

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Août 2019, Volume 35 No 8

SOUMISSIONS EFFICACES

Il est souvent requis de faire confiance à un fournisseur de service pour l'entretien ou la maintenance d'un immeuble. Ce choix est extrêmement important.

>>Page 2

Cannabis RAISONS MÉDICALES

Ce locataire avait transmis son refus concernant la modification, accompagné d'une note de son médecin. Le locateur décide de faire trancher ce refus par la régie du logement.

>>Page 8

REGISTRE DES LOYERS

L'amendement proposé en commission par Andrés Fontecilla, Québec Solidaire, demandant un registre des loyers a été refusé lors de l'étude en commission du projet de loi 16.

>>Page 10

HARCÈLEMENT D'UN LOCATAIRE ET REMBOURSEMENT DES FRAIS

La locataire poursuit le locateur pour des dommages suite à la présence de moisissures dans le logement.

Texte complet à la page 14





Me Martin Messier

CHOISIR UN FOURNISSEUR ET FAIRE UNE DEMANDE DE SOUMISSION EFFICACE

MOT DE L'ÉDITEUR

CHOOSING A SUPPLIER AND SUBMITTING AN EFFECTIVE BID REQUEST

Dans la vie d'un propriétaire d'immeubles locatif, il est souvent requis de faire confiance à un fournisseur de service pour l'entretien ou la maintenance d'un immeuble.

Ce choix est extrêmement important, non seulement en raison des coûts, mais de l'impact sur la valeur de l'immeuble et sur la qualité de vie des locataires qui l'occupent.

En plus des considérations relatives aux aspects monétaires, il nous faudra voir quelles sont les garanties reliées aux travaux, les garanties d'exécutions, les conditions dans lesquelles les travaux vont s'effectuer afin de nuire le moins possible aux locataires et d'éviter les demandes devant la Régie du logement.

Il nous faudra également valider quelles

sont les assurances qui couvrent la responsabilité de l'entrepreneur en cas de dégât, de bris ou de sinistre à l'immeuble, de quelle façon la garantie des travaux pourrait être mise en jeu, la durée de cette garantie, la capacité financière de l'entreprise à réaliser les travaux et, au besoin, les assurances, et la caution de réalisation des travaux dans certains cas.

Il est également important de préciser dans l'appel d'offre tous les détails que vous jugez pertinents dans l'évaluation des soumissions à recevoir. À ce titre, il est important de déterminer avant même de faire la soumission quels sont les détails qui vous sont importants.

Normalement, nous devrions retrouver l'expérience de l'entre-

prise, des équipes et des ouvriers qui sont appelés à réaliser les travaux, leur compétence, la détention des permis, des cartes de compétence requises, l'assurance de l'entreprise et de ses travailleurs, les montants de couverture, le type de couverture et les conditions qui permettront d'exercer la garantie et la stabilité de la garantie qui vous sera fournie.

Par exemple, la garantie est-elle celle d'un organisme reconnu, une entreprise qu'on peut évaluer à stable et fiable ou s'agit-il d'une garantie d'une nouvelle entreprise qui a peu d'expérience et dont les moyens financiers risquent de compromettre la garantie alléchante qui vous est proposée?

De plus, en tant que pro-

Volume 35 No 8
Août 2019

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

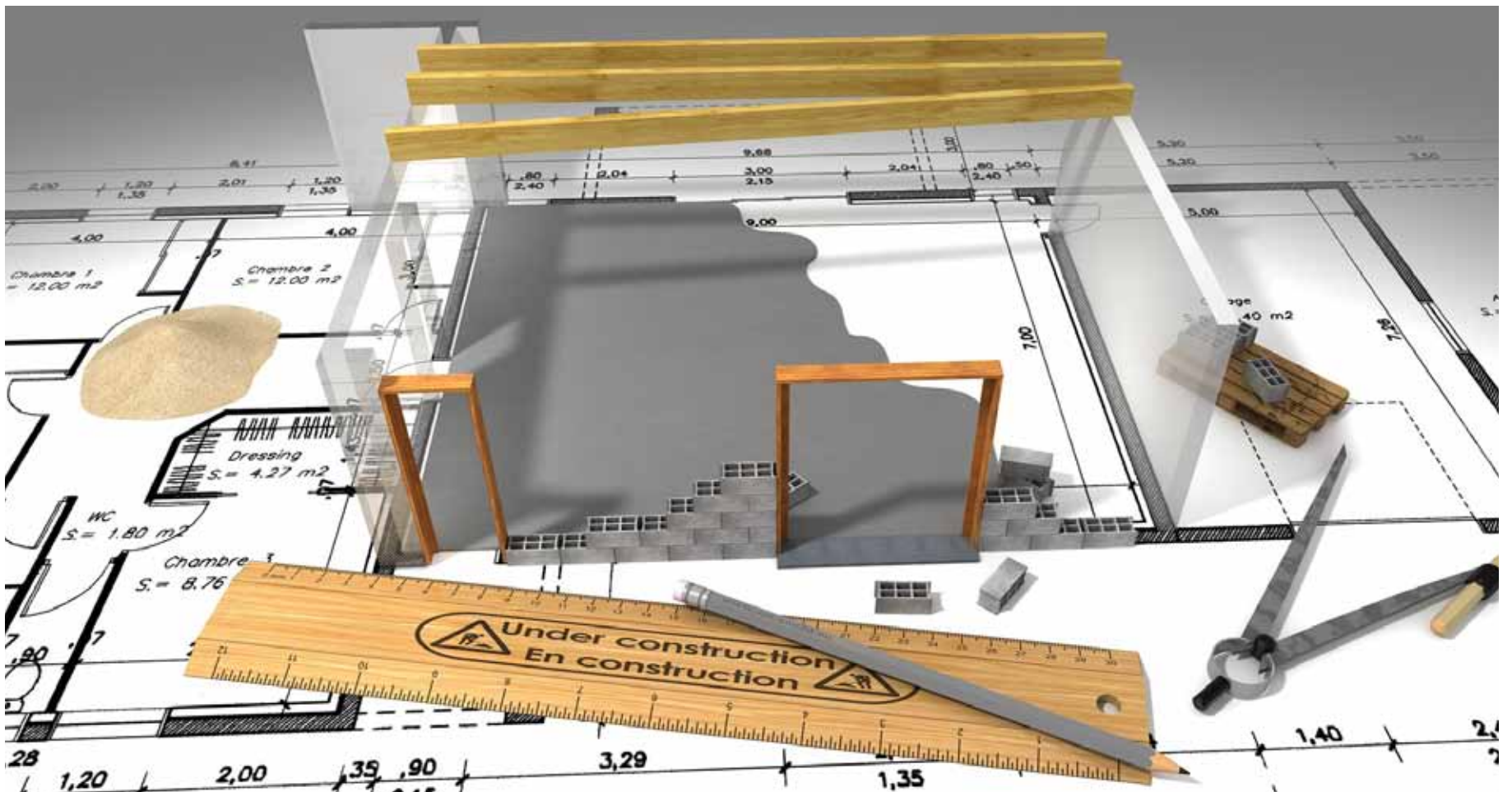
Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme



propriétaires d'immeubles locatifs, vous devez garantir la jouissance paisible des lieux. Il est donc essentiel de connaître les conditions de réalisation des travaux. À quelle heure vont-ils débuter? À quelle heure vont-ils se terminer? Quels sont les objets qui pourraient encombrer les lieux, nuire à la vie, voire même à la sécurité des occupants? De quelle façon est-ce que les lieux seront sécurisés?

Vous devez aussi déterminer quelles sont les méthodes qui devront être privilégiées afin de limiter l'impact sur vos locataires, et donc les demandes à la Régie du logement relatives à la diminution de loyer ou aux travaux.

Une fois que vous aurez déterminé l'ensemble des points qui devront

faire l'objet de l'évaluation, il est recommandé d'informer les soumissionnaires du processus et de leur poser des questions auxquelles ils devront répondre qui visent la détermination de toutes les conditions mentionnées ci-haut, incluant la date de réalisation des travaux, les conditions de résiliation du contrat en cas d'insatisfaction ou de délais, les pénalités en cas de délais, les modalités de versements des sommes à l'entrepreneur, et naturellement, le prix, les matériaux qui seront utilisés et la façon dont ils seront installés.

Pour les travaux d'envergure plus compliquée, voire les travaux majeurs, il est souvent préférable de faire déterminer par un expert ingénieur ou architecte avec précision les détails

des matériaux et des façons de les installer dans l'élaboration d'un plan et devis qui devra être respecté par l'entrepreneur en construction.

