la méthode désuète de fixation des loyers qui est en vigueur.

Ces aides passent par l'octroi de crédits d'impôt ou de taxes sur les travaux ou de subventions par les municipalités et/ou le gouvernement provincial. Les propriétaires doivent être encouragés à investir dans leurs immeubles, et à l'occasion des travaux, à choisir des produits efficaces au niveau énergétique.

Tout propriétaire locatif, peu importe la taille de son immeuble, doit pouvoir investir,

*Suite à la page 18*

**Benjamin Moore**

**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



# L'AUGMENTATION DE LA DEMANDE DE CRÉDIT SE POURSUIT ET LES TAUX D'ARRIÉRÉS AUGMENTENT PENDANT QUE CERTAINS CONSOMMATEURS ÉPROUVENT DES DIFFICULTÉS SUR LE PLAN DE L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

*Par EquifaxMD Canada*

TORONTO, ON (6 juin 2023) – La demande de crédit est demeurée élevée au premier trimestre cette année, alors que le marché hypothécaire a connu un ralentissement considérable, selon le plus récent rapport sur les tendances et les perspectives du crédit à la consommation Pouls du marché d'EquifaxMD Canada. Malgré le ralentissement du marché hypothécaire, la dette totale des consommateurs est demeurée substantielle à 2,37 billions de dollars, ce qui représente une augmentation de 4,9 % par rapport à la même période l'année dernière.

« Nous nous attendons normalement à une baisse de la dette non hypothécaire au cours du premier trimestre de l'année, car le taux de dépenses des consommateurs diminue après la période des fêtes. Toutefois, malgré cette tendance saisonnière,

nous avons observé une augmentation continue des soldes de cartes de crédit au 1er trimestre 2023, ce qui maintient la dette des consommateurs à un niveau élevé », explique Rebecca Oakes, vice-présidente des analyses avancées chez Equifax Canada. « L'augmentation du coût de la vie et l'afflux de nouveaux consommateurs qui entrent sur le marché du crédit ont entraîné une hausse des soldes de cartes de crédit de 14,5 % par rapport au 1er trimestre 2022. »

En moyenne, les consommateurs dépensent 21,5 % de plus chaque mois sur leurs cartes de crédit comparativement à leurs dépenses avant la pandémie. Les dépenses mensuelles moyennes par titulaire de carte de crédit ont dépassé 2,2 k\$ ce trimestre, soit une hausse d'environ 400 \$ par rapport au 1er trimestre 2020. La

plus forte augmentation des dépenses par carte de crédit provient des consommateurs renouvelables (les consommateurs qui paient moins de 90 % de leur solde de carte de crédit chaque mois). L'augmentation des dépenses a entraîné une hausse de 16,5 %, en glissement annuel, sur le plan des paiements minimums exigés chez les consommateurs de cartes de crédit.

**Hausse des défauts de paiement**

Au 1er trimestre, 175 000 consommateurs supplémentaires ont affiché des défauts de paiement liés à au moins un produit non hypothécaire, ce qui représente une augmentation de 18,8 % par rapport au 1er trimestre 2022. L'impact des vents économiques contraires actuels est particulièrement évident en Colombie-Britannique et en Ontario, qui ont connu certaines des plus for-

tes hausses des taux d'arriérés de 90 jours et plus sur les soldes non hypothécaires, en hausse de 31,1 % et 31,2 % respectivement depuis le 1er trimestre 2022.

À la fin de l'année 2022, les taux d'arriérés étaient plus importants chez les consommateurs sans prêt hypothécaire. Les données récentes révèlent un nombre croissant de détenteurs de prêts hypothécaires affichant des défauts de paiement sur des produits non hypothécaires, reflétant une augmentation de 15,7 % par rapport au 1er trimestre 2022. Cette augmentation en glissement annuel représente presque le double du taux observé au trimestre précédent (8,9 % du 4e trimestre 2021 au 4e trimestre 2022). Les consommateurs qui détiennent des produits à taux variable ressentent la pression des paiements plus élevés,

cependant, les taux globaux d'arriérés hypothécaires demeurent inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie.

