

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Janvier 2019, Volume 35 No 1

L'APQ fête ses 35 ans

Même si ces 34 dernières années n'ont pas toujours été faciles, la cause des propriétaires de logements locatifs nous anime.

>>Page 3

Infestation de punaises de lit

La locatrice demande quant à elle la résiliation du bail et des dommages-intérêts de \$1012,30.

>>Page 8

Hausse des faillites personnelles

Impact sur le marché locatif? Le nombre de dossiers d'insolvabilité devrait augmenter en 2019 au Canada

>>Page 18

PROBLÈME DE BRUIT

La conciliation de la vie d'une grande famille dans un immeuble à logements :

Y a-t-il une limite?

Texte complet à la page 14



Me Martin Messier

LA REPRISE DE POSSESSION SOUS L'ŒIL ATTENTIF DES LOCATAIRES

MOT DE L'ÉDITEUR

REPOSSESSION OF A HOUSING UNDER THE WATCHFUL EYE OF THE TENANTS

Nous avons récemment dans les médias, différentes associations de locataires faire état des abus qui seraient, selon eux, liés à la reprise de possession. Nous trouvons important de rappeler les faits relatifs à cette situation.

Le droit locatif québécois est certainement l'un des plus restrictifs pour les propriétaires d'immeubles que l'on puisse

trouver. En effet, pour reprendre possession d'un logement, le propriétaire, qui ne peut être une compagnie et qui peut seulement être copropriétaire avec un conjoint ou une conjointe ou être propriétaire seul, doit faire parvenir un avis de reprise de possession du bail dans les délais prévus par la loi, soit, pour la plupart des baux qui ont une durée de 12 mois, six (6) mois avant la fin du bail.

Ce droit est maintenant limité aux ascendants et aux descendants au premier degré et des restrictions sont imposées selon certaines conditions si le locataire est âgé.

Une fois l'avis reçu, le locataire qui ne répond pas sera présumé avoir refusé, forçant ainsi le propriétaire à introduire une demande devant la Régie du logement pour être autorisé à reprendre possession du logement.

Lors de l'étude du dossier, la Régie du logement pourra évaluer les circonstances entourant la reprise de possession afin de déterminer si la reprise peut être accordée. Ce n'est qu'une fois que la démonstration de l'intention visé par l'avis de reprise sous l'œil attentif des juges administratifs de la Régie du logement aura été autorisée que le propriétaire pourra reprendre le logement, bien souvent en devant verser à son locataire une somme pour les frais et le déménagement

pouvant équivaloir à plusieurs mois de loyer.

Une fois la reprise accordée, si la situation change dans les années à venir, le propriétaire devra faire une demande à la Régie du logement pour être autorisé à relouer son logement et cette dernière fixera les conditions de location. La loi prévoit également des recours en dommages si le propriétaire ne reprend pas son logement et l'utilise à d'autres fins.

Dans de telles circonstances, il semble fort étonnant de voir, qu'encore aujourd'hui, certains groupes de locataires prétendent que notre droit locatif est trop généreux pour les propriétaires!

Ne serait-il pas temps de revoir plutôt le concept même du droit au maintien dans les lieux pour favoriser le développement du parc locatif en privilégiant un retour à un marché contrôlé par l'offre et la demande?

Volume 35 No 1
Janvier 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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Conseillers
Germaine Régner
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

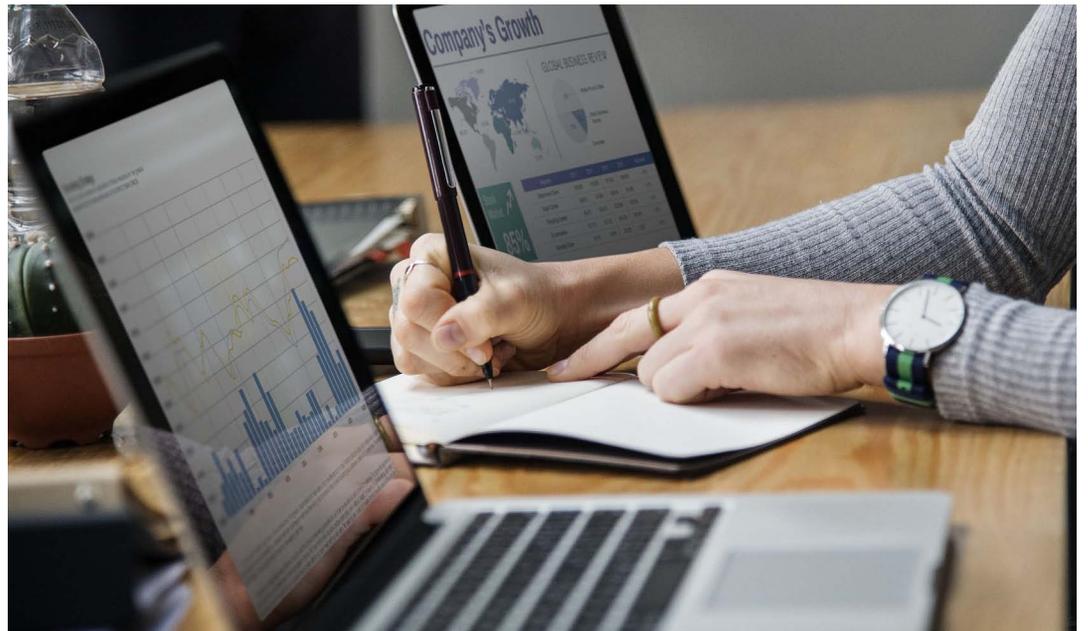
We have recently noticed in the media that various tenant associations are reporting abuses that they believe are related to housing repossession. We therefore think it is important to recall the facts relating to this situation.

The Quebec rental law is certainly one of the most restrictive for rental housing owners that can be found. Indeed, in order to repossess a dwelling, the owner, who cannot be a company and who can only be a co-owner with a spouse or a sole proprie-

tor, must send a notice of repossession of the lease within the time frame prescribed by the law, i.e. for most leases that are 12 months long, six (6) months before the end of the lease.

This right is now limited to first degree ascendants and descendants, and restrictions are imposed under certain conditions if the tenant is an elderly person.

Once the notice is received the tenant who does not answer will be presumed to have refused, thus forcing the landlord to submit a request at the



Régie du logement to be authorized to repossess the housing.

During the verification of the file the Régie du logement will be able to assess the circumstances surrounding the re-

possession to determine whether the repossession can be granted. It is only once the demonstration of the intent of the notice of repossession under the watchful eye of the administrative judges of the Régie du logement

has been authorized that the landlord may repossess the dwelling, often with the obligation to pay his tenant an amount of money for the expenses of moving out which may

Suite à la page 6

DEPUIS 35 ANS, NOTRE ÉQUIPE VOUS SOUTIENT: MERCİ À TOUS NOS MEMBRES ET PARTENAIRES POUR VOTRE CONFİANCE!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 pour défendre et promouvoir les droits et les intérêts des propriétaires de logements à revenu.

Même si ces 34 dernières années n'ont pas toujours été faciles, la cause des propriétaires de logements locatifs nous a incités à améliorer les droits des propriétaires.

Et que de chemin parcouru en 35 ans : Alors que nous subissons chaque jour les con-

séquences d'une réforme désuète de plus de 35 ans, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'a cessé d'évoluer et d'offrir à ses membres des nouveaux moyens pour gérer efficacement leurs immeubles.

- Des enquêtes de crédit et de pré-location plus complètes que jamais

- APQ mobile pour envoyer et suivre en temps réel vos enquêtes

- Des conseils juridiques gratuits et illimités toujours rendus par des avocats et notaires reconnus

dans le domaine

- Des conférences par webdiffusion pour tous les membres car même en Gaspésie on a droit à des conférences de qualité!

- Des rabais adaptés à la réalité des immeubles

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'a cessé de jouer un rôle fondamental dans les revendications gouvernementales relatives à l'habitation : que ce soit pour donner ses commentaires, ses recommandations lors de l'étude de projets de loi,

de nombreuses rencontres auprès de députés, ministres, présidents de la Régie,...

C'est grâce à votre appui que nous pouvons espérer avoir une réforme de l'habitation.



L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) POUR VOUS EN 2018 ET ENCORE LÀ EN 2019!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) travaille 7 jours par semaine à soutenir les propriétaires de logements locatifs au Québec.

Ce soutien est de plusieurs formes : entrevues radio, télévisuelles, par l'organisation de conférences, de débats lors des commissions parlementaires ou de rencontres avec les acteurs du milieu et du gouvernement.