Votre professionnel pour les travaux majeurs pourra également vous guider dans l'évaluation des candidatures si vous le souhaitez.

Pour les travaux qui ne requièrent pas de professionnels, nous vous recommandons néanmoins de bien réfléchir à la question et vous proposons de communiquer avec un de nos gestionnaires immobiliers afin de discuter avec lui sur la question, voire même de lui demander de vous aider à préparer l'appel d'offre afin de recevoir des soumissions in-

teressantes pour votre immeuble.

Vous pourriez alors combiner un appel d'of-

fre qui sera destiné aux fournisseurs que vous connaissez et que vous

choisissez, avec des fo-

Suite à la page 4

 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



Suite de la page 3 : Choisir un fournisseur et faire une demande de soumission efficace

urnisseurs qui ont obtenu de bonnes références de la part de propriétaires ou gestionnaires immobiliers.

N'hésitez pas à communiquer avec nous afin de bénéficier de l'appui requis pour vos travaux.

In the life of a rental property owner it is often necessary to put one's trust and confidence in a service provider for the maintenance or upkeep of a building.

This choice is extremely important, not only because of the costs involved, but also because of the impact it has on the value of the building and the quality of life of the tenants who occupy it.

In addition to monetary considerations we will have to look at the warranties related to the work, the guarantees of execution, the conditions under which the work will be done in order to cause the least nuisance or inconvenience possible to the tenants and to avoid requests to the Régie du logement.

We will also have to assess which are the insurance policies that cover the liability of the contractor in case of damage, breakage or disaster to the building, how the warranty of the works could be put into play, the duration of this warranty, the financial capacity of the company to carry out the works and, if necessary, the insurance policies, and the guarantee of realization of the works in certain cases.

It is also important to specify in the tender all the details that

you consider relevant in the evaluation of the bids. As such, it is important to determine, even before submitting the bid, which details are important to you.

Normally, we should find evidence of the experience of the company, the teams and the workers who are called to carry out the work, their competence, the possession of the permits, the required skill cards, the insurance of the company and its workers, the amounts of coverage, the type of coverage and the conditions that will enable you to implement the warranty and the stability of the warranty that will be provided to you.

For instance, is it the warranty from a recognized organization, a company that can be assessed to be stable and reliable, or is it a warranty from a new company that has little experience and whose financial means risk compromising the attractive warranty offered to you?

Moreover, as owners of rental properties, you must ensure the peaceful enjoyment of the premises. It is therefore essential to know the conditions of realization of the works. When will they start? When will they end? What are the objects that could clutter the premises, harm the life, or even the safety of the occupants? How will the premises be secured?

You must also determine which methods should be favoured in order to limit the impact on your tenants, and therefore the requests to the Régie du logement relating to the reduction of rent or to the works.

Once you have identified all of the points that will be evalu-

ated, it is recommended that you inform the bidders of the process and ask them questions that they will be asked to answer in order to determine all the conditions mentioned above, including the date of completion of the work, the conditions of termination of the contract in case of dissatisfaction or delays, the penalties in case of delays, the terms of payment of sums to the contractor, and of course, the price, what materials will be used and how they will be installed.

For more complicated work or even major work, it is often better to have an expert engineer or architect determine precisely the details of the materials and how to install them in the development of a plan and estimate that must be respected by the construction contractor.

Your professional for major works can also guide you in the evaluation of applications if you wish.

For work that does not require professionals we recommend that you nevertheless think carefully about the issue and we suggest that you contact one of our property or real-estate managers to talk with them on the matter, or even ask them to help you prepare the tender to receive interesting quotes for your building.

You could then combine a call for tenders to suppliers you know and choose, with suppliers who have obtained good references from property owners or real-estate managers.

Do not hesitate to contact us to receive the support required for your works



DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

AUGMENTATION DE LOYER 2020, Les taux refléteront-ils la réalité?

RENT INCREASE 2020, will the rates reflect the reality?

À 6 mois des annonces de la Régie du logement des pourcentages applicables pour le calcul des augmentations de loyer, on peut déjà dresser une prévision des taux sur la moitié de l'année écoulée.

Le pourcentage qui suscite le plus de réactions est sans aucun doute le taux accordé pour les travaux majeurs.

En 2019, ce taux est de 2,4%, 2.25\$ pour 1000\$ de travaux majeurs.

Ce taux qui est basé sur les certificats de placements garantis à 5 ans devrait être plus élevé en 2020, mais à moins d'un revirement de situation très peu envisageable, le taux n'augmentera que très légèrement en 2020. Pour les 7 premiers mois, le taux projeté est de 3,1%.

Taux augmentation

2019 : 2,7%
2018 : 2,4%
2017 : 2,4%
2016 : 2,5%
2015 : 2,9%
2014 : 2,6%
2013 : 2,6%
2012 : 2,9%
2011 : 3%

Le 2e aspect qui selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est difficile à accepter est

le taux relié à l'électricité : À mi-chemin, ce taux projeté est de -1%.

La Régie de l'énergie a approuvé une hausse tarifaire moyenne estimée à 0,7 % pour l'ensemble des clients d'Hydro-Québec au 1e avril 2017. En 2018, la hausse tarifaire a été de 0,3 % et en 2019, la Régie de l'énergie a autorisé Hydro-Québec à augmenter ses tarifs d'électricité résidentiels de 0,9 % le 1er avril 2019.

Ces hausses chaque année par Hydro-Québec sont l'exemple parfait que la méthode utilisée a des conséquences négatives sur nos immeubles et qu'elle ne reflète pas la réalité des propriétaires.

Que ce soit pour les travaux majeurs ou pour l'électricité ou les taxes municipales, chaque pourcentage a sa raison d'être révisé.

Il ne faut pas seulement changer les taux d'augmentation des travaux majeurs mais il faut repenser la méthode complète.

Il faut qu'autant les propriétaires que les locataires puissent bénéficier d'une nouvelle vision de protection du parc immobilier.

L'Association des Propriétaires

du Québec (APQ) revendique depuis plusieurs années que les taux sur les travaux doivent être augmentés mais il faut aussi permettre aux propriétaires et locataires de s'entendre sur les travaux à venir et l'étalement des augmentations.

Avec la méthode actuelle qui date de 1981, si le propriétaire ne réclame pas le montant des travaux l'année suivante, il perd le montant auquel il aurait droit.

Le projet de loi 16 démontre que le gouvernement souhaite moderniser la Régie du logement. Même si ce projet de loi va restructurer le fonctionnement interne de la Régie, l'APQ espère que ce sera un pas vers une modernisation complète des droits et obligations des propriétaires de logements locatifs québécois.

6 months away from the Régie du logement's announcements of the new percentages applicable for the calculation of rent increases, it is already possible to prepare a rate forecast for the first half of this past year.

The percentage that provokes the most reactions is undoubtedly the rate

granted for major works. In 2019, this rate is 2.4%.

This rate, which is based on five-year guaranteed investment certificates, is expected to be higher in 2020, but unless the situation turns out to be unimaginable, the rate will only increase slightly in 2020. For the first 7 months, the projected rate is 3.1%.

The second aspect which, according to the Association of Quebec Landlords (APQ) is difficult to accept is the rate linked to electricity tariffs: halfway now, this projected rate is -1%.

The Régie de l'énergie approved an average rate increase estimated at 0.7% for all of Hydro-Québec's customers as of April 1, 2017. In 2018, the rate increase was 0.3% and in 2019, the Régie de l'énergie authorized Hydro-Québec to increase its residential electricity rates by 0.9% on April 1, 2019.

These yearly increases by Hydro-Québec are the perfect example that the method used has negative consequences on our buildings and does not reflect the reality of the rental property owners.

Whether it is for major works or for electricity rates or municipal taxes,

each percentage has its reason to be revised.

It is not only necessary to change the rates of increase of the major works but it is necessary to rethink the method completely.

Owners and tenants alike need the benefit of a new vision to protect the rental housing stock.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) the Quebec Landlords Association has been advocating for several years that the rates on the major works must be increased but it is also necessary to allow the owners and tenants to agree on future work and to show the increases.

With the current method dating from 1981, if the owner does not claim the amount of work the following year, he loses the amount to which he would be entitled.

Bill 16 shows that the government wants to modernize the Régie du logement. Even if this bill would restructure the Régie's internal operations, the APQ hopes that this will be a step towards a complete modernization of the rights and obligations of Quebec rental housing owners.

LE DÉPÔT DE GARANTIE : DANS UN AVENIR PROCHE?