« L'augmentation des défauts de paiement liés à des produits tels que les cartes de crédit et les prêts automobiles est préoccupante, mais certaines catégories de la population ont été plus touchées que d'autres en cette période d'incertitude », a expliqué Mme Oakes. « À la fin de l'année dernière, les jeunes et les personnes à faible revenu affichaient davantage de difficultés à effectuer des paiements. Nous commençons désormais à observer davantage de propriétaires aux prises avec des difficultés financières, en particulier à la suite des renouvellements de prêts hypothécaires, alors que les paiements augmentent de manière significative. »

La volatilité du secteur

automobile ces dernières années a mis en péril de nombreux prêts automobiles. Sur le marché des voitures d'occasion, la hausse du prix moyen des voitures et des taux d'intérêt a conduit à des prêts à plus long terme, une tendance sans précédent sur le plan des voitures d'occasion. Les nouveaux prêts automobiles, ouverts au cours du dernier semestre de 2021, affichent un taux plus élevé de défauts de paiement au

cours des 12 premiers mois.

« L'achat d'un véhicule neuf devient de moins en moins abordable. Les consommateurs sont confrontés aux prix élevés des véhicules combinés à l'augmentation du coût des prêts », a déclaré Mme Oakes. « Ils paient aujourd'hui 120 \$ de plus par mois qu'il y a trois ans pour un nouveau prêt automobile. »

Le taux d'insolvabilité a au-

gmenté de 28,5 % par rapport au 1er trimestre 2022, mais il est principalement alimenté par des propositions, qui affichent une hausse de 36,5 %.

« Les taux de faillites sont demeurés relativement faibles, mais le nombre de consommateurs qui ont déposé des demandes de propositions de consommateurs a surpassé les niveaux de 2019, ce qui indique un besoin croissant d'aide financière », a déclaré Mme Oakes.

Le marché du logement est confronté à un important ralentissement

Le marché du logement continue de ralentir en affichant une baisse de 42 % des nouveaux octrois de prêts hypothécaires par rapport au 1er trimestre 2022, soit le volume le plus bas enregistré depuis 2014. Malgré une certaine correction des prix, les prix de l'immobilier restent plus élevés que

ceux anticipés. Le montant moyen des nouveaux prêts hypothécaires a diminué de 13,9 % par rapport aux sommets du 1er trimestre 2022, mais il ne représente qu'une baisse de 2,9 % comparativement au trimestre précédent. Cela suggère une fin potentielle de la

correction des prix sur le marché du logement.

À l'échelle régionale, les marchés du logement de l'Ontario et de la Colombie-Britannique ont subi les contrecoups des hausses de taux d'intérêt en affichant une diminution de près de la moitié des nouveaux octrois de prêts hypothécaires par rapport au 1er trimestre 2022. De plus, le refinancement hypothécaire a chuté de plus de 50 % par rapport à la même période l'année dernière, contribuant ainsi à réduire le volume des nouveaux prêts hypothécaires.

Une autre tendance à considérer est la baisse du pourcentage d'accédants à la propriété sur le marché. Avec les taux d'intérêt plus élevés, l'admissibilité à un prêt hypothécaire est devenue plus difficile pour ce groupe. En moyenne, les accédants à la propriété en 2023 paient plus de 900 \$ de plus en paiements hypothécaires mensuels que leurs homologues en 2020. Le montant de prêt moyen octroyé aux accédants à la propriété dépasse désormais 400 000 \$.

« Bien que les taux d'intérêt et le coût de la vie demeurent élevés, nous nous attendons à ce que d'autres groupes de consommateurs soient confrontés à des difficultés financières au cours des prochains mois. Il sera important que les consommateurs surveillent et anticipent ces coûts croissants pour les aider à braver la tempête », conseille Mme Oakes.



**Profitez de la force de votre groupe**



Découvrez pourquoi vous avez tout à gagner à assurer votre auto, votre habitation et votre entreprise à La Personnelle.

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service<sup>1</sup>.