LE CANNABIS, LA GRANDE GAGNANTE DES DISCUSSIONS EN 2018

L'année 2018 s'est terminée après des mois de débats entourant le cannabis.

Car l'année 2018 a été marquée en grande partie par la légalisation du cannabis et les répercussions sur les immeubles locatifs.

C'est finalement le 17 octobre 2018 que le Canada légalise le cannabis au pays. Suite aux différentes consultations en décembre 2017 et janvier 2018, le Québec a décidé que cette date sera aussi celle à partir de laquelle les propriétaires de logements locatifs au Québec pourront pour les 90 prochains jours envoyer un avis pour interdire la fumée de cannabis dans le logement.

propriétaires qui n'auront pas envoyé leur avis pour interdire le cannabis ne pourront plus le faire sauf au prochain bail à moins que le locataire y consente.

L'APQ a participé à de nombreuses entrevues télévisuelles et radio-phoniques, en plus d'organiser des conférences sur comment interdire le cannabis dans les logements.

L'APQ a aussi mis à disposition des propriétaires dès juin 2018 un guide pour envoyer l'avis de modification pour la fumée de cannabis à compter du 17 octobre et dans les 90 jours qui suivent.

CLINIQUE DE FIXATION DE LOYER 2018

Suite au succès des années précédentes, l'APQ a offert une journée remplie de formations, d'aide aux calculs d'augmentation de loyer 2018 ainsi que de rencontres avec nos conseillers juridiques spécialisés dans les relations Locataire-Propriétaire à la Régie du logement.

Cette journée gratuite et ouverte à tous a permis aussi aux propriétaires de participer au reportage de TVA Nouvelles „Cannabis: les propriétaires se préparent à modifier leurs baux”

COLLOQUE APQ

Un colloque pour ap-

prendre aux propriétaires et gestionnaires d'immeubles comment se comporter avec des personnalités difficiles. La relation locateur-locataire peut être tendue, le but de ce colloque était de leur permettre de réagir judicieusement aux débordements comportementaux et aux situations problématiques.

MISE EN LUMIÈRE DE LA NÉCESSITÉ D'UN DÉPÔT DE GARANTIE

À la veille du jour J des déménagements, l'APQ a émis un sondage réalisé auprès de ses membres.

Si les propriétaires ne pouvaient obtenir qu'un seul changement du gouvernement, ils choisiraient le dépôt de garantie.

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

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

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

LOI SUR LES TAXES SCOLAIRES ET PROJET DE LOI POUR LA MODIFIER

Adoption le 27 mars 2018 de la Loi portant réforme du système de taxation scolaire, mais dépôt le 6 décembre 2018 du projet de loi n°3 : Loi visant l'instauration d'un taux unique de taxation scolaire.

Ce projet de loi a eu un impact pour certains immeubles en 2018 et certains propriétaires indiqueront une baisse de leur comptes de taxes scolaires dans le calcul de la Régie du logement en 2019.

Ce nouveau projet de loi qui sera débattu en 2019

devrait à terme réduire le compte de taxes scolaires de tous les propriétaires au Québec.

AUTRES PROJETS DE LOI EN 2018 QUI ONT UN IMPACT

- Projet de loi 401, Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement (Ce projet de loi devra être soumis de nouveau par le nouveau gouvernement pour être adopté.)

- Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal et la Société d'habitation du Québec

- Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et



le régime de fonctionnement des institutions financières

NOUVELLE MINISTRE DE L'HABITATION

Le 18 octobre 2018, Mme Andrée Laforest est nommée ministre responsable de la Société d'habitation du Québec (SHQ), ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et ministre responsable de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

L'APQ avait rencontré plusieurs fois M. Mario Laframboise qui a agi aux cours des quatre années précédentes comme responsable du dossier de l'habitation dans l'opposition.

QUELQUES COMMUNIQUÉS ÉMIS

Loi resserrant l'encadrement du cannabis : les propriétaires de loge-

ments seront touchés de façon négative par ces modifications

05 décembre 2018

Réaction de l'APQ au Rapport sur le marché locatif de la SCHL 2018

28 novembre 2018

APQ : Si les propriétaires ne pouvaient obtenir qu'un seul changement du gouvernement, ils choisiraient le dépôt de garantie

30 juin 2018

Plan d'action 2018-2021 de la Ville de Montréal : Les locataires fautifs seront-ils mis en défaut? se demande l'APQ

28 juin 2018

APQ : Partagez vos photos et histoires de déménagement

28 juin 2018

Adoption du projet de loi 157 sur le cannabis : Propriétaires de logements,

vous avez 90 jours pour modifier vos baux!

12 juin 2018

Projet de loi 401 en habitation : Une volonté de changement mais trop peu de modifications

12 juin 2018

Jour J : Mois de juin, le mois de l'année le moins payé par les locataires!

01 juin 2018

Taux d'ajustement de loyer 2018 publiés par la Régie du logement : Nouvelle douche froide pour les propriétaires de logements locatifs

26 janvier 2018

L'APQ tient à rappeler aux propriétaires de logements locatifs qu'il faudra ajouter la hausse de taxes dans leurs augmentations de loyers!

10 janvier 2018

LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF

ACCUEIL à 18h00
CONFÉRENCE À 18H30

19 Février 2019 -
MONTRÉAL

(Multiplexeur APQ, 10716
boulevard Saint-Laurent,
Montréal)

Le monde locatif évolue avec des jugements à la Régie du logement qui feront jurisprudence, des lois qui viennent changer les règlements mais aussi imposer de nouvelles règles.

Il n'y a pas que le cannabis qui occasionnait un ajustement des droits de jouissance des lieux. Me Robert Soucy, avocat et ancien régisseur à la Régie du logement, viendra vous exposer quelques changements que vous devez connaître pour rester un propriétaire à l'affût.

Réservé aux membres Argent, or et Platine
Places limitées

APQ et RPHL - Réservation à
<http://boutique.apq.org/fr/conferences-et-formations>



APQ

ÉVALUATION APQ

UNE SOLUTION COMPLÈTE

ENQUÊTES DE CRÉDIT

EMPLOI PROPRIÉTAIRES

DOSSIERS CRIMINELS

RÉGIE DU LOGEMENT



Suite de la page 3 : Repossession of a housing under the watchful eye of the tenants

be equivalent to several months of rent.

Once the repossession has been granted, if the situation changes in the coming years, the owner will have to submit a request to the Régie du logement to be authorized to re-let his housing and the latter will set the rental conditions. The law also provides for claims for damages if the owner does not repossess his housing and

uses it for other purposes.

In such circumstances, it seems very surprising to notice that, even today, some groups of tenants claim that our rental law is too generous for rental housing owners!

Would it rather not be time to revisit the very concept of the right to remain in the premises to encourage the development of rental housing by favouring a return to a market controlled by supply and demand?

CAPSULE HISTORIQUE : LA CRÉATION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

Depuis sa création en 1980, la Régie du logement remplit deux mandats confiés par le législateur : fournir aux citoyens une information adéquate et des recours efficaces lorsque l'une des parties échappe à ses obligations 1.

Avant la Régie du logement, c'était la Commission des loyers qui, depuis 1951, répondait aux questions d'augmentation des loyers. Il fallait aussi parfois s'adresser à la Cour provinciale pour d'autres questions. Le rapport de force était alors trop inégal entre les propriétaires et les locataires². Le livre blanc sur les relations entre les locateurs et les locataires a été produit sous le gouvernement de René Lévesque en 1977 afin de créer la Régie du logement. Dans ce livre, il est rappelé que l'État joue un rôle important dans la question du logement et que le logement est un bien essentiel qui devrait être accessible à tous³.

La Régie du logement a donc été créée afin de rétablir un équilibre dans les relations entre les locataires et les propriétaires.

1 Gouvernement du Québec (2018) Régie du logement – À propos. Récupéré de <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/a-propos>

2 Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (2016) La Régie du logement sous la loupe: l'exécution partielle de la justice. Récupéré de <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/04/La-R%C3%A9gie-du-logement-sous-la-loupe.pdf>

3 Saillant, F. (2006) La Régie du logement après 25 ans: un chien de garde efficace? Récupéré de <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2006/01/Regie-25-ans.pdf>

FOR 35 YEARS NOW, OUR TEAM HAS BEEN SUPPORTING YOU! THANK YOU TO ALL OUR MEMBERS AND PARTNERS FOR YOUR TRUST!

The Quebec Landlords Association (APQ) was founded in 1984 to defend and promote the rights and interests of rental property owners.

While those past 34 years have not always been easy, the needs of rental property owners have led us to improve the owners' rights.

And how far have we come in 35 years!