THE SAFETY DEPOSIT: WILL IT COME IN THE NEAR FUTURE?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré David Champagne, Conseiller politique pour le Cabinet du chef du Parti Québécois.

Cette rencontre a permis à l'Association des Propriétaires du Québec de parler des enjeux liés à l'habitation. Nous avons précédemment rencontré Madame Carole Poirier pour ces dossiers mais c'est Monsieur Harold LeBel qui est porte-parole du Parti Québécois en matière d'Habitation depuis 2018.

Le dépôt de garantie est une des revendications majeures pour les propriétaires de logement locatif, mais son acceptation sociale et sa mise en place nécessitent que tous les partis puissent s'entendre.

Il est certain que c'est pour les locataires à faibles revenus que la mise en application est la plus ardue.

L'APQ propose que le dépôt soit graduel, c'est à dire chaque mois un montant supplémentaire soit ajouté au prix du loyer pour arriver à la fin du bail à un mois de loyer afin de permettre de

débuter la constitution d'un fonds suffisant à terme.

Le dépôt ne pourra jamais couvrir tous les dommages de quelqu'un qui saccage un logement. C'est un dossier criminel qui devrait être déposé, et qui n'est pas possible avec les lois québécoises actuelles en matière de logement.

Mais le fait d'avoir un dépôt à récupérer conscientisera les locataires.

Il a été question du dépôt aussi de la part de la Coalition Avenir Québec dernièrement. L'Association des propriétaires du Québec (APQ) suivra

l'évolution du côté des prochains projets de loi déposés.

The Quebec Landlords Association (APQ) met with David Champagne, Political Advisor at the Office of the Leader of the Parti Québécois.

This meeting allowed the Association des Propriétaires du Québec to talk about housing issues. We had previously met with Mme Carole Poirier for these files, but it is Mr. Harold LeBel who has now been the Parti Québécois' spokesperson on Housing matters since 2018.

The safety deposit is one of the major demands for owners of rental housing. But its social acceptance and its implementation require that all parties can agree on this issue.

It is obvious that it is for low-income tenants that enforcement is the most difficult.

The APQ proposes that the safety deposit be gradual, that is to say each month an additional amount is added to the price of the rent in order to reach at the end of the lease the equivalent of one month's rent so as to allow to begin with the constitution of a sufficient emergency fund.

The deposit will never be able to cover all the damage caused by someone who is ransacking a housing. For that a criminal record should be filed, which is not possible with current Quebec housing legislation.

But having a safety deposit to recover will make the tenants aware one should hope.

There has been talk about the safety deposit also on the part of the Coalition Avenir Québec lately. The Quebec Landlords Association (APQ) will closely follow the evolution of the new bills that will be introduced in the future.



AJOUT DE RÉGISSEURS DÈS LE 26 AOÛT 2019

ADDITION OF NEW DIRECTORS TO THE RÉGIE, AS OF AUGUST 26, 2019

Le gouvernement annonçait mi-août l'ajout de 6 régisseurs dès le mois d'août :

„Mmes Chantal Boucher, Suzanne Guévremont et Chantale Trahan ainsi que MM. Claude Fournier, Alexandre Henri et Michel Huot sont nommés, à compter du 26 août 2019, régisseurs de la Régie du logement.”

Cette mesure va permettre à la Régie du logement d'entendre plus de causes et donc de réduire les délais avant audience.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que grâce à cette nouvelle mesure du gouvernement combinée avec le projet de loi 16 actuellement à l'étude, les résultats se

feront sentir dès le rapport de gestion annuel de la Régie 2019-2020.

En procédant ainsi, la Régie améliorera de façon significative les délais qui prévalent actuellement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande également depuis plusieurs années que des décisions soient rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, tel qu'il se fait actuellement à la Cour du Québec, division des petites créances, afin de libérer du temps pour les régisseurs.

«C'est une bonne nouvelle, toutefois au-delà des ressources supplémentaires nécessaires à la Régie du lo-

gement, c'est une réforme toute entière du domaine du droit locatif qu'il nous faut!» s'exprime Martin Messier.

The government announced in mid-August the addition of 6 new directors beginning their mandate in August:

„Mmes Chantal Boucher, Suzanne Guévremont and Chantale Trahan, as well as Messrs. Claude Fournier, Alexandre Henri and Michel Huot, have been appointed, as of August 26, 2019, as directors of the Régie du logement.”

This measure will allow the Régie du logement to hear more cases and thus reduce waiting times before a hearing.

This is one of the changes that the government has adopted and with the current study of Bill 16, the Quebec Landlords Association (APQ) hopes that the results will be felt as soon as the annual report of the Régie 2019-2020 will be released.

By doing so, the Régie will significantly improve the waiting times that currently prevail.

The Quebec Landlords Association (APQ) has also been asking for a number of years already,

that decisions be rendered without a hearing, in the absence of a defence filed by the other party within a given time, as is currently the case at the Court of Quebec, Small Claims Division, to free up time for the directors.

« This is really good news! However, besides the additional resources needed by the Régie du logement, there is an entire and thorough reform of the rental law system that we need! » says Martin Messier.



NOTION DE « RAISONS MÉDICALES » POUR L'USAGE DU CANNABIS DANS UN LOGEMENT



Me Annie Lapointe

The concept of « medical reasons » for the use of cannabis in a dwelling

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi encadrant le cannabis, plusieurs propriétaires ont envoyé l'avis permettant de modifier les conditions du bail afin d'interdire de fumer le cannabis. La loi prévoit que le locataire pouvait, « pour des raisons médicales, refuser cette modification ». Dans ce cas, le locateur devait soumettre sa demande à la Régie du logement.

Dans un cas récent (1), le locataire avait transmis son refus concernant la modification, accompagné d'une note de son médecin. Le locateur décide de faire trancher ce refus par la régie du logement.

Le locataire ayant eu de nombreuses interventions chirurgicales, il mentionne fumer du cannabis dans son loge-

ment depuis plusieurs années pour soulager ses douleurs. Un autre document médical plus récent traite également problème d'intestin irritable du locataire. Voici la transcription contenue dans le jugement de deux billets médicaux :

« The above patient suffers from chronic abdominal pain, severe and chronic back pain. I recommend medicinal marijuana to help his symptoms. »

« The above patient suffers from severe IBS (irritable bowel syndrome) and needs to take cannabis to treat this condition. »

Le médecin ne s'étant pas présenté à l'audience, elle transmet toutefois une lettre à l'avocate du locateur, qui est reproduite dans la décision :

« I am Mr. Reid's treating physician at the Kildare Medical Center.

Mr. Reid suffers from irritable Bowel Syndrome (IBS).

I do not have any medical training in cannabis prescribing. I have not given Mr. Reid a pharmacy

prescription for cannabis in any form.

In the recent past, I wrote Mr. Reid a medical note for his Landlord, acknowledging his above

medical condition and his treatment for such with marijuana. »

L'avocate du locateur invoque donc que les notes médicales invoquées par le locataire pour éviter l'application de l'interdiction de fumer le cannabis chez lui sont plutôt des notes de complaisance.

La juge Luce De Palma doit donc se pencher sur la notion de « raisons médicales » de la Loi encadrant le cannabis. Elle confirme d'ailleurs

que la preuve doit être suffisamment étoffée pour convaincre que « l'inhalation de cannabis relève réellement d'un traitement préconisé par un médecin ». Selon la juge, le médecin dont il est question dans le jugement prenait acte des bienfaits de la consommation de cannabis pour son patient, mais a clairement indiqué ne pas avoir la formation nécessaire pour traiter à l'aide du cannabis. La juge confirme la jurisprudence à l'effet qu'il faille plus qu'une note de complaisance pour faire la preuve d'un véritable traitement médical au sens de la Loi encadrant le cannabis.

Selon elle, un locataire souhaitant éviter l'application de la clause d'interdiction de fumer le cannabis « doit soumettre un certificat médical faisant état à la fois d'un diagnostic et de la thérapie indiquée en regard de celui-ci, ou à tout le moins approuvée par un médecin, approbation qui doit certes passer par

une posologie et un suivi, donc minimalement par un contrôle dans la durée du traitement. »

La juge décide donc qu'il n'y a pas lieu d'exempter le locataire de la modification souhaitée par le locateur dans cette situation. Rappelons toutefois qu'il existe un autre courant jurisprudentiel qui n'exige pas de prescription médicale spécifique (2).

Dans un autre ordre d'idée, des décisions (3) ont confirmé la possibilité pour le locateur d'élargir l'interdiction à l'extérieur du logement, soit au balcon et au terrain de l'immeuble.