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)  
1 888 476-8737

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. La marque La Personnelle<sup>MD</sup> ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.



Me Melissa Lemieux

# À QUOI UN PROPRIÉTAIRE DEVRAIT TOUJOURS FAIRE ATTENTION LORSQU'UN LOCATAIRE DÉMÉNAGE?

*When a tenant moves out, what should a landlord look out for?*

**L**ors de la location d'un appartement, le locataire a certaines obligations en quittant le logement, soit de laisser le logement dans l'état où il l'a reçu (articles 1890 et 1891 C.c.Q) et d'enlever tous ses effets mobiliers (article 1978 C.c.Q) qui sont inclus ci-dessous :

1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure. L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état

au début du bail.

1891. Le locataire est tenu, à la fin du bail, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits.

S'ils ne peuvent être enlevés sans détériorer le bien, le locateur peut les conserver en en payant la valeur au locataire ou forcer celui-ci à les enlever et à remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. Si la remise en l'état est impossible, le locateur peut les conserver sans indemnité.

1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le loca-

teur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié.

Il est recommandé aux propriétaires de prendre des photos du logement avant de le louer au locataire, puis de prendre des photos du logement au départ du locataire afin d'établir les dommages causés par celui-ci. Tous les dommages causés doivent être objectivement établis<sup>1</sup>, et ne peuvent être réclamés si ceux-ci sont l'usure normale d'un logement pendant la durée du bail.

Il est recommandé que, dans le cas où des rénovations majeures soient nécessaires suite au départ du locataire, le propriétaire engage un expert qui sera en mesure de déterminer la

cause du dommage car pour toute action contre le locataire il vous faudra avoir la preuve que c'est sa faute.

Pour les effets laissés dans le logement :

- si le locataire est décédé, il est de l'obligation de la succession de retirer tous les effets de l'unité<sup>2</sup>.

- si le locataire est toujours en vie et a laissé ses biens dans l'unité, il est conseillé au propriétaire d'envoyer au locataire un avis de quatre-vingt-dix (90) jours pour retirer les biens de l'immeuble ou ils seront envoyés à la poubelle<sup>3</sup> et les frais d'entreposage pour le temps les effets personnels entreposés seront réclamés au locataire.

Comme toujours, chaque cas est un cas par-

ticulier, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à contacter l'APQ pour vous assister.

**W**hen leasing an apartment, there are some main obligations tenants have when leaving the unit, namely to leave the dwelling in the condition in which they received it (articles 1890 and 1891 C.c.Q) and to remove all their movable effects (article 1978 C.c.Q) which are included below:

1890. Upon termination of the lease, the lessee is bound to hand over the property in the condition in which he received it but he is not liable



for changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force.

The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease.

1891. Upon termination of the lease, the lessee is bound to remove all the constructions,

works or plantations he has made.

If they cannot be removed without deteriorating the property, the lessor may retain them by paying their value to the lessee or compel the lessee to remove them and to restore the property to the condition in which it was when he received it.

If the property cannot be restored to its original condition, the lessor may retain the constructions, works or plantations without indemnity.

1978. The lessee, on resiliation of the lease or when he vacates the dwelling, shall leave it free of all movable effects except those which belong to the lessor. If the lessee leaves movable effects at the end of the lease or after abandoning the dwelling, the lessor may dispose of them in accordance with the rules prescribed in the Book on Property which apply to the holder of property entrusted and forgotten.

It is recommended that landlords take photos of

the unit prior to renting it to the tenant, and then take photos of the unit upon the tenant's departure in order to establish the damages cause by them. All the damages that are caused have to be objectively established<sup>1</sup>, and can't be normal wear and tear of a housing unit for the duration of the lease. It is recommended that should major renovations be required following the tenant's departure, that the landlord hire an expert who will be able to determine the route cause of the damages as an action against the tenant must have proof it is the tenant's fault.

the landlord is advised to send the tenant a ninety (90) day notice to remove the belongings from building or they will be sent to the garbage<sup>3</sup> and storage fees for the time the belongings were stored will be claimed from the tenant. You need to be careful when making a decision to send items to the garbage and we recommend that you contact us to evaluate the situation.

