

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Février 2019, Volume 35 No 2

Le Fournisseur en immobilier

Bien souvent, on ne se rend compte que trop tard de l'importance de bien choisir notre fournisseur.

>>Page 2

Identité de vos potentiels locataires

Les propriétaires veulent se prémunir d'un mauvais locataire qui ferait son entrée cet été.

>>Page 6

Infiltration d'eau par le toit

Abandon de logement et travaux reportés en raison du froid, quand est-il?

>>Page 14

ODEURS OU FUMÉE DE CANNABIS : RÉCURRENTES ET ENVAHISSANTES

Le locataire demande une ordonnance d'exécution en nature contre son locateur afin qu'il lui procure la jouissance paisible de son logement, une diminution de loyer et des dommages moraux de 1000 \$.

Texte complet à la page 8



Me Martin Messier

LE FOURNISSEUR, VOTRE PARTENAIRE EN IMMOBILIER

MOT DE L'ÉDITEUR

THE SERVICE PROVIDER, YOUR ESSENTIAL REAL-ESTATE PARTNER

Bien souvent, on ne se rend compte que trop tard de l'importance de bien choisir notre fournisseur. Ce dernier, peu importe son rôle, sera un allié s'il a les compétences et le professionnalisme requis pour exercer avec célérité, précision et qualité les tâches qu'on lui demande.

Que ce soit pour les grands travaux de réfection ou pour les menus

travaux d'entretien, de maintenance, de paysage ou de déneigement, la qualité de notre fournisseur fera toute la différence dans notre capacité de bien gérer notre immeuble de façon efficace et rentable.

En effet, les difficultés sont si nombreuses lorsque nous avons un fournisseur qui rend des services de façon inadéquate que l'impact, tant sur la qualité de notre prestation à titre de

propriétaires d'immeubles que sur notre vie, est affecté.

L'exemple le plus simple, en cette période où les températures varient énormément, est votre déneigeur. La qualité du service de ce dernier permettra de faire la différence entre le nombre d'appels d'insatisfaction que vous recevrez et la tranquillité, qui devrait être la vôtre, quand votre déneigeur déneige à temps de façon adéquate et appropriée afin que les accès soient facilement accessibles et sécuritaires.

Pour ce faire, il vous est important de choisir un fournisseur de qualité qui a la compétence requise et de vous assurer qu'il soit rétribué à sa juste valeur. La qualité de votre opération est également reliée de très près à la planification de vos attentes avec votre fournisseur.

Si nous poursuivons avec l'opération de

déneigement, quel est le nombre de centimètres d'accumulation de neige que vous voulez prévoir avant que ce dernier ne se déplace. Il faut également prévoir à quelle fréquence il se déplacera et dans quel délai pour permettre aux véhicules qui sont dans votre stationnement de voir leur emplacement libre au retour car ils ont été déneigés durant la journée une fois de plus.

Dans les changements climatiques rapides, la glace se forme souvent. À quelle fréquence, de quelle façon, à quelle tarification est-ce que votre déneigeur procédera à l'épandage des fondants, du sable ou du gravier requis? Cela vous évitera des problèmes si, malheureusement, un accident devrait survenir.

Votre tranquillité d'esprit, la qualité de vie tant pour vous que pour vos locataires est souvent tributaire de ce choix si important. Pre-

Volume 35 No 2
Février 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 Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