Rappelons finalement que la loi (4) prévoit déjà une interdiction pour les aires communes fermées dans les immeubles d'habitation de 2 logements et plus.

Following the coming into force of the Cannabis Act, several rental property owners have sent a notice to modify the conditions of the lease to prohibit smoking cannabis. The law stipulates that the tenant could, « for medical reasons, refuse this modification ». In such a case, the landlord has to submit his request to the Régie du logement.

In a recent case (1), the tenant had submitted his refusal con-

cerning the modification, accompanied by a note from his physician. The landlord then decided to have this refusal judged by the housing authority.

The tenant, who had many surgeries over the years, mentions that he has been smoking cannabis in his dwelling for several years to relieve his pain. Another more recent medical document also deals with the irritable bowel problem of the tenant. Here is the transcript contained in the

judgement of two medical notes:

« The above patient suffers from chronic abdominal pain, severe and chronic back pain. I recommend medicinal marijuana to alleviate his symptoms. »

« The above patient suffers from severe bowel syndrome (IBS - irritable bowel syndrome) and needs to take cannabis to treat this condition. »

Although the physician did not show up at the hearing, she nevertheless sent a letter to the landlord's lawyer, which is reproduced in the decision:

« I am Mr. Reid's treating physician at the Kildare Medical Center. Mr. Reid suffers from irritable Bowel Syndrome (IBS). I do not have any medical training in prescribing cannabis. I have not given Mr. Reid a pharmacy prescription for cannabis in any form. In the recent past, I wrote for Mr. Reid a medical note for his landlord, acknowledging his above-mentioned medical con-

dition and his treatment for such with marijuana. »

The landlord's lawyer therefore argues that the medical notes relied on by the tenant to avoid the application of the ban on smoking cannabis at his home are rather notes of convenience.

Judge Luce De Palma must therefore examine the notion of « medical reasons » in the Cannabis Act. It confirms moreover that the evidence must be sufficiently extensive to convince that « the inhalation of cannabis is really a treatment recommended by a physician ».

According to the judge, the physician referred to in the judgement acknowledged the benefits of cannabis use for his patient, but clearly indicated that he did not have the necessary training to treat a medical condition with cannabis. The judge confirms the jurisprudence to the point that it takes more than a note of convenience to give evidence of genuine medical treatment within the meaning of the Cannabis Act.

According to her, a tenant wishing to avoid the application of the clause prohibiting the smoking of cannabis « must submit a medical certificate stating both a diagnosis and the therapy indicated next to it, or at least approved by a physician, approval that must certainly go with a dosage and monitoring; so, minimally with a control within the duration of the treatment. »

The judge therefore decides that there is no



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

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

PROMOTION DE LANCEMENT

Service Mensuel (sans contrat):

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

Service continu (avec contrat):

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



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

Suite de la page 9 : The concept of « medical reasons » for the use of cannabis in a dwelling

need to exempt the tenant from the modification desired by the landlord in this situation. Remember, however, that there is another line of jurisprudential thinking that does not require a specific medical prescription (2).

On a different note, certain decisions (3) have confirmed the possibility for the landlord to extend the ban outside the dwelling to, for instance, the building's balcony and the grounds.

Lastly, let's remember that the law (4) already provides for a ban in closed common areas in apartment buildings with two or more units.

(1) 14 juin 2019, 443887 31 20190218 G.

(2) 439882 31 20190129 G et 439890 31 20190129 G, 2019 QCRDL 8128; 2019 QCRDL 16717, 442026 18 20190207 G.

(3) 432714 31 20181214 G, 2019 QCRDL 6783.

(4) Loi encadrant le cannabis, chapitre C-5.3, art. 12 (8).

REGISTRE DES LOYERS : AMENDEMENT REFUSÉ

L'amendement proposé en commission par Andrés Fontecilla, Québec Solidaire, demandant un registre des loyers a été refusé lors de l'étude en commission du projet de loi 16.

Voici une copie de l'amendement déposé en commission par Andrés Fontecilla, et qui a été rejeté* :

AMENDEMENT

ARTICLE 67.2

Ajouter, après l'article 67 du PL16 (Article 1903 du C.c.Q.) :

Le C.c.Q. est modifié par l'insertion, après l'article 1903, de l'article suivant :

« 1903.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur du bail, le locateur

est tenu d'inscrire le bail au registre des loyers.

Le bail est inscrit au registre par la présentation d'un avis à la Régie du logement ou Tribunal administratif du logement.

Cet avis identifie le locateur et indique, notamment, la désignation des lieux loués, la date du début du bail et le loyer. Si le loyer fait l'objet d'une demande de fixation, celle-ci doit également être indiquée dans l'avis.

L'avis doit être accompagné d'une copie du bail.

Si les lieux loués sont aliénés, le nouveau locateur doit transmettre, dans les 10 jours de l'entrée en vigueur de l'aliénation, un avis de changement de locateur. »

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce registre serait inutile et coûteux.

Il est important de savoir que la législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles. Les locataires sont surprotégés par la Loi, même quand ces derniers acceptent en toute liberté, après entente, un prix de loyer, ils peuvent déposer une demande de fixation de loyer à la Régie du logement.

Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail !

Avec le marché locatif actuel si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence. L'offre et la demande voilà ce qui doit régir le prix du logement.

Cette situation bafoue complètement les principes de l'offre et de la demande en plus de nier

les principes de la liberté contractuelle!

Selon l'APQ, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être tout simplement abolie.

En effet, le nouveau locataire dispose d'un recours en fixation de loyer qu'il peut exercer à trois moments possibles aux termes de l'article 1950 du Code civil du Québec, alors même qu'il a accepté les conditions annoncées par le locateur et qu'un bail a été signé en toute connaissance de cause :

- dans les dix (10) jours de la signature du bail lorsque le dernier prix est indiqué;
- dans les deux (2) mois à compter du début du bail lorsque le prix du dernier loyer n'est pas indiqué;
- dans les deux (2) mois de la prise de connaissance du prix lorsque le locateur indique un prix erroné.

Ces dispositions ont pour effet de décourager certains propriétaires et investisseurs, et ultimement de nuire aux locataires eux-mêmes.

Un registre des baux entraînerait au surplus



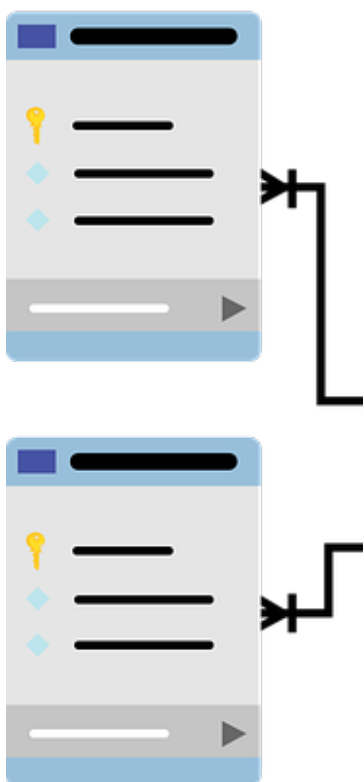
des coûts importants de mise en place et de gestion pour tous les contribuables.

Sur le plan de la confidentialité, il faut se rappeler que les baux contiennent des informations confidentielles à propos des locataires actuels et anciens, ce qui risque d'engendrer d'autres difficultés considérables.

Sans compter les coûts non-négligeables pour la mise en place et la tenue d'une registre.

Prenons l'exemple de l'Ontario qui avait un registre des baux, qu'ils ont aboli d'ailleurs, le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

<http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?idArticle=2708296702>



MAI 2019, L'APQ EN COMMISSION PARLEMENTAIRE : NOTRE POSITION

PROJET DE LOI 16 : UNE RÉFORME DE LA RÉGIE DU LOGEMENT ATTENDUE, EN ATTENDANT UNE RÉFORME AVEC PLUS DE CHANGEMENTS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été entendue ce jour par les membres de la commission parlementaire pour le projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite témoigner de son appréciation et appuyer la Ministre Andrée Laforest dans les changements législatifs amorcés par ce Projet de loi.

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis des années une réforme du droit locatif québécois par la modification du Code civil du Québec et de la Loi sur la Régie du logement et ses règlements, sur certains aspects. Une loi vieille de plus de 30 ans n'est évidemment plus d'actualité et nous ne pouvons que constater que depuis sa mise en application, les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Le projet de loi vise essentiellement à améliorer les règles de fonctionnement de la Régie du logement pour en réduire les délais. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie la plupart des modifications proposées, mais a émis des commentaires sur les points bien spécifiques.