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact the APQ to assist you in your issue.

For belongings left in the unit, if the tenant has passed away, it is the succession's obligation to remove all the belongings from the unit<sup>2</sup>. If the tenant is still alive and has left their belongings in the unit,

1 9137-3266 Québec inc. c. Sicard 2019 QCCS 5207 paragraph 31  
2 Leduc c. Clayton, (R.D.L., 1996-03-06), 1996 J.L. 151  
3 Labrecque c. Corbeil, 1995 J.L. 126

Gestion immobilière  
**GES-MAR**  
Property Management inc.

**CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE**

**UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINTE DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!**



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



SERVICE D'URGENCE 24H/24 7J/7



ACCÈS EN TEMPS RÉEL AUX OPÉRATIONS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ POUR LES ADMINISTRATEURS



# RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

## *Regulation respecting the occupancy and maintenance of buildings*

**S**uite à son annonce le 11 mai 2023, le **Projet de Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, remplaçant le Règlement relatif à l'entretien des bâtiments (07-034)** poursuit les étapes de consultation pour adoption prochaine.

Rappelons que ce „règlement proposé aura pour effet de préciser la portée et les rôles principaux du règlement, soit d'empêcher le dépérissement des bâtiments situés sur le territoire de la Ville, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure. Il apporte de nouvelles définitions de « bâtiment patrimonial », « éléments extérieurs d'un bâtiment », « enveloppe extérieure d'un bâtiment » et « ouverture d'un bâtiment » et précise les dispositions générales pour le bon état de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, de ses éléments extérieurs, de ses éléments de structure, de ses ouvertures, du clapet anti-retour et des appareils de plomberie et de chauffage.”

Lors de l'assemblée publique de consultation du 6 juin, l'administration a expliqué et défendu les changements qui seront apportés

par la mise en place de ce nouveau règlement.

Également, il a été confirmé que les bâtiments publics seront soumis au même règlement et donc aux mêmes obligations d'entretien. Un inventaire de l'état des bâtiments a été demandé.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) comprend que la Ville veuille mieux encadrer les bâtiments vacants pour éviter des problèmes de sécurité mais regrette que le règlement ne soit pas accompagné d'une aide pour remettre à niveau les immeubles et ainsi agrandir le parc locatif.

**F**ollowing its announcement on May 11, 2023, the **Draft Regulation respecting the occupancy and maintenance of buildings, replacing the Regulation respecting the maintenance of buildings (07-034)**

*continues the consultation process for adoption in the near future.*

*It should be noted that these “proposed regulations will have the effect of specifying the scope and main roles of the regulation, namely to prevent the withering away of buildings located on the territory of the City, to protect them against bad weather and to preserve the*

*Suite à la page 21*



**Venez nous rencontrer!**

Nos chargés de clientèle vous offrent un accompagnement sur mesure pour réaliser vos projets, et ce, dans plusieurs langues.

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études

- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

**Patrice Marien BAHO VODJA**  
Chargé de clientèle

**Ariane AUGUSTE**  
Chargée de clientèle

Nos conseillers travaillent selon des horaires flexibles et vous offrent des rencontres virtuelles, téléphoniques, en milieu de travail ou dans les locaux Desjardins, afin de toujours mieux vous servir. Pour prendre rendez-vous :

Desjardins – Montréal Centre-ville  
1101, rue Sainte-Catherine Ouest (coin Sainte-Catherine)  
Montréal (Québec) H3B 1H8  
Téléphone : 514 383-0181, poste 5350009 ou 5102541







# CODE RABAIS 30758755

## PROMOS DÉMÉNAGEMENTS

Valide du 19 Juin au 7 Juillet



Dulux Ultra Latex d'Intérieur	Finition	5 Gallons	Gallon
<b>Zéro COV</b>			
976000	Dulux Ultra	Apprêt	91.99 \$ / 25.99 \$
945000	Dulux Ultra	Mat	98.99 \$ / 27.99 \$
949000	Dulux Ultra	Coquille d'oeuf	101.99 \$ / 29.99 \$
949100	Dulux Ultra	Perle	102.99 \$ / 30.99 \$
948000	Dulux Ultra	Semi-Lustré	102.99 \$ / 30.99 \$