As we suffer the daily consequences of an outdated reform of over 35 years, the Quebec Landlords Association (APQ)

has continued to evolve and offers its members new ways to effectively manage their buildings.

- Credit and pre-leasing surveys are now more complete than ever before.

- Availability of APQ-mobile to send and follow your investigations in real-time.

- Free and unlimited legal advice always provided by lawyers and notaries recognized in the field

- Webcast conferences for all members because even in the Gaspé region we are entitled to quality conferences!

- Discounts adapted to the reality of the buildings.

The Quebec Landlords Association (APQ) has played a fundamental role in the government's housing claims: whether to give its comments, its recommendations during the study of bills, or at the many meetings with MPs, ministers, presidents of the Régie, ...

It is thanks to your support that we can hope to have a housing reform some day.



ALSI Solutions Informatiques
Logiciel de Relevé 31 pour Immeuble à revenu
André L'Archer propriétaire



Support inclus tout au long du processus d'envoi

Logiciel simplifié pour Relevé 31
Partenaire Autorisé et Certifié
par Revenu Québec

Copie 2 pour locataire en pdf.

Essai gratuit avant d'acheter.

André L'Archer 450-501-6596
www.alsisolutionsinformatiques.com

Sms
accepté

COMMUNIQUÉ DE PRESSE Taux d'ajustement de loyer 2019 publiés par la Régie du logement : Augmentation de loyer? Propriétaires, sortez vos calculatrices!

Montréal, le 18 janvier 2019 --- C'est avec malheureusement aucune surprise que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance des taux d'ajustement 2019 de la Régie du logement. Un constat clair qu'aucun effort de changement politique n'est apporté pour corriger les torts de cette méthode désuète.

Le taux de 1.2% d'estimation moyenne suggéré pour un logement non-chauffé est déraisonnable compte tenu des hausses de prix. L'APQ demande au gouvernement de s'engager, et ce sans délai, à réformer cette méthode de fixation en 2019.

Cette année et plus que jamais, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande aux propriétaires de logements de faire leurs calculs avant d'envoyer les avis de modification au bail.

„Le Gouvernement a abaissé les comptes de taxes scolaires avec la réforme du système de taxation scolaire. Mais cette année de nombreux propriétaires ont reçu un nouveau rôle d'évaluation foncière. À Sherbrooke, les immeubles de 6 logements et plus connaissent une hausse de 6,9%. À Laval et à Québec, la hausse est de 10,1%, alors qu'à Montréal c'est 13,2%” selon l'APQ.

L'APQ rappelle également que les baisses de taxes solaires sont différentes d'une région à une autre et certaines ont reçu des baisses très faibles.

Il est important que chaque propriétaire fasse son calcul pour chacun de ses logements car une baisse de taxes ne signifie pas automatiquement une baisse de loyer. Outre les taxes scolaires, il faut prendre en compte les factures d'entretien et les travaux majeurs effectués.

„Propriétaires, ne vous fiez pas sur un taux général ou des estimés pour l'ensemble du Québec, prenez le temps de calculer pour chaque immeuble. Plusieurs auront droit à une hausse de loyer et si ce n'est pas réclamé en 2019, cet argent sera perdu car on ne peut pas réclamer les années suivantes” de conclure l'APQ.

Chaque année, la Régie du logement émet des pourcentages servant au calcul des augmentations des loyers, conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Malgré les incohérences des taux et la collecte des frais imposée aux propriétaires, le Gouvernement ne change pas sa ligne directrice envers la Régie du logement et laisse des règlements obsolètes qui les empêchent de bien entretenir leurs logements.

Les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, se fient juste à ces taux.

Mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs car chaque immeuble est différent avec les taux d'ajustement de loyer annoncés chaque année.

„D'ailleurs selon le communiqué émis ce jour, la Régie du logement rend disponible un tableau qui montre les augmentations accordées par le tribunal de 2013 à 2018 et la moyenne des cas qui ont été portés au tribunal est de 2.8% d'augmentation de loyer. Cela démontre bien que d'émettre des taux d'augmentation négatifs ou ridiculement bas est totalement incohérent avec les hausses réelles de loyer requises pour un immeuble.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Travaux majeurs : plus de 35 ans pour amortir son toit alors qu'il sera changé plus d'une fois d'ici là?

Le manque de marge de manœuvre entourant les travaux majeurs a un impact tant sur les finances d'un immeuble que sur sa sécurité.

„Nous revendiquons depuis de nombreuses années un changement complet de la méthode de fixation de loyers et que les travaux soient amortis sur 10 à 12 ans. Une solution simple à ce maigre 2.7% accordé cette année pour les travaux majeurs, qui n'encourage pas la rénovation, serait de permettre aux propriétaires et locataires de s'entendre sur l'augmentation de loyer des années futures, permettre l'étalement des travaux sur 3 ou 4 ans.” selon l'APQ.

Actuellement, si un propriétaire ne réclame pas ses dépenses l'année suivante, comme ici en 2019 toutes les dépenses de 2018, il perd le droit de réclamer ses montants après.

Outils de l'APQ pour vos calculs

Formulaire Excel de calcul d'augmentation de loyer APQ et APQ Mobile** qui vous permettront d'effectuer aisément vos calculs d'augmentation de loyer et de dates d'envoi.

Après le calcul, vous pourrez recevoir par courriel les documents générés automatiquement afin de conserver vos calculs et d'imprimer directement vos avis selon votre choix d'augmentation.

Allez au <https://www.apq.org/apq-mobile.aspx>(external link) pour télécharger APQ Mobile.

Rappelons, pour finir, que le propriétaire a le fardeau d'ouvrir un dossier à la Régie du logement si le locataire conteste l'avis d'augmentation ou de modification au bail reçu. Le propriétaire devra apporter toutes ses factures et rater une journée de travail pour aller réclamer son dû.

*<https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2019>

**pour téléphones et tablettes (Android, iOS(Apple) et Windows 10 Mobile) ainsi que pour ordinateur (Windows 10)

UN LOCATAIRE PEUT ÊTRE TENU RESPONSABLE D'UNE INFESTATION DE PUNAISES DE LIT



Me Robert Soucy

A TENANT MAY BE HELD RESPONSIBLE FOR INFESTATION BY BED BUGS

La Régie du logement est saisie de deux dossiers réunis à la demande de la locatrice. La locataire réclame une ordonnance afin d'éradiquer une infestation de punaises et une diminution du prix du loyer de 15% pour une perte de jouissance de son logement à cause de la présence de punaises de lit.

La locatrice demande quant à elle la résiliation du bail et des dommages-intérêts de \$1012,30. Elle prétend ne pas avoir obtenu la collaboration de la locataire pour l'extermination des punaises et lui reproche d'être à l'origine de l'infestation et lui réclame les coûts d'extermination.

Le bail couvre la période du 1er septembre 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de \$520,00. Les parties ont déclaré, en début d'audience, s'être entendues sur la résilia-

tion du bail à compter du 1er juin 2018. Le litige concerne uniquement la question des punaises et la responsabilité des parties.

LES FAITS

La locataire, une dame âgée de 73 ans avec des revenus limités s'est procurée un matelas usagé à un comptoir familial le 1er septembre 2017. Le 4 janvier 2018, alors qu'elle change ses draps, elle découvre deux ou trois petits points sur son matelas. Il s'agit de punaises de lit. La locataire entoure le matelas et le sommier d'une housse

de plastique pour éviter la propagation des punaises. Dès le lendemain elle informe la locatrice de la situation. La locataire est franche et admet l'acquisition d'un matelas usagé.

La locataire témoigne qu'elle considère la situation urgente et espère une réaction rapide de la locatrice.

Le 15 janvier 2018, elle réalise qu'elle n'a pas reçu de réponse. Elle décide d'envoyer une première mise en demeure. Puis, elle consulte un organisme aidant les locataires et elle écrit une deuxième mise en demeure.

Le 7 février 2018, elle revient chez elle et constate que sa douillette est au sol, que la lumière est allumée et que des trappes à punaises sont installées un peu partout. La locataire comprend que l'on s'est introduit dans son logement, sans avis et sans autorisation. La locataire dépose un recours la même journée à la Régie du logement, soit le 12 février 2018.

Le 19 février 2018, elle rencontre un mandataire de la locatrice qui l'accoste de façon intimidante, la menace de lui faire quitter son logement. La locataire explique qu'elle comprend que les punaises se développent rapidement, mais elle considère qu'une décontamination effectuée avec célérité pouvait sauver le lit.