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est favorable à la plupart des modifications proposées. Autant pour les propriétaires que les locataires, l'enjeu des délais est un irritant majeur qui a interpellé à plus d'une reprise le Protecteur du citoyen. Actuellement, attendre entre dix et dix-huit mois pour une cause de bruits excessifs, d'insalubrité ou de présence d'animaux causant des préjudices sérieux fait partie de la normalité pour les propriétaires d'habitations locatives.” d'ajouter l'APQ.

L'APQ est en faveur des moyens technologiques comme la visioconférence et la mise en avant de la conciliation. Entre-autres, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a abordé :

- Pouvoirs des greffiers spéciaux
- Procéder sur dossier, sans audition
- Rapport tenant lieu de témoignage

Vous pouvez consulter le mémoire sur notre site web à la page <https://www.apq.org/revendications-recentes.aspx>

L'Association des Propriétaires du Québec espère que ce projet de loi 16, si longtemps attendu, ouvrira la porte à une nouvelle réforme du domaine de l'habitation locative au Québec.

„Nous espérons que ce projet de loi soit le premier d'une nouvelle vision du droit locatif et que d'autres seront déposés pour permettre entre autres le dépôt de garantie et la modification des taux d'augmentation des loyers suite à des travaux majeurs.” de conclure l'APQ.



TAUX DE PROPRIÉTAIRES ÂGÉS AU QUÉBEC

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a émis un rapport sur la hausse du taux de propriétaires âgés à Toronto.

„De 2006 à 2016, la proportion de logements appartenant à des ménages âgés dans la région de Toronto a atteint 25 %. Elle s'est accrue de 4,5 points de pourcentage. Les maisons en rangée affichaient la plus forte hausse : 17 % appartenaient à des aînés en 2016, contre 11,5 % en 2006.”*

Pour le Québec, on peut voir le dernier rapport de Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, compilation spéciale pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ). (voir TABLEAU ci-contre)

D'après ce tableau, les 65 ans et plus représentent 22% de la proportion des locataires du Québec. Sur 2 077 635 propriétaires, 23% de ceux-ci sont des 65 ans et plus.

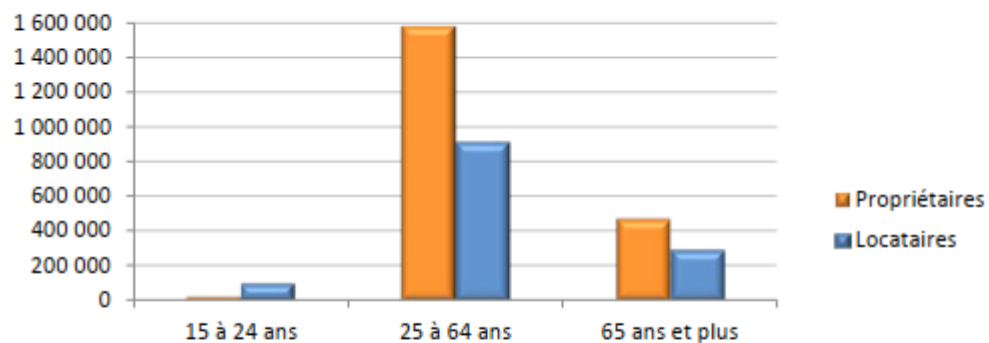
Les personnes âgées sont des locataires appréciés des propriétaires de logement.

C'est une clientèle qui reste de nombreuses années dans les logements et plusieurs propriétaires vont apporter des modifications pour que leurs locataires puissent rester comme installer des barres pour le bain, adaptation du logement...

Les nouveaux acheteurs locatifs doivent tout de même faire attention avant d'ache-



RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN ET LE MODE D'OCCUPATION - QUÉBEC 2011



Âge du principal soutien	Propriétaires		Locataires		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
15 à 24 ans	24 025	1	101 855	8	125 880	4
25 à 64 ans	1 580 605	76	915 365	70	2 495 970	74
65 ans et plus	473 005	23	293 980	22	766 985	22
Total	2 077 635	100	1 311 200	100	3 388 835	100

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-1559 T-27).

ter un bloc appartements pour reprendre un logement.

Depuis le 10 juin 2016, la Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés empêche la reprise de logement pour protéger les personnes âgées.

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;
- il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même im-

meuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

Nous vous conseillons de parler avec un de nos conseillers juridiques pour vous guider dans

vos démarches de reprise de logement.

* <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2018/cmhc-completes-annual-look-seniors-housing>

Votre propriété est différente des autres,
moi aussi !

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

Fière contributrice pour chacune de mes transactions à l'organisme **DANS LA RUE**

Expertise immobilière

- Résidentielle
- Copropriété
- Multi-logement, Duplex, Triplex, 4-plex et plus
- Location

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre

500\$ de certificat-voyage* lors de la vente

Exclusif aux membres APQ

Sutton
L'immobilier nous habite

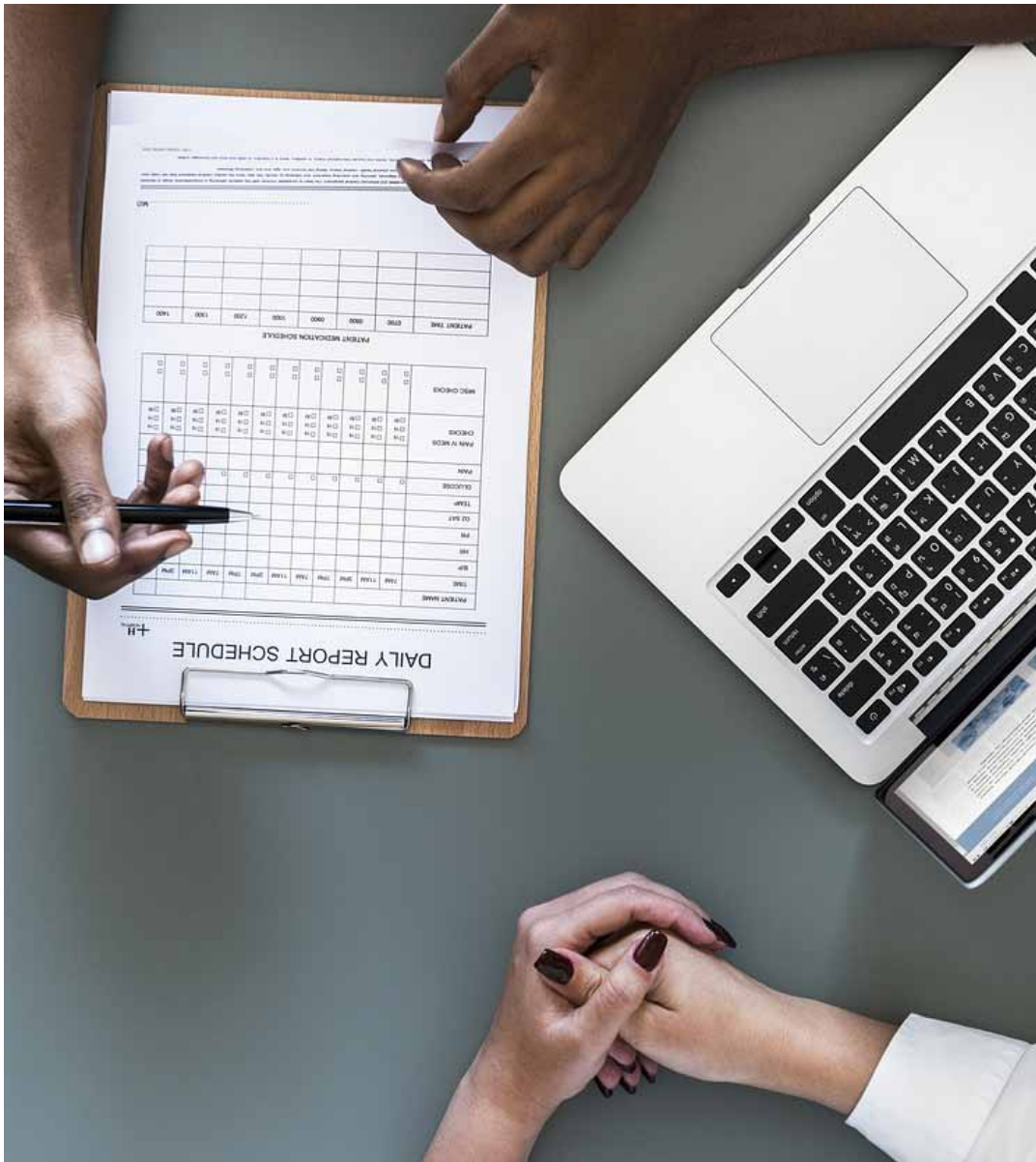
Patsy Gobeil, courtier immobilier agréé, D.A.
Groupe Sutton-Clodem

514 929-3306
514 364-3315

pgobeil@sutton.com

ENGLISH VERSION ON THE BACK

PROJET DE LOI SUR LES AGENCES DE CRÉDIT



L'annonce a été faite il y a quelques semaines, le ministre des finances Monsieur Éric Girard a annoncé vouloir légiférer sur les renseignements personnels et les agences de crédit seront touchés*.