À partir de **1.09 \$**

**Bac pour rouleau jumbo et garniture, 3 litres**

Liner - SIM02010/EA - 1,09 \$  
Tray - SMS02005/EA - 5,49 \$

À partir de **25.99 \$**

**Manchons non pelucheux ULTRA Dulux, emb. de 10**

10MM - NTH06815/PK - 25,99 \$  
15MM - NTH06816/PK - 27,99 \$  
20MM - NTH06817/PK - 30,99 \$

À partir de **11.99 \$**

**Toile de peintre de coton Dulux™**

- Faite de canevas tissé
- Lavable et réutilisable
- Peinture intérieure/ extérieure
- Peinture au pulvérisateur



Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



*Suite de la page 11 : Low-Income Housing Renovation Programme (HLRP): When will assistance for private buildings be forthcoming?*

rénover tout en se sentant soutenu financièrement!

**O**n June 7th, the Société d'Habitation du Québec (SHQ) announced a new programme to renovate the public housing stock.

This announcement is excellent news for the public housing park that requires renovation work, regulatory updates and will provide access to more housing for tenants in need of assistance.

This Low-Income Housing Renovation Programme (HLRP)(1) has three components:

- Component #1: Support for renovations to increase or improve the quality, functionality

or level of service of the building during its useful life or to maintain assets or reduce an asset's maintenance deficit.

- Component #2: Assistance for the reconstruction of dilapidated housing developments, such as demolition and reconstruction work for physical improvements, adaptations or redevelopment that make significant changes.

- Component #3: Support for renovation or reconstruction work following a disaster, such as fire or flooding.

The financial assistance covers all eligible expenses, minus the financial contribution paid by a municipality, an insurer or a responsible third party.

Nevertheless, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) can only wonder when such a programme will be put in place to also help the private rental housing stock? When will the govern-

ment invest in the future of all Québec buildings regardless of who owns them? Whether it is a public or a private building, does the upkeep and security of it differ, really?

Private rental housing owners also need help and support to properly and environmentally renovate and upgrade their buildings.

These subsidies or tax credits are a necessity because the current method of rent-setting does not allow amortization of investments in a reasonable time and it is impossible to spread the increase over several years.

The APQ is therefore asking for the granting of incentives, both through taxation and subsidies, for renovation work in residential rental buildings in Québec.

The costs of keeping our buildings in good condition have increased, and this has the effect of making reasonable

rent increases more than necessary, which is currently impossible to accomplish with the outdated method of rent-setting that is in place.

This assistance is provided through the granting of tax credits or taxation on renovation work or subsidies given by municipalities and/or the provincial government. Rental housing owners should be encouraged to invest in their buildings, and during construction, to choose energy-efficient building materials.

Every rental housing owner, regardless of the size of their building, must be able to invest and renovate while feeling financially supported!

(1) [http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués\\_de\\_presse/communiqué\\_de\\_presse/article/detail/detail/quebec\\_met\\_laccent\\_sur\\_la\\_renovation\\_des\\_habitations\\_a\\_loyer\\_modique.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués_de_presse/communiqué_de_presse/article/detail/detail/quebec_met_laccent_sur_la_renovation_des_habitations_a_loyer_modique.html)

**Jusqu'à 10 000\$ de rabais pour les membres de l'APQ\***

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

**PATSY GOBEIL**

**(514) 929-3306**  
 patsygobeil.com  
 info@patsygobeil.com





# LE JOUR J : LA DISCUSSION EST TOUJOURS À PRIVILÉGIER

*D-Day: Dialogue is always preferred*

**M**ême si techniquement, le bail se termine le 30 juin à minuit, aucun propriétaire ne mettra de locataires dehors en pleine nuit. Il faut tout de même que le locataire soit conscient qu'il doit libérer le plus rapidement les lieux, car il n'en est plus le locataire.