La locatrice exige qu'elle jette son matelas avant de procéder à l'extermination. Le 19 février 2018, sans aucun avis préalable, la locatrice se rend sur les lieux loués en son absence et se débarrasse du matelas et du sommier de la locataire. La locatrice témoigne qu'elle avait déjà demandé à la locataire le 7 février 2018 de se débarrasser de son matelas. La première visite au logement avec un exterminateur avait con-

firmé que le matelas et le sommier étaient infestés par un grand nombre de punaises.

Le 14 février 2018, les logements adjacents sont aussi vérifiés sans trouver aucune trace des punaises. Deux traitements ont lieu, soit le 18 mars et le 9 avril 2018. Le matelas fut jeté en avisant la Ville avant la cueillette. La locatrice déclare qu'avant de louer à la locataire le logement était sain. La locatrice reproche à la locataire son manque de collaboration en se basant sur son refus de se débarrasser des matelas et sommier, qui sont le nid et la source de l'infestation. Elle témoigne enfin que la locataire n'a pas respecté le protocole de décontamination.

LA DÉCISION

La locataire prétend

que la locatrice a manqué de diligence en retardant l'extermination, aggravant ainsi la situation. La locatrice, selon elle, n'a pas respecté ses droits relativement aux accès au logement sans autorisation. Son procureur ajoute que le nid de punaises ne peut être attribuable avec certitude au logement de la locataire ou encore au matelas.

Selon la Régie du logement, il ne fait aucun doute que la source de contamination provenait du matelas usagé. Le logement était exempt de punaise au moment de sa location et de plus l'infestation se limitait au logement de la locataire et essentiellement au matelas. Les faits selon le Tribunal sont concluants et probants quant à la localisation du nid de punaises. La Cour ajoute, bien que l'obligation de livrer le logement en bon état est une obligation

de résultat, un locateur peut toujours invoquer la négligence du locataire pour se défendre contre une demande de diminution de loyer :

« Toutefois, bien que la responsabilité édictée à l'article 1854 C.C.Q. soit stricte et malgré que la vérification et la décontamination de punaises dans l'immeuble relèvent de la responsabilité des locatrices de maintenir les logements en bon état d'habitabilité, ces dernières peuvent toujours invoquer la négligence de la locataire, c'est-à-dire son fait, pour expliquer la perte de jouissance et se défendre d'une réclamation en réduction de loyer. »¹

La locatrice peut donc réclamer des dommages pour la décontamination de \$948,55, vu la faute prouvée de la locataire.

D'autre part, selon la Régie, la locatrice a réagi

âprement lorsqu'elle fut informée de la situation. Il est certain qu'une infestation de punaises peut se propager rapidement à tout un immeuble. Cependant, on ne peut conclure que la locataire n'a pas collaboré en refusant de jeter son matelas avant même une inspection par un exterminateur. Selon le Tribunal, la locatrice n'avait pas de raison de pénétrer dans le logement de la locataire sans un préavis et de jeter ses biens en son absence. Rien ne justifiant un tel comportement de la locatrice, la locatrice est donc fautive de ne pas avoir respecté les droits de la locataire.

La Régie du logement conclut que la locataire a subi une perte de jouissance équivalente à \$948,55 qui sera compensée avec le montant de dommages accordé à la locatrice soit \$948,55. Le deux parties ne se do-

ivent rien après la décision rendue.²

The Régie du logement receives two files at the request of the landlady. The tenant is demanding an order to eradicate a bedbug infestation and a 15% reduction in the rent price for a loss of enjoyment of her dwelling due to the presence of bed bugs.

The landlady is asking for the termination of the lease and damages of \$1012.30. She claims that she did not obtain the cooperation of the tenant for the extermination of the bedbugs and she accuses her of being at the origin of the infestation and claims the costs of extermination from her.

The lease covers the period from September 1, 2017 to June 30, 2018 at a monthly rent of \$520.00.

At the beginning of the hearing, the parties declared that they had agreed on the termination of the lease as of June 1, 2018. The dispute concerns only the issue of bedbugs and the parties' liability.

The facts

The tenant, a 73-year-old woman with limited income, purchased a used mattress at a family counter on September 1, 2017. On January 4, 2018, while changing her sheets, she discovered two or three small dots on her mattress. They were bedbugs. The tenant wraps the mattress and the box spring in a plastic cover to prevent the spread of the bedbugs. The next day she informs the landlady of the situation. The tenant is honest and admits the acquisition of a used mattress.

The tenant testifies that she considers the situ-

Suite à la page 10



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



**Une seule succursale,
Mais pour tous les propriétaires!**

Livraison partout au Québec

**Carte cadeau APQ de 50\$
pour tout achat
de 200\$ et plus lors de votre
1^{ère} commande***

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

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



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

*Suite de la page 9 : A
TENANT MAY BE HELD
RESPONSIBLE FOR
INFESTATION BY BED
BUGS*

ation to be urgent and hopes for a quick response from the landlady.

On January 15, 2018, she realizes she has not received a response. She decides to send a first notice. She then consults with an organization assisting the tenants and writes a second notice.

On February 7, 2018, she returns home and finds that her duvet cover or comforter is on the ground, the light is on and that bug traps are installed everywhere. The tenant understands that someone has entered her dwelling, without notice and without authorization. The tenant then submits an appeal the same day to the Régie du logement, i.e. on February 12, 2018.

On February 19, 2018, she meets an agent of the landlady who intimidated her, threatening her to expel her from her dwelling. The tenant explains that she understands that bedbugs are propagating rapidly, but she considers that a decontamination done quickly could save the bed.

The landlady demands that she throw her mattress out before carrying out the extermination. On February 19, 2018, without any previous notice, the landlady goes to the

rented premises in her absence and gets rid of the mattress and the bed base of the tenant. The landlady testified that she had already asked the tenant on February 7, 2018 to get rid of her mattress. The first visit to her dwelling with an exterminator confirmed that the mattress and the bed frame were infested with a large number of bedbugs.

On February 14, 2018, the adjacent dwellings are also checked without finding any trace of the bugs. Two decontamination treatments were carried out on March 18 and April 9, 2018. The mattress was thrown out, informing the City before picking it up. The landlady states that before renting to the tenant the dwelling was healthy. The landlady accuses the tenant of her lack of collaboration based on her refusal to get rid of the mattress and box-spring, which are the nest and the source of the infestation. She finally testifies that the tenant did not respect the protocol of decontamination.

The decision

The tenant claims that the landlady has lacked diligence in delaying the extermination, thus aggravating the situation. The landlady, according to her, did not respect her rights regarding access to her dwelling without authorization. Her attorney adds to that that the nest of bedbugs cannot be attributed with absolute certainty to the housing

of the tenant or to the mattress.

According to the Régie du logement, there is no doubt that the source of contamination came from the used mattress. The dwelling was free of bedbugs at the time of rental and, furthermore, the infestation was limited to the tenant's housing and mainly to the mattress.

The facts according to the Court are conclusive and certain as to the location of the bedbug nest. The Court adds that, although the obligation to deliver the housing in good condition is an obligation of result, a landlord can always invoke the negligence of the tenant to defend himself against a request for a reduction in rent: „However, although the responsibility enacted in section 1854 of the C.c.Q. is strict and despite the fact that verification and decontamination of bedbugs in the building is the responsibility of the landlady to maintain the dwellings in a good state of habitability, the latter can always invoke the negligence of the tenant, that is to say the fact, to explain the loss of enjoyment and to defend herself against a claim for

reduction of rent.”¹

The landlady can therefore claim damages for decontamination of \$948.55, given the proven fault of the tenant.

On the other hand, according to the Régie, the landlady reacted harshly when she was informed of the situation. It is certain that a bedbug infestation can spread quickly to an entire building. However, it cannot be concluded that the tenant did not collaborate by refusing to discard her mattress even before an inspection by an exterminator. According to the Court, the landlady had no reason to enter the tenant's dwelling without notice and to dispose of

her property in her absence. Nothing justifies such behaviour of the landlady. The landlady is therefore guilty of not having respected the rights of the tenant.

The Régie du logement concludes that the tenant has suffered a loss of enjoyment of her premises equivalent to \$948.55, which will be offset by the amount of damages awarded to the landlady, namely \$948.55. The two parties do not owe anything to one another after the decision is rendered.²

¹ MORENCY c. LAUZON 2018 QCRDL 21113 parag. 30,

² Opus Citare Note 1, parag. 39.

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
Exklusif 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

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER

Samedi le 19 janvier 2019

de 10h à 15h

Au multiplexeur APQ



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remercie tous les propriétaires de logements qui ont participé à cet événement, pour leur implication et leur intérêt tout au long de la Clinique de fixation de loyer 2019, tenue le 19 janvier 2019.