Cela fait suite aux différentes fraudes et vols d'identité avec la caisse Desjardins et Capital One.

Le ministre souhaite „offrir aux Québécois le gel ou verrou de crédit”.

Une protection de ce type est déjà offerte aux États-Unis par des agences comme Equifax ou TransUnion, mais pas au Canada.

Cet outil permet à ceux qui en font la demande de verrouiller ou déverrouiller gratuitement l'accès à leur dossier de crédit.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra le dépôt de ce futur projet de loi et comment

cela pourrait affecter les vérifications des potentiels locataires.

STEVENS  OMNI



**PLUSIEURS
SPÉCIAUX EN
MAGASIN**

*Pour un plancher
à votre image...*



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



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

<https://www.journaldequebec.com/2019/08/14/donnees-personnelles-un-projet-de-loi-pour-encadrer-les-agences-de-credit>

LE HARCÈLEMENT D'UN LOCATAIRE ET LE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'AVOCAT DU LOCATEUR

Harassment of a tenant and reimbursement of the landlord's legal fees



Me Robert Soucy

La locataire poursuit le locateur pour des dommages suite à la présence de moisissures dans le logement. Elle demande aussi au Tribunal de déclarer son logement impropre à l'habitation et qu'elle était bien fondée d'abandonner ce logement en cours de bail et au terme d'un avis d'abandon donné au locateur. Le locateur demande le recouvrement de loyer et aussi des dommages matériels de 12 000\$. Le locateur demande aussi des dommages moraux de 8000\$ et le remboursement de ses frais d'avocats.

LES MOISSURES
La locataire prétend que la présence fongique indésirable mettait en danger la santé des occupants du logement, particulièrement celle de son époux et rendait ce logis impropre à l'habitation, d'où son départ précipité du logement. Le risque pour la santé était sérieux alors que son conjoint se présentait à l'urgence pour des problèmes respiratoires. Toutefois, elle n'a pas établi aucun lien entre les problèmes de santé de son conjoint et l'état du logement. En d'autres mots, elle n'a pas fait la

preuve que c'étaient les moisissures dans le logement qui ont causé les problèmes respiratoires de son conjoint. Le Tribunal juge les conclusions de l'expert de la locataire très insuffisantes pour lui permettre de conclure que le logement était impropre à l'habitation au sens de la loi, donc dangereux pour sa santé à quelque moment, et ce, bien qu'une petite quantité de moisissure visible ait été constatée dans la salle de bain.

Pour toute preuve médicale, la locataire a déposé un extrait du dossier hospitalier de son époux. Ce rapport ne fait aucun lien entre les problèmes de santé de ce dernier et l'état du logement. Même si l'hôpital a constaté que l'époux souffrait de symptômes reliés à une mauvaise qualité de l'air de leur logement, il apparaît surprenant au Tribunal qu'il n'ait pas senti le besoin de consulter un médecin ou de faire objectiver tels symptômes afin de permettre de les relier à une contamination fongique.

LE HARCÈLEMENT ET LES PROPOS INSULTANTS DE LA LOCATAIRE

S'il juge que des propos insultants ou déshonorants de la part de la locataire doivent se traduire par l'octroi de dommages moraux, le locateur devra s'adresser aux tribunaux de droit commun afin de les faire valoir, non à la Régie du logement.

Depuis le jugement rendu en 2012 par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Kerassinis c. Boretsky, un tel comportement est essentiellement de nature extracontractuelle et ne relève pas du bail à proprement parler, donc de la Régie du logement :

« Le harcèlement du locataire envers le locateur relève davantage de dommages extracontractuels que de la relation contractuelle locataire-locateur, et cela malgré ce qui a été décidé par le régisseur. Même si la frustration du locataire découlait des manquements du locateur à ses devoirs contractuels, un comportement de la sorte ne relève pas de



la relation contractuelle du fait de son éloignement des règles les plus élémentaires de civilité. À ce titre, il y a consensus dans la jurisprudence et la doctrine à l'égard du fait que la Régie n'a pas compétence pour statuer sur les recours extra-contractuels entre locataires et locataires. Ainsi, la Cour du Québec avait bel et bien compétence pour entendre le recours civil et le juge de la Cour du Québec aurait dû rejeter la requête en irrecevabilité »1.

En analysant le jugement de la Cour d'appel, la Cour du Québec s'exprimait comme suit :

« Si la faute reprochée à une partie au bail est commise à l'occasion du bail sans être directement liée à l'inexécution d'une obligation expresse ou implicite dudit bail, l'examen de la respon-

sabilité civile échappe alors à la compétence de la Régie du logement.

Lorsque les actes reprochés à l'occasion d'un bail ne concernent pas vraiment la jouissance du bien loué, mais constituent des fautes qui sont essentiellement délictuelles, la responsabilité devient extracontractuelle.

Selon le Tribunal, les réclamations en l'instance ne relèvent pas du contenu obligationnel du bail, le demandeur allègue des manquements de matière extracontractuelle.»2

À la lumière de la jurisprudence précitée et au terme de l'analyse de la preuve sur cette question du comportement de la locataire et du locateur, la Régie du logement conclut que les fautes reprochées ont été commises à l'occasion du

bail sans être liées à l'inexécution d'une obligation expresse du bail, ce qui a pour effet de faire perdre la compétence de la Régie du logement sur lesdits comportements. La Régie du logement ne peut donc accorder aucun dédommagement monétaire aux parties.

LES RÉCLAMATIONS POUR FRAIS D'AVOCATS

Le Tribunal estime que le locateur ne peut pas se voir octroyer quelque montant d'argent pour ses consultations auprès d'un avocat, telle dépense revêtant un caractère très indirect. La Régie du logement ne peut conclure que de tels frais ont été déboursés à la suite du comportement abusif de la locataire en ce qui a trait aux présentes procédures. Selon la preuve présentée, l'essentiel des consultations a porté sur l'analyse de la demande

de la locataire de même que sur l'étude de ses expertises, expertises que la locataire était en droit de produire pour étayer sa preuve.

De façon générale, les tribunaux refusent d'accorder les honoraires d'avocats, soit les dépenses extrajudiciaires, à titre de dommages directs, à moins d'un abus qui aurait été commis par une partie dans l'exercice de ses droits3.

En l'espèce, le Tribunal ne peut en venir à la conclusion qu'il y a abus. La locataire a fait valoir ses droits très vigoureusement, il est vrai, mais de bonne foi selon l'opinion de la juge administrative qui fonde sa décision sur les principes établis dans l'affaire *Choneke c. Coop. d'habitation Jeanne-Mance* :

« Le caractère fautif du

comportement d'un plaideur doit s'apprécier en gardant à l'esprit la portée très vaste des droits fondamentaux à la liberté d'opinion et à la liberté d'expression dont l'exercice devant les tribunaux ne peut être indûment restreint. La condamnation recherchée par la demande reconventionnelle revêtant un aspect punitif et dissuasif, il faut que le dossier révèle clairement la présence de circonstance qui la justifie »4.

Qui plus est, la demande de la locataire avait été tout de même accordée en partie, de sorte que le Tribunal peut d'autant moins conclure à un abus de droit. Rien ne justifie de s'écarter de la Régie générale voulant que le Tribunal ne peut octroyer des dommages extrajudiciaires, à moins d'être en présence d'un abus de droit. Comme la locataire n'a commis aucune abus de procédure, le locateur ne peut donc pas avoir droit à un remboursement de ses frais d'avocats.

The tenant sues the landlord for damages due to the presence of mould in the housing. She also asks the Court to declare her dwelling unfit for habitation and that she was justified in abandoning this dwelling during the lease and following a

Suite à la page 16

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120 ans

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



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

Suite de la page 15 - Harassment of a tenant and reimbursement of the landlord's legal fees

notice of abandonment given to the landlord. The landlord is asking for rent recovery and \$12,000 for property damage. The landlord also claims moral damages of \$8,000 and reimbursement of his legal fees.