Le locataire qui quitte doit tout mettre en œuvre pour libérer le logement rapidement. Il faudra sensibiliser et aviser.

Le manque de collaboration de l'ancien locataire pourrait être un irritant: Il faut se souvenir que le but de la journée est de permettre au nouveau locataire d'emménager!

Voici quelques conseils en bloc :

Récupérer toutes les clés de l'ancien locataire

Changer la serrure à chaque nouveau locataire

Leur indiquer clairement où sont les salles à déchets et recyclage

Leur indiquer les journées de collecte

Donc rester calme et trouver des solutions sont les priorités de la journée.



**E**ven if technically, the lease ends on June 30th at midnight, no landlord will evict his tenants in the middle of the night. It is still necessary however that the tenant is aware that he must vacate the premises as quickly as possible, because he is no longer the tenant.

*The tenant who leaves must make every effort to vacate the dwelling quickly. Awareness and notification will be required.*

*The lack of cooperation of the former tenant could be an irritant.*

*It must therefore be remembered that the purpose of the day is to allow the new tenant to move in!*

*Here are a few tips:*

- Retrieve all the keys from the former tenant;
- Change the lock for each new tenant;
- Clearly indicate where the waste and recycling rooms are;
- Tell them the waste collection days.

*So, staying calm and finding solutions are the priorities of the day!*

**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 • BÂTISSÉS 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**



# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Balcon
6. Béton
7. Construction Rénovation
8. Courtiers immobiliers
9. Couvreurs
10. Dépistage
11. Drainage
12. Exterminateur
13. Gestion d'appels
14. Gestion Immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôts fiscalité
17. Insonorisation
18. Peinture
19. Protection incendie

### 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

**DAMA Assurances**

Tél.: 888-270-5756

- Cabinet d'assurance spécialisé auprès des propriétaires immobiliers.  
- L'assurance protection locateur ce produit unique saura combler vos pertes locatives en vous dédommageant pour les loyers impayés.

### 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

### 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

### 6. 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

### 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**

**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981  
- Expert après sinistre  
- Commercial et résidentiel  
- Balcon, rampe et revêtement extérieur  
- Rénovation intérieure et extérieure  
- Cuisine, salle de bain, sous-sol  
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

### 8. 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.

### 9. 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

### 10. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité  
- Filature (CSST ou autres)  
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location  
- Investigation informatique  
- Caméras et système contrôle d'accès  
10% rabais aux membres APQ

### 11. 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

### 12. EXTERMINATEUR

**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;

### 13. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremaappels.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

### 14. 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

### 15. 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

### 16. 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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

### 17. 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



## ANNUAIRE

## Région Estrie



## 18. 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.

## 19. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection Incendie**

Tél. : (514) 382-3688 #2  
<http://www.protocoleinc.ca/>

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments.

En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

## 1. ANNONCES 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

**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**

*Suite de la page 16 : Regulation respecting the occupancy and maintenance of buildings*

*integrity of their structure. It introduces new definitions of "heritage building", "exterior elements of a building", "exterior envelope of a building" and "opening of a building", and it specifies the general provisions for the good condition of the exterior envelope of a building, its exterior elements, its structural elements, its openings, the check valve and plumbing and heating fixtures."*

*At the June 6th public consultation meeting, the City administration explained and defended the changes that will be brought about by the implementation of this new regulation.*

*It was also confirmed that public buildings will be subject to the same regulations and therefore to the same maintenance obligations. An inventory of the condition of the buildings was requested.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) understands that the City wants to better supervise vacant buildings in order to avoid safety problems, but it regrets that the regulation is not accompanied by assistance to upgrade buildings and thus expand the rental stock.*

# INFLATION, NOUVEL IMPACT SUR LES AUGMENTATIONS DE LOYER?

*Inflation, a new impact on rent increases?*

**E**n 2023, l'inflation a eu un effet important sur les taux d'augmentation de loyer émis par le Tribunal administratif du logement. En effet tous les taux ont subi une hausse du pourcentage annoncé.