Nos conférences ont également remporté un franc succès autant en ligne qu'à la Clinique.



L'APQ A RENCONTRÉ MADAME MAGDA POPEANU, RESPONSABLE DE L'HABITATION ET DE LA DIVERSITÉ MONTRÉLAISE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a rencontré Madame Magda Popeanu, Responsable de l'habitation et de la diversité montréalaise à l'hôtel de ville de Montréal.

L'APQ sollicitait une rencontre afin de discuter de la vision de la Ville sur l'habitation. La ville de Montréal a annoncé au cours des derniers mois des intentions qui touchent les propriétaires de logements.

Entre autres, la Ville de Montréal a annoncé vouloir créer 12000 logements abordables d'ici 2022 et l'intention d'interdire le mazout sur son territoire.

Madame Popeanu a souhaité que ce soit un partenariat avec les propriétaires car dans la création de 12000 logements, 6000 sont des logements sociaux et 6000 seront abordables. Les sup-

pléments au loyer sont donc une solution mise de l'avant afin d'y arriver mais il faut rappeler que les suppléments au loyer sont donnés par l'OMH et non par la ville.

Il a aussi été question des hausses de taxes car même une hausse est nécessaire pour soutenir les investissements municipaux, dans la formule actuelle de calcul d'augmentation de loyer, cette hausse est transmissible à 100% aux locataires.

Si dans le 10\$ augmenté, 5\$ représente la hausse de taxes, le locataire lui ne verra que le 10\$ venant du propriétaire.

Madame Popeanu qui avait fait des calculs selon le formulaire de la Régie du logement, était consciente de cette hausse de 5-6\$ que les locataires reçoivent suite aux hausses de taxes.

Elle nous a mentionné que le système de taxation municipale doit être

revue et plusieurs demandes à cet égard ont été faites au gouvernement du Québec.

Madame Popeanu nous a également indiqué que les programmes de subventions qui existent actuellement seront revus en 2019 et certains seront applicables aux propriétaires d'immeubles comme celui sur les fondations qui ne s'appliquent que si le propriétaire est occupant de l'immeuble.

Il a aussi été question de subventionner les travaux de rénovations éco-énergétiques pour diminuer notre empreinte énergétique et valoriser nos immeubles.

C'est dans cet objectif „vert” que la Ville veut interdire le mazout. Tout comme les poêles à bois, ce sera obligatoire mais les propriétaires auront le temps de voir à modifier leurs installations.

Ils existent actuellement des subventions avec le

gouvernement provincial et la Ville étudie comment rendre ce virement accessible à tous.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a aussi rappelé que les propriétaires sont prêts à faire des rénovations mais deux obstacles majeurs les en empêchent : la méthode de fixation de loyer qui donne un retour sur investissement de plus de 40 ans et que les banques refusent par justement manque de rentabilité d'accorder des prêts pour les rénovations.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a abordé lors de cette rencontre à la Ville que tous les casse-têtes vécus par les propriétaires ne sont pas seulement financiers mais aussi organisationnels.

Les immeubles ont été construits dans les années 1960-1980. Il n'était pas question de compost

ou recyclage à l'époque. Les salles à déchets n'ont pas été construites dans cette optique.

Le problème : les espaces sont trop petits et le ramassage des déchets moins souvent.

Aussi un propriétaire peut parler du compost et recyclage à ses locataires mais il ne peut leur imposer le tri sélectif. Qui reçoit les contraventions de la ville pour mauvaise gestion des poubelles?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'est proposée d'être le lien d'information entre la division habitation et les propriétaires de logements locatifs montréalais. Autant pour transmettre les informations sur les démarches pour obtenir des subventions que pour mettre en relation des propriétaires de logements à suppléments au loyer disponibles.

Annnonce de la Ville de Montréal 16-01-2019

Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables - La Ville de Montréal bonifie le programme AccèsLogis Montréal
La Ville de Montréal a créé une contribution patrimoine, permettant ainsi aux projets comportant une dimension patrimoniale ou archéologique de bénéficier d'une aide financière additionnelle. Une réserve de 2 M\$ a été mise en place afin d'appuyer les projets où ces types d'éléments sont présents.

« Avec cette réserve, nous nous sommes dotés d'un outil qui privilégie la solidarité et l'inclusion tout en favorisant la conservation de notre patrimoine et de l'histoire bâtie », lance Mme Popeanu.

Des modifications au règlement seront également apportées, notamment: l'introduction de nouveaux critères donnant accès à du financement additionnel, la mise à jour des loyers médians, tels que confirmés par la Société d'habitation du Québec, ainsi que la modification du Guide d'élaboration et de réalisation de logements coopératifs et à but non lucratif. Ces bonifications permettront, entre autres, de faciliter le développement de projets répondant aux besoins de populations spécifiques, telles que les familles et les personnes à risque ou vivant dans l'itinérance.

Le programme bonifié entrera en vigueur au cours du mois de mars 2019. Le programme AccèsLogis Montréal est financé conjointement par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et par la Ville de Montréal en vertu de l'Entente concernant le transfert des budgets et de la responsabilité en habitation découlant de l'Entente-Cadre Réflexe Montréal reconnaissant le statut particulier de la métropole.

LA VILLE DE MONTRÉAL EXPRIME SON SOUHAIT D'INTERDIRE LE MAZOUT SUR SON TERRITOIRE

En septembre 2018, nous vous informions que Ensemble Montréal avait déposé une proposition pour „bannir, dès 2028, l'utilisation des systèmes de chauffage au mazout dans tous les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels sur son territoire. D'ici là, la Ville devrait interdire l'installation de systèmes de chauffage au mazout dans toutes les nouvelles constructions ou bâtiments faisant l'objet de rénovations majeures.”

On apprenait fin décembre, que la Ville de Montréal, qui procède actuellement à remplacer le mode de chauffage dans ses bâtiments d'ici 2021, veut étendre ce changement sur son territoire, donc aussi aux bâtiments appartenant aux propriétaires privés.

L'administration Plante indique qu'il y aurait possiblement une période de transition de trois ans qui pourrait être accordée aux propriétaires.

Aussi l'article¹ nous indique que :

„Montréal étudiera aussi des façons d'aider les propriétaires à convertir leur système de chauffage. La question fera d'ailleurs partie de la collaboration avec le C40, la Fondation David Suzuki et la Fondation familiale Trottier. Les travaux doivent évaluer comment réussir la transition énergétique.

Montréal pourrait notamment mettre en place un programme pour financer davantage les travaux de conversion.

Le gouvernement du Québec aide déjà les ménages à convertir leur système de chauffage. Le programme Chauffage vert, étendu jusqu'en mars 2021, offre des subventions de 875 \$ à 1275 \$ pour se débarrasser de sa chaudière à mazout. Déjà 2440 bâtiments montréalais en ont bénéficié de 2009 à 2016 pour passer du mazout au gaz naturel.”

Même si dans les années 2010, de nombreux propriétaires ont converti leur système de chauffage au mazout par de l'électricité, il reste encore de nombreux propriétaires qui chauffent au

mazout.

Chose certaine, les propriétaires qui seront obligés de changer leur fournaise, devront recevoir de l'aide municipale et gouvernementale. Car ces travaux qui seront qualifiés de majeurs dans le calcul d'augmentation de la Régie du logement auront un retour sur investissement de plus de 40 ans actuellement avec la Régie du logement.

Tout comme l'implantation de mesures écologiques dans nos immeubles, il faut permettre à ceux qui se font imposer un changement non prévu dans leur budget et surtout non prévu lors de l'installation de leur équipement, de fonctionner financièrement avec le virage pris par les

différents paliers de Gouvernement.

Actuellement, les propriétaires peuvent d'adresser au Programme Rénovation à la carte (Montréal) et aux programmes visant à remplacer les systèmes de chauffage central ou chauffe-eau utilisant un combustible fossile (Québec).

Mais la capacité financière de ces programmes et leur montant

annuel qu'ils accordent suffiront-ils?

L'APQ s'entretiendra avec la Ville de Montréal à ce sujet au cours du mois de janvier en plus des autres sujets qui touchent l'habitation municipale.

¹ <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201812/25/01-5209181-vers-une-interdiction-du-mazout-a-montreal.php>





**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



Me Jean-Olivier Reed

PROBLÈME DE BRUIT

La conciliation de la vie d'une grande famille dans un immeuble à logements : Y a-t-il une limite?

NOISE PROBLEM – Reconciling the life of a large family in a residential rental building: Is there a limit?