The moulds

The tenant claims that the undesirable fungal presence endangered the health of the occupants of the housing, particularly that of her husband, and that it made this housing unfit for habitation; hence her precipitous departure from the dwelling. The health risk was serious because her partner had to go to the emergency room of the hospital, for

breathing problems. However, she did not establish any link between her spouse's health problems and the condition of the dwelling. In other words, she did not prove that it was the moulds in the housing that caused her spouse's respiratory problems. The Court finds that the tenant's experts conclusions were insufficient to enable her to conclude that the dwelling was unfit for habitation within the meaning of the law, and therefore dangerous for his health at any given time, even though a small amount of visible mould was found in the bathroom.

For any medical evidence, the tenant has submitted an excerpt from the hospital record

of her husband. This report makes no connection between the health problems of the latter and the state of the housing. Even though the hospital found that the husband was suffering from symptoms related to the poor air quality of their dwelling, it is surprising to the Court that he did not feel the need to consult a physician or to give evidence of such symptoms to allow them to be linked to fungal contamination.

Harassment and insulting remarks by the tenant

If he thinks that insulting or derogatory remarks made by the tenant must result in the awarding of moral damages, the landlord must apply to the Courts of common law in order to have them proven, not to the Régie du logement.

Since the judgement rendered in 2012 by the Quebec Court of Appeal in the Kerassinis vs. Boretsky case, such behaviour is essentially extra-contractual by nature and does not fall under the lease itself so to speak, therefore the Régie du logement states the following:

« The tenant's harassment

of the landlord is more extra-contractual than the tenant-landlord contractual relationship, despite what the director of the Régie has decided. Even if the tenant's frustration arose from the landlord's failure to perform his contractual duties, such behaviour does not fall within the contractual relationship due to its remoteness from the most basic rules of civility. As such, there is consensus in the jurisprudence and the legal doctrine concerning the fact that the Régie does not have jurisdiction to rule on extra-contractual disputes between landlords and tenants. Therefore, the Court of Quebec did certainly have jurisdiction to hear the civil action and the judge of the Court of Quebec should have dismissed the motion of dismissal »¹.

In analyzing the judgement of the Court of Appeal, the Court of Quebec stipulated the following: « If the fault alleged against a party to the lease is committed on the occasion of the lease without being directly related to the non-performance of an express or implied obligation of said lease, the examination of civil liability escapes then the jurisdiction of the Régie du logement. When the acts alleged in connection with a lease do not really concern the enjoyment of the rented property, but constitute faults that are essentially tortuous,

the liability becomes extra-contractual.

According to the Court of First Instance, the claims in this case do not fall within the obligatory content of the lease, the plaintiff alleges non-contractual matters »².

In light of the hasty or precipitated jurisprudence and at the conclusion of the analysis of the evidence on this issue of the tenant's and the landlord's behaviour, the Régie du logement concludes that the alleged offences were committed at the time of the lease without being tied to the non-performance of an express obligation of the lease, which has the effect of causing the Régie du logement to lose jurisdiction over the said conduct. The Régie du logement can therefore not grant any monetary compensation to the parties.

Claims for legal fees

The Court considers that the landlord cannot be granted any amount of money for his consultations with a lawyer, which is a very indirect expense. The Régie du logement cannot conclude that such expenses were disbursed as a result of the tenant's abusive behaviour with respect to these proceedings. According to the evidence presented, most of the consultations focused on the analysis of the tenant's request as well as on the study of her exper-

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



tise, expertise that the tenant was entitled to produce in order to substantiate her evidence.

In general, the Courts

refuse to award lawyers' fees, which are extrajudicial expenses, as direct damages, unless an abuse has been committed

by a party in the exercise of its rights.³

In this case, the Court cannot come to the conclusion that there is abuse. The tenant has asserted her rights very vigorously, it is true, but in good faith, in the opinion of the administrative judge who bases her decision on the principles established in the case *Choneke vs. Coop. d'habitation Jeanne-*

Mance:

« The misconduct of a litigant (,s behaviour) must be apprecia-

ted bearing in mind the very broad scope of the fundamental rights to freedom of opinion and freedom of expression whose exercise in Court cannot be unduly restricted. Since the conviction sought by the counterclaim is punitive and dissuasive, the record must clearly show the existence of circumstances which justify it »⁴.

Moreover, the tenant's request had already been granted in part, so that the Court cannot find an abuse of rights any more. There is no re-

ason to depart from the general rule that the Court cannot award extrajudicial damages, unless it is in the presence of an abuse of rights. As the tenant has not committed any abuse of process, the landlord cannot therefore be entitled to a refund of his legal fees.

1. C.A., 2012-05-08, 2012 QCCA 886

2. *Dumont-Poupart c. Houde* 2013 QCCA 12 599

3. *Michailuk c. Gellen. Régie du logement*, #31-060807-109, le 3 avril 2009, j. adm. F. Jodoin

4. REJB 2001- 24642



Me Jean-Olivier Reed

LA RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRME LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOS POUR LA LOCATION DU LOGEMENT

THE RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRMS THE RIGHT TO TAKE PICTURES FOR HOUSING RENTALS

Souvent, les propriétaires d'immeubles à revenus doivent composer avec le refus du locataire de prendre des photos du logement en vue de la relocation. A-t-il le droit? Le 13 avril 2016, le Juge administratif Me François Leblanc décida que non.

Voici un extrait du jugement qui dit tout :

« Or, les locataires ont beau voir leur demeure protégée par la Charte québécoise des droits et libertés¹ (art. 7), la locatrice a, en vertu de la même Charte, le droit à la libre disposition de ses biens (art. 6).

¹ À ce sujet, le juge administratif Moffatt écrivait :

« En effet, le législateur vise ainsi à aménager la coexistence entre des droits pouvant paraître

divergents ou incompatibles entre eux. En l'occurrence, dans le cas présent; le droit au respect de la vie privée et de l'inviolabilité de la demeure avec le droit du locateur de faire visiter le logement aux fins de relocation. Ces droits doivent donc s'articuler dans un contexte commun où les droits fondamentaux de toutes parties concernées doivent s'inscrire et être interprétés dans le cadre

d'un compromis législatif qui reflète la coexistence nécessaire des droits respectifs.»²

² Cependant, en plus du caractère inviolable de leur demeure, les locataires ont le droit, en vertu de la Charte, à leur vie privée (art. 5). Ce droit n'est cependant pas absolu, nous dit l'article 35 du Code civil du Québec.

³ Le droit à la vie privée a été défini par la Cour

d'appel du Québec ainsi :

« En fait, la vie privée représente une « constellation de valeurs concordantes et opposées de droits solidaires et antagonistes, d'intérêts communs et contraires » évoluant avec le temps et variant d'un milieu culturel à un autre.

Le droit à la solitude et le droit à l'anonymat sont reconnus de façon constante, comme éléments

essentiels de la vie privée.»³

4 Et, bien sûr, cela inclut le droit fondamental à ce

qu'on ne puisse utiliser son image sans son consentement⁴.

5 Appliqués à la demande

dont le Tribunal est saisi, ces principes l'amène à conclure que les locataires ne peuvent s'opposer à la prise de photos.

Cependant, la diffusion de telles photos devra respecter leur droit à la vie privée, donc leur anonymat.

6 À ce sujet, appeler à juger des dommages pour des photos de meubles des locataires, prises sans leur consentement, le juge administratif Pierre Gagnon décidait qu'il s'agissait d'une atteinte mineure à la vie privée des locataires.⁵

7 De plus, dans une affaire récente la Cour supérieure du Québec a condamné à d'importants dommages à des locataires qui refusaient des visites et la prise de photos⁶.

8 Cependant, le Tribunal tient à le rappeler, le droit que la locatrice a de prendre des photos, ne lui permet pas d'étaler en public la vie privée des locataires.... »

Ainsi, les propriétaires devraient faire en sorte que dans le cadre de la session de photos tous les objets permettant d'identifier les locataires soient retirés temporairement (photos, vêtements, objets personnels, objets électroniques, objets de valeur). Une fois la session de photos terminée, les objets devront être remis en place. De notre avis, le locataire pourrait exiger que le propriétaire le fasse lui-même ou à ses frais.

Finalement, sachez qu'en aucun cas le propriétaire peut entrer dans le logement et prendre des

photos en l'absence du locataire. Vous ne pouvez en aucun cas vous faire justice vous-même. Les conséquences civiles et criminelles sont trop importantes.