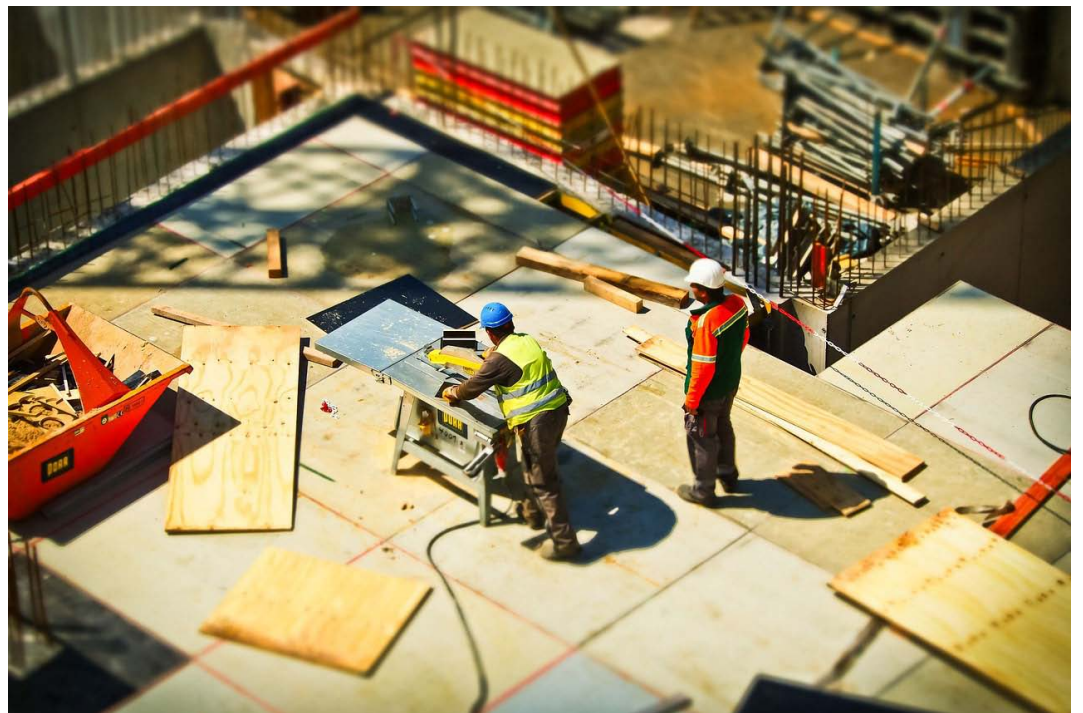
nez le temps de choisir vos fournisseurs et planifier tous les détails de leur prestation, tout comme vous prenez le temps de choisir vos locataires, les deux vont de pair.

Nous pouvons vous accompagner dans ce choix ou dans les vérifications requises si vous le souhaitez. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions.

the quality of our service provider will make all the difference in our ability to manage our building effectively and profitably.

Indeed, the consequences are so dire when we have a service provider that does not render the services in a proper way that the impact, both on the quality of our service as owners of buildings, and on our lives, is affected.

The simplest example, at a time when the temperatures vary enormously, is your snow removal system. The quality of this service provided by the service supplier will make all the difference between the number of dissatisfaction calls you receive and the peace of mind that should be yours when your snow removal contractor clears the snow in a timely and appropriate manner so that access to the premises is easily provided and secure.



To do this, it is important for you to choose a quality service provider who has the required expertise and to ensure that he will be paid for at his fair value. The quality of your building operation is also closely linked to the planning of your expectations with your service supplier.

If we continue for a while with the snow removal operation: what is the number of centimetres of snow accumulation that you want to expect before he moves into action.

It is also necessary to foresee how often and how soon he must move to allow the vehicles in your parking lot to see their parking spot free of snow at their return because it was successfully cleared during the day, once again.

In rapid climate change, ice often forms. How often, in what way, at what pricing will your snow removal system apply the required flux, sand or gravel?

Not only will this save you

many problems if, unfortunately, an accident should occur.

Your peace of mind, the quality of life for yourself and your tenants is often dependent on this important choice. So take the time to choose your service suppliers well, just as you take the time of choosing your tenants well. The two go hand in hand.

We can guide you in this choice or in the required verifications if you wish. Do not hesitate to contact us for any questions.

2 LOCATAIRES EN FÉVRIER MAIS 1 SEUL VEUT RESTER APRÈS LE 1^{ER} JUILLET: Peut-il rester?

Quand vous avez deux locataires, normalement, vous devez envoyer un avis de modification au bail à chaque colocataire et chacun peut prendre sa propre décision.

C'est souvent le cas lors de locations étudiantes, un étudiant part et l'autre veut rester dans le logement.

Le locataire qui désire rester deviendra alors le seul locataire du logement et il devra assumer seul le montant du loyer.

Vous ne pouvez refuser ce changement par crainte qu'il n'honore pas les paiements mensuels qui seront doublés.

Il est possible aussi que le colocataire qui part

veuille céder sa part du bail. Dans ce cas, nous vous recommandons fortement de procéder à une enquête complète (Crédit, emploi, propriétaire, tribunaux criminels, civils et à la Régie du logement) avant d'accepter et non de vous limiter à une enquête de crédit sur votre futur locataire.

RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE VIS-À-VIS DES FOURNISSEURS

LIABILITY OF THE OWNER VIS-À-VIS SUPPLIERS

Votre locataire dérape et emboutit les remises au fond du stationnement, le propriétaire est-il responsable? Des nids-de-poule qui se forment après l'hiver, qui sera responsable des dommages subis par les locataires?

Lorsque le dommage subi est dû à un mauvais entretien ou à la réparation d'un fournisseur, ce sera la responsabilité de ce dernier et il devra indemniser les locataires.