Le 30 octobre 2018, la Régie du logement résiliait un bail d'un logement comportant 2 chambres dont l'origine du trouble était principalement le bruit.

Situé dans une copropriété divise, un condo, ce logement où habitent 5 personnes dont 3 enfants de 3, 7 et 8 ans. Il a aussi

été mis en preuve que 6 jeunes ou plus se trouvaient fréquemment dans le logement.

« Les voisins des condos situés en dessous et au-dessus se plaignent du bruit incessant occasionné par les cris, les courses des enfants, le claquage des portes d'armoires et patio, les pas lourds et la télévision à haut volume.

La voisine de palier se plaint, quant à elle, des dommages occasionnés à sa voiture. »

Force est de constater qu'il n'est jamais aisé de départir ce qu'est un trouble démesuré d'un usage normal des lieux.

Cette situation est un trouble de voisinage courant balisé par l'article 976 du

Code Civil du Québec 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

« C'est à l'intérieur des balises de ces dispositions légales que l'analyse de la preuve doit s'effectuer.

» comme le mentionne la juge administrative.

Comme c'est souvent le cas, la juge administrative est confrontée donc à une preuve contradictoire et doit rendre jugement.

Elle poursuit donc son raisonnement au paragraphe 39 et suivant de la décision :

39 *Devant une preuve*

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120ans

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



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

aussi contradictoire, le Tribunal doit choisir laquelle des deux versions reçues est la plus probable. Sommes-nous en présence d'une jeune famille anormalement bruyante et insouciant face aux dérangements occasionnés à leurs voisins ? Ou bien, sommes-nous en présence d'une jeune famille victime d'intolérance face aux bruits normaux de la vie courante en fonction du type d'immeuble ?

40 Dans l'évaluation de cette preuve, le Tribunal constate que les voisins et le syndicat ont utilisé les moyens légaux à leur disposition pour dénoncer leurs allégations de bruit. Il y a eu, de plus, des tentatives personnelles de conciliation qui n'ont nullement été acceptées par les locataires. Plusieurs témoins ont confirmé l'attitude fermée des locataires de prendre en considération leurs plaintes. On n'a pas pris la peine de répondre aux mises en demeure, susciter des discussions sereines ou même se montrer ouvert à changer quelques habitudes de vie. On y a plutôt répondu par les insultes et l'attitude du « maître chez soi ». Les propos du locataire qui conteste que ses voisins cognent à sa porte, alors qu'ils auraient pu faire enquête à partir des caméras vidéo sont révélatrices. La même attitude est constatée chez la locataire qui refuse l'offre de sa voisine d'aller vérifier le bruit, et ce, en tout début de relation de voisinage. Le Tribunal n'accepte pas, comme crédible, l'explication que ce refus était motivé par des raisons de sécurité. Fi-

nalement, poursuivre un emménagement jusqu'à cinq heures le matin tout en laissant des débris dans les aires communes dénote le peu de préoccupation à l'égard des voisins. Si la situation l'exigeait, une attitude compatissante à l'égard du dérangement incontestablement provoqué aurait certainement mieux débuté les relations de voisinage.

41 Quant au bruit, il est jugé probable qu'une famille de cinq personnes habitant dans un espace restreint provoque de façon quotidienne du bruit perceptible des voisins, mais les voisins doivent être tolérants à l'égard d'un usage et d'un mode de vie normal. Mais, si on y ajoute la présence fréquente de six jeunes enfants ou plus, le trouble est d'autant plus augmenté. Une plus grande préoccupation des locataires de limiter le bruit est de mise dans ce contexte. Il est vrai qu'une famille possède le droit d'accueillir des invités chez elle, mais la fréquence, le nombre et l'âge des invités jumelés à l'insouciance des adultes sont susceptibles de constituer un dérangement excessif. Bien que l'insonorisation de cet immeuble à condo ne soit peut-être pas optimale, elle est vraisemblablement mieux que dans un immeuble locatif plus vieux.

42 À ce fréquent bruit excessif s'ajoutent des comportements inappropriés des locataires. À aucun moment, ils n'ont démontré une quelconque volonté de changement ou de compassion à l'égard du très probable dérange-

ment que leurs habitudes de vie et fréquentations provoquent chez leurs voisins. La locataire n'a pas exprimé de regret à l'égard du dommage qu'elle dit avoir probablement occasionné à la voiture de sa voisine. Les deux locataires sont plutôt d'avis que tous leurs plus proches voisins ont une dent contre eux. Bien que le Tribunal puisse accepter que des propos racistes aient pu favoriser l'escalade de l'agressivité et de la tension existante, il n'a pas été convaincu qu'il s'agissait du motif initial et principal du conflit.

43 Vu ce qui précède, le Tribunal conclut que les locataires se sont conduits de manière à troubler la jouissance paisible de leurs voisins par le bruit excessif répété et leurs comportements inappropriés. Par conséquent, la demande de résiliation de bail est accordée.

Ce que vous devez retenir de cette histoire c'est qu'au-delà de la règle de droit, il faut avoir les preuves au soutien de ce qu'on avance. Ainsi, pour obtenir la résiliation de bail il y a plusieurs éléments à prouver au tribunal et ce n'est pas une mince affaire.

Premièrement votre preuve doit être prépondérante, c'est-à-dire que vous devez avoir plus de témoins, plus de preuves matérielles ou autres qui confirment les faits reprochés par rapport à la quantité de témoins et de preuves du locataire qui les nie. À preuve égale, normalement, le juge devrait rejeter la demande.

Ces témoins doivent co-

nvaincre le juge que l'existence de la situation est plus probable que son absence. Leur crédibilité et l'absence de contradiction entre eux sont primordiales.

Finalement, ceux-ci doivent prouver le préjudice sérieux qu'ils subissent de ces événements. Il doivent démontrer que la situation leur cause un trouble dans leur jouissance des lieux. « Qu'est-ce que ça leur cause et l'importance de ce trouble sur leur vie, leur santé physique et mentale. »

Dans cette cause, le propriétaire a reçu plus de 4000\$ de pénalité par son Syndicat de Copropriété en raison du comportement de ses locataires, mais la réclamation lui a été refusée par la Juge administrative en raison du fait que le locataire n'avait pas connaissance du règlement de copropriété qui ne lui a pas été transmis.

Sachez qu'il est important et essentiel de transmettre avant la signature du bail, le règlement de copropriété aux locataires. Ce règlement est dans tous les cas, enchâssé dans la déclaration de copropriété et devrait faire partie du bail.

On October 30, 2018, the Régie du logement terminated a lease on a 2-bedroom unit whose origin was mainly a problem of noise.

Located in a divided co-

-ownership, a condo, this rental housing where 5 people live including 3 children of 3, 7 and 8 years old, respectively. It has also been shown that 6 or more young people were frequently present in this dwelling.

„The neighbours of the condos below and above complain of the constant noise caused by screaming, children running around, the slamming of cabinet and patio doors, heavy footsteps and high-volume television. The next-door neighbour complains, on her part, of the damage to her car.”

It is clear that it is never easy to determine what is a disproportionate disorder and what is just a normal use of the premises.

This situation is a common neighbourhood disorder as marked by Section 976 of the Civil Code of Québec

976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage.

„It is within the guidelines of these legal provisions that the analysis of the evidence must take place,” as is mentioned by the Administrative Judge.

As is often the case, the administrative judge is confronted with contradictory evidence and she must render judgement.

Suite à la page 16

Suite de la page 15 - Noise problem:

Reconciling the life of a large family in a residential rental building: Is there a limit?

She therefore pursues her reasoning in paragraph 39 and following of the decision:

39 In the face of such contradictory evidence, the Court must choose which one of the two versions received is the most likely. Are we in the presence of a young family which is abnormally noisy and carefree concerning the inconvenience caused to their neighbours? Or, are we in the presence of a young family that is intolerant to the normal noises of everyday life depending on the type of building?

40 In assessing that evidence, the Court finds that

the neighbours and the syndicate used the legal means at their disposal to denounce their noise claims. Moreover, there were personal conciliation attempts initiated that were not accepted at all by the tenants. Several witnesses confirmed the closed attitude of the tenants to consider their complaints. One did not care to respond to formal notices, to provoke serene discussions or even to be open to changing some lifestyle habits. Rather, one has answered with insults and a „master-at-home” attitude. The comments of the tenant who disputes that his neighbours knock on his door, while they could have investigated from video cameras, are revealing. The same attitude is observed in the tenant

who refuses the offer of her neighbour to go check the noise, and this, very early in their neighbourly relationship. The Court does not accept, as credible, the explanation that this refusal was motivated by security reasons. Finally, moving in until five in the morning while leaving debris in the common areas indicates little concern for the neighbours. If the situation required it, a sympathetic attitude towards the undoubtedly provoked disturbance would certainly have allowed for better neighbourly relations from the beginning.