Le remède approprié à la suite d'un tel refus du locataire est la demande d'ordonnance d'accès à la Régie du logement et éventuellement la demande de dommages pour les pertes des locataires après le départ du locataire en raison de son manque de collaboration dans la relocation du logement.

Dossier de la Régie du logement. 267486

Often owners of rental properties have to contend with the tenant's refusal to take photos of the dwelling for re-renting. Does he have that right? On April 13, 2016, the Administrative Judge Me François Leblanc decided by saying it's a no.

Here is an excerpt of the judgement which says it all:

“While tenants may have their dwellings protected by the Québec Charter of Rights and Freedoms 1 (section 7), the landlady has a right, under the same Charter, to the free disposal of her property (section 6).

1 On this point, the Administrative Judge Moffatt wrote:



BĒTONEL^{MD}

Offre spéciale

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

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

35%

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

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

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

“Indeed, the aim of the legislator is therefore to adjust the coexistence between rights that may appear divergent or incompatible with one another. Therefore, in this case, it concerns the compatibility of the right to respect for privacy and the inviolability of the dwelling with the right of the landlord to visit the dwelling for the purpose of re-renting. These rights must therefore be articulated in a common context in which the fundamental rights of all parties concerned must be reflected and interpreted in the context of a legislative compromise which reflects the necessary coexistence of these respective rights.”²

² However, in addition to the inviolability of their

dwelling, tenants have the right, under the Charter, to their private life (section 5). This right, however, is not absolute, says section 35 of the Civil Code of Québec.

³ The right of privacy was defined by the Québec Court of Appeal as follows: “In fact, privacy represents a “constellation of concordant and opposing values of interdependent and antagonistic rights, common and opposing interests” evolving with time and varying from one cultural environment to another.

The right to privacy and the right to anonymity are constantly recognized as essential elements of private life.”³

⁴ And, of course, this inclu-

des the fundamental right that one cannot use one’s image without one’s consent.⁴

⁵ Applied to the request which is before the Court, these principles lead him to conclude that the tenants cannot oppose the taking of photographs. However, the distribution of such photos must respect their right to privacy, and therefore their anonymity.

⁶ In this regard, when requested to judge damages for photos of tenants’ furniture taken without their consent, the administrative judge Pierre Gagnon decided that this was a minor invasion of the privacy of the tenants.⁵

⁷ Moreover, in a recent

case, the Québec Superior Court has condemned to extensive damages tenants who refused visits and the taking of photographs.⁶

⁸ However, the Court wishes to remind that the landlady’s right to take photos does not allow her to publicly display the privacy of her tenants....”

In this way, the owners should ensure that all objects that can be used to identify tenants are removed temporarily (photos, clothing, personal items, electronic objects, valuables) during the photo session. Once the photo session is finished, the objects will have to be replaced. In our opinion, the tenant may require from

the landlord that he does that himself or at his own expense.

Finally, you should be aware that under no circumstances the owner may enter the dwelling and take pictures in the absence of the tenant. Under no circumstances can you do justice to yourself. The civil and criminal consequences of this are just too great.

The appropriate remedy following such a refusal of the tenant is the request for an order of access from the Régie du logement and possibly the claim for damages for losses of rent after the departure of the tenant due to his lack of collaboration in the re-renting of the dwelling.

www.SeecliQ.com

Publiez

Propulsez

Des visites en 3 clics!

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous
agacent.

Laissez les spécialiste du désencom-
brement s'occuper de votre problème
rapidement!

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-
tionnels, bardeaux.

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de
toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de
l'APQ

Extermination des nuisibles, déconta-
mination des lieux et calfeutrage des
accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,

consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

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

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

L'AGENCE recouvrement & huissiers de justice

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

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

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

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

Serge Bélanger, Courtier Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelerangercourtier.

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

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

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

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

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

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

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

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

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

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

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

21. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointement

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

22. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

Centre de design intérieur à Montréal

est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

23. PLANCHER**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

24. PORTES ET FENÊTRES**CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

25. SINISTRES**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

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

RBQ 5670 7276 01

26. TÉLÉPHONES MOBILES**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

8. 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

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

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.



L'AUTOMNE, LES SOUMISSIONS ARRIVENT

Avec les feuilles qui tombent et les nuits plus fraîches, il est temps de regarder les soumissions à venir pour la saison hivernale. La plus évidente

est celle afin d'obtenir un contrat de déneigement et de ne pas oublier d'y inclure le déglçage.

Voici un petit rappel du mode d'emploi pour préparer et réussir l'ob-

tention de vos soumissions.

Étape 1 : Définir vos besoins

Que veut-on? Quelles sont nos attentes? Le résultat final attendu?

- 2) Entretien
- 3) Amélioration

Étape 2 : Identifier la source du problème

Dans le cas d'une réparation, il est important d'identifier le problème : il ne faut pas cacher mais résoudre le problème.

Souvent trouver la source est le plus compliqué donc nous vous conseillons le recours à un expert tant pour déterminer la source du

problème que la solution.

Étape 3 : Établir les points d'évaluation

Afin de faire votre choix final d'avoir des points comparables, vous devez déterminer à l'avance votre appel d'offre:

- Un devis écrit qui représente les travaux à faire
- Le devis doit être détaillé et précis
- Établir un calendrier

On peut cataloguer les soumissions en 3 grands thèmes:

- 1) Réparation



VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

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

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton 819-846-2747 205 rue Centre, Magog 819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

ANCTIL

RONA

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

MAGOG

RONA

USIHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

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 manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- 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. B. B.
Planificatrice Financière (membre accréditée de I.O.F.F.)
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective



IOPF

OACSIQ

Planiprêt

Excel

T 819 769-3022 @ dianecote@alizéservicesfinanciers.com W alizeservicesfinanciers.com

*Suite de la page 23 :
L'automne, les soumissions
arrivent*

détaillé des travaux

- Faire la coordination pour prévoir la présence d'un locataire chez lui si vous devez accéder au logement

- Délais pour ce type d'intervention

- Prévoir un avis aux locataires avant pour confirmer les interventions importantes

Étape 4 : Établir les critères importants

Afin de planifier vos travaux et aussi aviser vos locataires, vous devez établir : date de début et durée des travaux, nombre d'heures nécessaires. Ne pas oublier d'inclure des pénalités s'il y a des retards.

Étape 5 : Exigence à valider auprès du fournisseur

Il faut notamment s'assurer que le fournisseur est accrédité selon l'ordre professionnel dont il dépend (ex : Licence RBQ, Carte de compétence de la CCQ, ...).

Ensuite :

- Nombre d'années d'expériences

- Réalisation des projets similaires

- Assurance responsabilité

- Type d'équipements utilisés

- L'entrepreneur doit faire un rapport d'avancement des travaux

- Nombre d'employés qui vont travailler sur le projet

- Les besoins pour en-

treposage de matériel

- Accès aux lieux
- Type d'électricité requis

- Besoin d'accès aux compteurs électriques ou à une entrée d'eau

Étape 6: Préparer les documents pour appel de service

- Prévoir de 2 semaines à 4 semaines afin de recevoir toutes les offres

- Indiquer les possibilités de visiter ou les coordonnées de la personne contact

Étape 7 : Sélection des fournisseurs invités à soumissionner

Pour obtenir des fournisseurs de qualité, nous vous conseillons d'avoir des références d'un autre

propriétaire, de l'APQ ou d'une autre source fiable.

Étape 8 : Évaluation des réponses

Même si vous êtes impatient, attendez la réponse de tous avant de regarder quoi que ce soit et à la date de fin de l'appel d'offre.

Toutes les réponses reçues hors-délai sont exclues.

Ceux qui ne répondent pas aux critères de base sont exclus.

Ceux qui ne peuvent pas respecter les délais sont exclus.

Comparer les détails de l'offre de service, pas seulement le prix mais l'ensemble de l'offre.

Il ne faut pas nécessa-

irement choisir le meilleur prix, mais tenir compte de la réputation pour le type de travaux à effectuer. (Lettre de références reçues)

Recherche pour voir si des litiges ont eu lieu ou sont en cours avec l'entrepreneur. (Palais de justice, CSST, RBQ, CCQ et les ordres professionnels concernés)

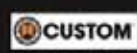
Étape 9 : Signature du contrat

Appeler la personne choisie et faire préparer le contrat. Vous devez vous assurer qu'il reflète :

- tous les critères de l'appel de service, les termes de paiement, la date des travaux



MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



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



POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

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

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

MEMBRE APQ 4%

Les membres APQ bénéficient d'un

ESCOMPTE DE 4%

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

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