Évidemment, le propriétaire doit dans tous les cas choisir un entrepreneur qui possède toutes ses cartes de compétences et qui est couvert par une assurance responsabilité civile.

Les contrats de déneigement ou de paysage-ment, par exemple, couvrent les travaux si une durée limitée mais en cas de réclamation, à ce moment-là, ils en seront responsables.

Si le locataire, ou sa compagnie d'assurance vous tient responsable, ce sera alors à vous de mettre en responsabilité l'entrepreneur en question de toute réclamation que vous subirez.

Par contre si votre locataire tombe dans un nid-de-poule qui s'est formé depuis 2 ans et que malgré ses demandes, l'asphalte n'est pas refait, ce sera votre responsabilité de propriétaire qui sera mis en faute.

L'une des obligations du propriétaire est de maintenir le logement et les accessoires dans un état normal d'usure.

Dernier conseil : faites un programme d'entretien régulier de votre immeuble et agissez dès qu'un locataire vous rapporte un bris.

Your tenant skids with his car and bumps into the deliveries at the back of the parking lot...Is the owner responsible? Potholes that show up after the winter... Who will be responsible for the damages suffered by the tenants?

When the damage is due to poor maintenance or repair of a supplier, it will be the responsibility of the latter and he must compensate the tenants. Obviously, the owner must in all cases choose a contractor who has all his skill cards and who is covered by liability insurance.

Contracts for snow removal or landscaping, for instance, cover the work if for a limited time but in case of claims, then, they will be responsible.

If the tenant, or his insurance company holds you liable, then it will be up to you to put the contrac-

tor in charge of any claim you may incur.

On the other hand, if your tenant falls in a pothole which has been formed for 2 years and if, despite his requests, the asphalt is not redone, it will be your responsibility as an owner who will be at fault.

One of the obligations of the owner is to keep the housing and accessories in a normal state of wear.

Last tip: activate a regular maintenance programme for your building and act as soon as a tenant reports damage somewhere.

2 TENANTS IN FEBRUARY BUT ONLY 1 WANTS TO STAY AFTER THE 1ST OF JULY: Can he stay?

When you have two tenants, normally you must send a notice of change to the lease to each co-tenant and each one can make their own decision.

This is often the case with student rentals; one student leaves and the other wants to stay in the housing.

The tenant who wishes

to stay will then become the only tenant of the dwelling and he will have to assume alone the amount of the rent.

You cannot refuse this change for fear that he will not be able to pay the monthly rent that will be doubled.

It is also possible that the co-tenant who leaves wants to assign his

share of the lease. In this case, we strongly recommend that you conduct a full investigation (credit, employment, landlord, criminal and civil courts, and the Régie du logement) before accepting and not limit yourself to a credit check on your future tenant.

LE DÉGUERPISEMENT, ÊTES-VOUS SÛR QUE VOTRE LOCATAIRE A DÉGUERPI?

SUCCESSION ET TESTAMENT

ACCUEIL à 18h00 - **CONFÉRENCE À 18H30**
(Multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal)

19 Mars 2019

Le départ des locataires n'est pas toujours simple à gérer.

Mais en cours de bail, votre locataire ne donne plus signe de vie, il ne paie pas son loyer, a-t-il déguerpi?

En tant que propriétaire averti, il faut être très prudent dans la façon de procéder dans ces situations pour éviter de se laisser prendre au piège de tout jeter.

**Réservé aux membres Argent, or et Platine -
Places limitées**

16 Avril 2019

Volet légal

- a) Rôle du liquidateur
- b) Que faire pour protéger les héritiers lors d'un règlement de succession?
- c) Que faire pour protéger le liquidateur lors d'un règlement de succession?
- d) La déclaration de transmission avec ou sans délivrance de legs (aspect légal)

Volet fiscal

- e) Ce que le liquidateur doit savoir pour ne pas augmenter indûment les impôts à payer au décès :
 - L'Inventaire des biens : Pourquoi?
 - Qui hérite de quoi?
 - La résidence principale et son exemption depuis 2017
 - Les opérations qui concernent les biens et revenus du défunt
 - * La déclaration de transmission avec ou sans délivrance de legs (aspect fiscal)
 - * Les numéros de TPS/TVQ du défunt
 - La contamination de la succession
- f) Quelques idées pour diminuer les impôts à payer au décès ou par les héritiers

**Réservé aux membres Argent, or et Platine -
Places limitées**

APQ et RPHL - Réservation à
[http://boutique.apq.org/fr/](http://boutique.apq.org/fr/conferences-et-formations)
confrences-et-formations



**ÉVALUATION APQ
UNE SOLUTION
COMPLÈTE**



**ENQUÊTES
DE
CRÉDIT**

**EMPLOI
PROPRIÉTAIRES
DOSSIERS
CRIMINELS
RÉGIE DU
LOGEMENT**

IDENTITÉ DE VOS POTENTIELS LOCATAIRES

IDENTITY OF YOUR POTENTIAL TENANTS

La période de location des baux au 1^{er} juillet est déjà commencée. Nous recevons de nombreuses demandes d'enquête de crédit et vérification des candidats à la location.