41 With regard to noise, it is considered probable that a family of five, living in a confined space, causes noise perceptible by neighbours on a daily basis, but neighbours must be tolerant of usage and fashion of a normal life. However, if we add to that the frequent presence of six or more young children, the noise is even more increased. Greater tenant concern to limit noise is appropriate in this context.

It is true that a family has the right to welcome guests at their home, but the frequency, number and age of guests combined with the carelessness of adults may be an undue disturbance. Although

the soundproofing of this condo building may not be optimal, it is probably better than an older rental building’s.

42 This excessive noise is compounded by inappropriate tenant behaviour. At no time have they demonstrated any willingness to change or be compassionate about the very likely inconvenience their lifestyle and associates are causing to their neighbours. The tenant did not express regret for the damage she says she probably caused to her neighbour’s car. The two tenants are more of the opinion that all their closest neighbours carry a grudge against them. Although the Court may accept that racist language may have contributed to the escalation of existing aggression and tension, it was not satisfied that this was the original and primary motive of the conflict.

43 In view of the foregoing, the Court finds that the tenants behaved in such a manner as to disturb the peaceful enjoyment of their neighbours by repeated excessive noise and improper behaviour. Therefore, the lease cancellation request is granted.

What you need to remember from this story is that, beyond the rule of law, you have to have the evidence to support what you’re saying. Thus, to obtain the termination of the lease there are several elements to prove in Court and this is not an easy task.

First, your evidence must be preponderant, that is to say, you must have more witnesses, more mate-

rial or other evidence that confirms the alleged facts in relation to the amount of witnesses and evidence of the tenant who denies them. In case of equal evidence, normally, the judge should dismiss the request.

These witnesses must convince the judge that the existence of the situation is more likely than its absence. Their credibility and the absence of contradiction between them are paramount.

Finally, they must prove the serious harm they suffer from these events. They must demonstrate that the situation causes them a disturbance in their enjoyment of the premises. „What does it cause them and the importance of this disorder to their lives, their physical and mental health.”

In this case, the landlord received over \$4,000 penalty from his Syndicate of co-ownership because of the behaviour of his tenants, but the claim was denied by the Administrative Judge due to the fact that the tenant was not aware of the co-ownership regulation which had not been transmitted to him.

You should know that it is important and essential to transmit to the tenants the co-ownership regulations before the signing of the lease. These regulations are in all cases, enshrined in the deed of co-ownership and should be part of the lease.

Dossier 411865

Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
Property Management

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

- ▶ Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- ▶ Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- ▶ Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au

(514) 866-1587 | ou par courriel à contact@ges-mar.net



expo habitat.

expohabitat.quebec.com

f /expo.habitat.quebec

@expohabitat.quebec

@ExpoHabitatEs

14 au 17 février 2019 | Centre de foires de Sherbrooke



Saskia Thuot
porte-parole et
conférencière

BIEN... CHEZSOI!

🏠 Une micro-habitation à visiter 🏠 10 500 \$ en prix à gagner

🏠 Trois pièces au décor unique 🏠 Des conférences sur différents sujets

Saskia Thuot et **Ginette Dagenais** feront une conférence conjointe, (consultez l'horaire dans le guide).

HEURES D'OUVERTURE :

Jeudi 14 février 17 h à 21 h
Vendredi 15 février 9 h à 21 h
Samedi 16 février 9 h à 18 h
Dimanche 17 février 9 h à 16 h 30
(La billetterie ferme une heure avant la fermeture du salon)

En collaboration avec



Partenaires



HAUSSE DES FAILLITES PERSONNELLES EN 2019, IMPACT SUR LE MARCHÉ LOCATIF?

Selon un article publié sur TVA Nouvelles*, le nombre de dossiers d'insolvabilité devrait augmenter en 2019 au Canada:

«Probablement qu'il va y avoir une hausse du nombre de dossiers d'insolvabilité au Canada en 2019 à cause des taux d'intérêt qui ont monté en 2017 et 2018», a expliqué Éric Le-

bel, associé chez Raymond Chabot Grant Thornton, mercredi, en entrevue avec Mario Dumont.

Entre 1996 et 2000, les taux d'intérêt ont augmenté chaque année. «L'impact s'est fait sentir chez les bureaux de syndic deux ans plus tard», a noté le conseiller en redressement financier.

Si l'augmentation normale du nombre de dossiers

d'insolvabilité est de 3 à 5 %, de 1998 à 2003, cette augmentation était plutôt de 20 %.

Selon l'article, les taux d'intérêt et le nombre de dossiers d'insolvabilité sont intimement liés.

Donc on peut présager que plusieurs propriétaires deviendront locataires en 2019, non par choix

mais bien par obligation.

Même si cette clientèle ne rencontre pas les critères positifs au niveau du crédit lors d'une enquête de prélocation, il faut être prudent et s'assurer de vérifier tous les aspects de ce potentiel locataire.

S'il est propriétaire d'un condominium ou de sa maison, la vérification du propriétaire actuel est impossible. Par contre il a peut-être les coordonnées de son ancien propriétaire.

Son emploi et les tribunaux (Régie du logement, Dossiers criminels et civils) seront aussi à vérifier.

Dans plusieurs situations, le propriétaire pourrait demander qu'un endosseur signe le bail comme caution.

La présence d'un endosseur sur le bail est lorsque le locataire n'a pas suffisamment de preuve de sa solvabilité : ce peut être un étudiant dont les revenus sont faibles, une per-

sonne qui se remet d'une faillite,...

Le propriétaire pourrait exiger une évaluation sur la solvabilité de l'endosseur car le locataire doit s'assurer de la capacité de payer de la caution si le locataire ne paie pas.

L'endosseur est responsable de la totalité du loyer en cas de défaut de paiement du locataire et ceci jusqu'à la fin de la durée du bail. Si le bail est renouvelé, l'endosseur n'est plus responsable à moins que l'endosseur ait signé et donc accepté que son engagement se prolonge toute la durée du bail et de ses renouvellements.

En tant que membre APQ, vous avez accès à des modèles de lettres et le formulaire de cautionnement du bail, n'hésitez pas à contacter nos conseillers juridiques pour les détails.

*<https://www.tvanouvelles.ca/vers-une-hausse-des-faillites-personnelles-en-2019>



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

STATISTIQUE CANADA : LE RÔLE DES DONNÉES – UN ÉLÉMENT ESSENTIEL POUR COMPRENDRE LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Lors de la matinée organisée par les Affaires sur le marché montréalais, une présentation de Statistique Canada a retenu notre attention, sur le rôle des données.

Selon Statistique Canada, les canadiens ont plusieurs questions relatives au marché résidentiel comme

- Qu'est-il possible d'acheter pour 200 000 \$, 400 000 \$ ou 1 000 000 \$ dans ma ville?
- Dans quelle mesure les maisons sont hypothéquées?
- Les logements existants sont-ils en train d'être rénovés?

Alors pour pouvoir dans quelques années, voire quelques mois pour certaines, donner des réponses, Statistique Canada

offrira dès 2019 des indicateurs du marché du logement directement sur son site web.

Ces données seront obtenues par le couplage des données administratives existantes :

- Registre des entreprises
- Recensement
- Évaluation des biens
- Registre foncier
- Citoyenneté
- SCHL....

Par exemple, pour voir des indicateurs dans la construction résidentielle, on compare les images satellites. Celles-ci permettent de mesurer plus précisément le calendrier de début et d'achèvement de la construction résidentielle.

On pourra aussi mesurer la proportion de la population qui vit dans un rayon

de 10km d'un hôpital.

Dans les prochaines années, de nombreux résultats sont attendus (voir diapo)

Le but est d'offrir aux utilisateurs la possibilité de combiner leurs propres ensembles de données aux micro-données de Statistique Canada.

Même si ces données permettront de développer des quartiers, de mieux encadrer les constructions, l'APQ se questionne sur l'accès à ces données.

En tant que propriétaires de logements, nous sommes tenus de garder toutes les informations de locations confidentielles, de ne pas tenir de listes noires de locataires,...

Alors que nous devons,

sous peine de conséquences judiciaires et/ou monétaires, garder la confidentialité, les organismes gouverne-

mentaux ont accès à des données „sensibles” et peuvent les exploiter pour émettre de nouveaux indicateurs.