Le taux relié aux travaux majeurs a même connu une augmentation qui a renversé la tendance néfaste des trois années antérieures avec 3.8%, un record alors qu'on voyait une baisse depuis 2020 :

Ce taux ne cesse de baisser depuis 2020 :  
 2022 : 2.0%  
 2021 : 2.3%  
 2020 : 3.1%

Il ne faut toutefois pas trop se réjouir car il faudra tout de même 26 ans pour un retour sur investissement, soit 3.17\$ pour chaque 1000.00\$ de travaux effectués.

L'inflation est encore très pesante sur l'économie canadienne mais les premiers signes d'une baisse se sont faits sentir en mai quand l'Indice des prix à la consommation (IPC) est passé de 4,4 % en avril à 3,4 % en mai, son niveau le plus bas

depuis deux ans.

Comme la méthodologie du calcul d'augmentation de loyer au Québec date de sa mise en vigueur dans les années 1980, les taux déterminés chaque année sont en fonction de l'IPC.

Donc si l'Indice des prix à la consommation (IPC) continue de baisser cela aura un impact catastrophique sur les taux émis en 2024.

Sur les cinq premiers mois de l'année, on peut déjà voir que des taux négatifs, oui oui négatifs apparaissent!

La réforme du calcul de fixation de loyer ne figure pas dans le projet de loi 31, Loi modifiant diverses disposi-

tions législatives en matière d'habitation, et malheureusement pour l'entretien du parc locatif québécois un nuage noir va s'abattre.

Seul les taux d'intérêts semblent continuer d'augmenter, l'indice qui est pris en compte pour les taux des travaux majeurs qui pour les 6 premiers mois donnerait un taux de 4.3% au lieu de 3.8%.

Selon les premiers chiffres, voici les taux estimé sur 5 mois de 2023 :

- Électricité 1,8 %
- Gaz -3,5 %
- Mazout -8,2 %
- Entretien 5,0 %
- Services 3,5 %
- Gestion 3,1 %

- Revenu net annuel 1,6 %
- Réparations et travaux majeurs 4,3% (6 mois)

Il reste donc 6 mois au Gouvernement pour décider de l'avenir du parc locatif québécois et de prendre les actions nécessaires à une réforme du système de fixation de loyer.

*In 2023, inflation is having a significant effect on the rent increase rates issued by the Administrative Housing Tribunal. Indeed, all rates have undergone an increase in the percentage announced.*

*The rate related to major*

## TAUX ESTIMÉ SUR 5 MOIS DE 2023:

*Électricité 1,8 %*

*Gaz -3,5 %*

*Mazout -8,2 %*

*Entretien 5,0 %*

*Services 3,5 %*

*Gestion 3,1 %*

*Revenu net annuel 1,6 %*

*Réparations et travaux majeurs 4,3% (6 mois)*

work has even increased and reversed the harmful trend of the previous three years with 3.8%, a record as we saw a decrease since 2020:

This rate has been falling steadily since 2020:

2022: 2.0%

2021: 2.3%

2020: 3.1%

However, we should not rejoice too much because it will still take 26 years for a return on investment (ROI), or \$3.17 for every \$1000.00 of work done.

Inflation is still weighing heavily on the Canadian economy, but the first signs of a decline came in May when the Consumer Price Index (CPI) fell from 4.4% in April to 3.4% in May, its lowest level in 2 years.

Since the methodology for calculating rent increases in Québec dates back to its implementation in the 1980s, the rates determined each year are

based on the CPI.

So, if the Consumer Price Index (CPI) continues to fall, it will have a catastrophic impact on rates issued in 2024.

Over the first five months of the year, we can already see that negative, yes, indeed, negative rates appear!

The reform of the calculation of rent-setting is not included in Bill 31, An Act to amend various legislative provisions as regards housing, and unfortunately for the maintenance of Québec's rental stock some dark clouds may appear.

Only interest rates seem to continue to rise, so that the index which is taken into account for determining the rates of major works would for the first 6 months give a rate of 4.3% instead of 3.8%.

According to the first figures, here are the estimated rates over 5 months of 2023:

Electricity: 1.8%

Gas: -3.5%

Fuel oil: -8.2%

Maintenance: 5.0%

Services: 3.5%

Management: 3.1%

Annual net income: 1.6%

Repairs and major work on the entire building: 4.3% (6 months)

The Government therefore has 6 months left to decide on the future of Québec's rental stock and to take the necessary actions to reform the rent-setting system.

## ANIMALS IN HOUSING :

### Why not discuss it rather than want to impose it, asks the APQ

Montreal, June 19, 2023 --- The Quebec Landlords Association (APQ) criticizes tenant representatives on the subject of animals and Quebec Solidaire for wanting to impose a new ban on housing without taking the time to discuss it with the owners, to understand their point of view and the impacts each face in order to finally perhaps find a solution together.

„We have been witnessing for several years repeated requests from the SPCA, tenant associations, Quebec Solidaire to abolish the free choice of the owners of housing to allow or not, the presence of an animal: petitions, bills... But has one of these organizations at some point tried to understand the landlords and to propose a solution? The approach needs to be reviewed: tenants who have animals must be made responsible and protective measures must be taken for landlords! „ according to Martin Messier, President of the APQ.

„Removing a right without measuring the impact on the other stakeholders of the lease is in no way a cooperative approach and even less a winning one” added Martin Messier.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) explained and demonstrated that the problems related to the presence of animals in buildings could be mitigated by various solutions. It is still necessary that all the parties concerned demonstrate good faith, active listening and a real will to resolve this situation.

Suite à la page 24



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

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

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



Suite de la page 23 : Animaux dans les logements: Pourquoi ne pas en discuter plutôt que vouloir l'imposer se demande l'APQ

The Quebec Landlords Association (APQ) reminds us that the security deposit is not the only agreement to be found.

The APQ listens to the arguments of others, and we have developed various avenues that could be discussed:

- Mandatory training and proof of success to have an animal in a dwelling;
- Intervention of the SPCA (or other regional organization) when tenants do not behave properly when a complaint is filed against them;
- Make Bill 54, An Act to improve the legal situation of animals, firmer towards tenants
- Accelerated process at the Administrative Housing Tribunal (TAL) to terminate the lease on proof of animal neglect or animal-related complaints;
- Allow a security deposit;



- Recognize that current remedies for damages are an obstacle course and work together to modernize and bring the recalcitrant to justice.

To start a collaboration, it is also necessary that all the parties agree to preserve the free choice of the owner of the dwelling to authorize or not the animals in housing.

It is also necessary to be able to respect the tenants' without animals' choice and wish that their environment be free of animals; or those who

are afraid or those who are allergic.

„The choice to accept animals in a building must be maintained, but if by understanding the realities of each party a solution was satisfactory, a large number of tenants could have an animal, as in the case where any good democracy of negotiations are held.” concluded the APQ.






CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC 

PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

Peinture et accessoires	<b>15%</b>	Cuisine	<b>5%</b>
Décoration	<b>10%</b>	Ventilation, chauffage et climatisation	
Quincaillerie		Chauffe-eau	
Électricité*		Produits d'entretien	
Plomberie*		Produits saisonniers et d'horticulture	
Outillage manuel	<b>8%</b>	Portes extérieures	<b>5%</b>
Outillage électrique portatif et stationnaire		Matériaux de construction	
Portes intérieures		Fenêtres	
		Couvre-plancher	
		Produits forestiers	

**SERVICE PRIORITAIRE**



**VASTE RÉSEAU**

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON

au 438-872-5290 ou à [Stephany.robinson@rona.ca](mailto:Stephany.robinson@rona.ca)

Pour obtenir vos escomptes privilèges de L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait: Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs: compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca). Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

\*\*À noter, que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et Réno-Dépôt.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS:  
2 façons de vous identifier: soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Reno-Depot à [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca) pour obtenir vos escomptes APQ.





\*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PPO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Webex, Royal King et Musquans sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note: Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sans application. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.