**Service unique,
protections adaptées**
L'assurance pensée pour vous



Résultats attendus – données

Adresse et géographie



- Adresse complète de la propriété (postale, légale, civique),
- Coordonnées géographiques

Caractéristiques des propriétés



- Superficie en pieds carrés
- Âge de la structure
- Superficie du terrain
- Type de propriété (habitation en rangée, maison unifamiliale, etc.),
- Prix de vente
- Frais de transfert
- Dernière valeur cotisée, valeur sur le marché

Caractéristiques des propriétaires



- Citoyenneté
- Résidence
- Âge
- Sexe
- État matrimonial
- Revenu
- Scolarité
- Composition du ménage

Utilisation des propriétés



- Utilisation du logement par le propriétaire
- Utilisation de la propriété (logement social, location, à des fins récréatives)

Financement des propriétés



- Type de financement
- Modalités du financement (période d'amortissement, taux d'intérêt, valeur de la créance hypothécaire)

Découvrez
pourquoi

97%

de nos clients
**renouvellent leurs
assurances avec nous
chaque année¹.**

**Obtenez une soumission et
voyez ce que La Personnelle
peut faire pour vous**
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

Debsel Inc.

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

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

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

3. 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

4. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372

info@assurancesml.com

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

5. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

6. 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

7. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

8. 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

9. 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

10. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

pmecousineau@gmail.com

Rénovations, démolition
peinture, céramique, montage de meubles

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

11. 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.

12. COUVREURS

Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546

info@serveko.ca

www.serveko.ca

- Réfection et réparation de toitures
- Gouttières
- Services aux entrepreneurs

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

Inspection/Prévention

13. 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

14. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique

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

akomelectrique@hotmail.com

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

15. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

16. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

17. 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

18. 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.

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

19. 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.

20. 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

21. 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

22. 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

23. 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

24. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal
Tel: (514) 789 2826
info@bmcr.ca
www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

25. 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

26. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

27. 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

28. 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

LA NEIGE NE S'ACCUMULE PAS SEULEMENT SUR LES TROTTOIRS, PENSEZ À VOS TOITURES!

Les importantes pluies provoquent des dégâts d'eau mais la neige peut aussi amener son lot de mésaventures :

- La glace sur les marches, trottoirs et toitures
- la neige qui fond se transforme en eau et doit trouver un chemin pour s'évacuer
- le cumul de glace et de neige pèsent lourds sur les toitures

Il est important dès la signature du bail de déterminer qui sera responsable du déneigement pour le logement et que ce soit indiqué dans le bail : les escaliers de secours, à l'entrée, l'escalier en colimaçon, la ruelle, le stationnement, le chemin d'accès,...

Rappelons qu'un propriétaire est poursuivi pour plus de 1 million \$ car son locataire a fait une chute dans les marches glacées. Aussi si le bail n'en parle pas, le locataire ne le fait pas!

On ne le répétera jamais assez, surveillez les niveaux de neige sur les toits et engagez un professionnel pour enlever la neige régulièrement pendant l'hiver.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) recommande de confier cette tâche à des entreprises disposant d'équipements appropriés et de méthodes adéquates afin de ne pas endommager la membrane d'étanchéité du toit.

L'Association des maîtres couvreurs du Québec (AMCQ) recommande de procéder à l'inspection des couvertures à la suite d'importantes accumulations de neige et lors de pluies abondantes ou de périodes de grands vents pendant l'hiver.

Et finalement dans la majorité des cas, il existe des signes précurseurs d'un affaissement possible de la toiture. Par exemple, des fissures peuvent apparaître sur les murs intérieurs ou des portes intérieures peuvent coincer.

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



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.



RPHL

Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

partenaire de l'APQ

Venez nous voir à l'Expo-Habitat
de Sherbrooke
du 14 au 17 février 2019
Nous serons kiosque 330!

LA CESSIION DE BAIL, COMMENT RÉAGIR, PEUT-ON REFUSER DES POTENTIELS LOCATAIRES?

Mardi le 30 avril 2019 à 18h00 - CONFÉRENCE À 18H30

Rares seront les propriétaires de logements locatifs qui ne connaîtront pas la situation d'un locataire qui veut céder son bail.

Peu importe la raison de cette cession, le propriétaire doit réagir car il a seulement 14 jours pour répondre.

Me Martin Messier sera présent pour vous expliquer vos droits en tant que propriétaires de logements : puis-je refuser ce candidat? Est-ce que je peux faire une enquête? Dois-je signer un nouveau bail?

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke
Réservation obligatoire au
877-563-9292 poste 221 ou info@rphl.org
ou <http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

RONA
L'entrepôt

G R A N B Y

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL
MATÉRIAUX
ANCTIL
RONA
MATÉRIAUX
MAGOG
RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

Verrier, P.R.T. assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

Alizé
SERVICES FINANCIERS

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

DIANE CÔTÉ, P.I. fin.
Planificatrice Financière (membre accréditée de I.Q.P.F.)
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective



IQPF

Chambre de la
Sécurité
Financière

OACI/O

Planiprêt

Excel

HORIZONS

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

QUI HÉRITERA DE LA PETITE CORVETTE ROUGE DE PRINCE?

Le défunt Prince a laissé un héritage musical qui pourra être apprécié par de nombreuses générations à venir. Par contre, il n'a pas laissé de testament, ce qui a coûté beaucoup d'argent à ses héritiers qui sont restés dans l'incertitude pendant plusieurs mois. Un tribunal du Minnesota où Prince a vécu et où il est décédé a dû statuer sur 30 autres réclamations, dont certaines venaient d'étrangers qui prétendaient être ses enfants avec qui il avait depuis longtemps perdu le contact. À qui ses avoirs financiers, ses propriétés et même sa petite Corvette rouge devaient-ils revenir? Nous ne saurons jamais ce que Prince souhaitait, puisqu'il n'a pas laissé de testament, et donc les tribunaux ont tranché.

Il est vrai que la succession de Prince était colossale, mais la taille

de la succession n'a pas d'importance : Prince aurait dû se doter d'un plan successoral, et c'est la même chose pour vous. Voici pourquoi :

- Un testament détermine de quelle façon votre succession – argent, maison, produit des polices d'assurance et autres placements – devrait être distribuée. En exposant clairement vos volontés quant à la transmission de vos biens, vous évitez de laisser votre famille dans l'incertitude et vous réduirez les frais administratifs engagés par votre succession.

- Les testaments biologiques, les directives médicales anticipées et les procurations relatives aux soins de la personne fournissent des indications sur les soins que vous souhaitez recevoir en cas de maladie ou d'invalidité grave, alors qu'un testament ordinaire

ne prend effet qu'après votre décès.

- Le liquidateur (parfois aussi appelé représentant personnel ou exécuteur testamentaire) est la personne (il peut y en avoir plusieurs) désignée dans votre testament pour régler votre succession selon vos volontés dûment documentées.

- Les actifs liquides devraient être mis de côté pour payer l'impôt et les dettes et régler votre succession et les autres obligations.

- Vos bénéficiaires devraient être clairement désignés pour tous vos placements enregistrés et vos polices d'assurance. Dans bien des cas, il est préférable de désigner votre succession à titre de bénéficiaire afin que ces montants soient administrés conformément aux conditions de votre testament.

- L'actif financier, c'est-à-dire les comptes ban-

caires (et l'établissement où ils sont détenus), les polices d'assurance (et les montants de couverture), les comptes d'investissement et les autres renseignements financiers, doit être décrit en détail dans vos dossiers. Assurez-vous que votre liquidateur et/ou vos survivants sachent où trouver cette information.

- L'importance du plan successoral est encore plus grande si vous possédez une entreprise, si vous êtes divorcé ou faites partie d'une famille recomposée, si vous avez des personnes à charge invalides ou si vous vous occupez de parents âgés ou d'enfants mineurs.

- Vous devez revoir votre plan successoral lorsque survient un événement majeur dans votre vie, comme un mariage ou un divorce, la naissance d'un enfant ou d'un petit-enfant ou le décès d'un

conjoint.

- Comme l'ont découvert à leurs dépens les héritiers de Prince, une planification successorale aujourd'hui permet d'éviter des problèmes et des frais plus tard. Pour faire les choses correctement, vous aurez besoin d'un notaire ou d'un avocat et peut-être aussi d'un comptable, ainsi que comme conseiller professionnel je pourrai harmoniser votre plan successoral avec votre plan financier global et faire connaître à tout le monde vos volontés en ce qui concerne votre héritage.

Noël Hémond, Pl. Fin.
IG Gestion de Patrimoine
Courriel: Noel.Hemond@groupeinvestors.com
Tel: 514-817-3483