Les propriétaires veulent se prémunir d'un mauvais locataire qui ferait son entrée cet été.

Notre service d'enquêtes sur les locataires procède donc aux vérifications requises : le crédit, l'emploi, le propriétaire et sans oublier les dossiers criminels, civils et à la Régie du logement.

Mais avant d'envoyer votre offre de location, avez-vous vérifié l'identité de votre candidat-locataire?

En effet, en tant que propriétaire vous pouvez demander à ce locataire de compléter une offre de location car vous pouvez vérifier ses comportements et l'aspect financier.

Vous pouvez aussi vous assurer de l'identité du futur locataire en lui demandant de présenter

une pièce d'identité avec photo, vous ne pouvez pas exiger les permis de conduire ou la carte d'assurance maladie, ni en garder une copie.

Nous notons que depuis le début de la période de location en janvier 2019, de nombreux candidats présentent des dossiers criminels, civils ou bien à la Régie du logement. Et certains pourraient être tentés de voler l'identité d'autrui pour cacher ces dossiers.

Les usurpateurs d'identité sont très efficaces et habiles. Ils connaissent assez le système pour vous embrouiller et vous faire signer le bail sans que vous ne vérifiez les renseignements donnés et leur identité.

Prenez votre temps! Traitez toutes vos demandes de la même façon et avec le même délai. Faites attention aux situations qui doivent éveiller une plus grande vigilance:

- Un locataire qui ne peut pas attendre avant d'avoir sa réponse
- Un locataire qui part avec le bail pour faire signer sa mère malade qui

ne se déplace pas
- Un transfert d'emploi et les boîtes sont déjà dans la voiture devant votre immeuble
Autant de cas qui doivent vous mettre en mode „Prudence”

The leasing period for July 1 has already begun. We receive many requests for credit investigation and verification of the candidates for the lease.

The owners want to guard against a bad tenant who would enter this summer.

Our tenant investigation department therefore carries out the required checks: credit, employment, landlord and, of course, criminal and civil files, and the Régie du logement.

But before sending your rental offer, did you verify the identity of your potential tenant?

Indeed, as the owner you can ask this tenant to complete a rental offer because you can check his behaviour and the financial aspect.

Suite à la page 12

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES

SUBVENTIONS POUR RÉNOVATION ET AIDE À LA PERSONNE, EN PRIORITÉ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a discuté et déposé un mémoire pour demander au Ministre des finances d'inclure plus d'aides dans le marché locatif.

AIDE À LA RÉNOVATION

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

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

est en vigueur.

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

Les incitatifs pour rénover de façon plus verte les immeubles devraient permettre au propriétaire de réduire les coûts de ces travaux car actuellement les matériaux plus écologiques sont plus élevés que les matériaux traditionnels.

Même si ces rénovations seront une plus-value

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

BUDGET 2019-2020

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES



pour son immeuble et la qualité de vie de ses locataires, il reste que la méthode actuelle de fixation de loyer ne prend pas en compte l'aspect écologique des travaux. Le propriétaire aura toujours plus de 35 ans pour amortir ces rénovations.

L'APQ a mis en lumière le fait que l'un des problèmes actuel concernant les programmes existants pour les propriétaires de logements est que plusieurs programmes de rénovation ne sont pas admissibles aux immeubles locatifs.

Tout propriétaire locatif, peu importe la taille de son immeuble, doit pouvoir investir, rénover tout en se sentant soutenu financièrement.

AIDE AU MAINTIEN À DOMICILE

Le vieillissement de la population a un impact sur le marché locatif car les personnes restent autonomes dans leur appartement plus longtemps.

Plusieurs propriétaires souhaiteraient conse-

rvier cette clientèle et pour ce faire, plusieurs travaux d'adaptation sont nécessaires : installer des rampes, baisser les comptoirs, avoir un périmètre circulaire pour un triporteur ou un fauteuil roulant...

Les aides pour maintenir les personnes à domicile ne doivent donc pas juste se concentrer sur le mieux-être de la personne dans son logement mais bien de son mieux-être dès l'accès à l'immeuble.

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

AIDE À LA PERSONNE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique l'octroi de suppléments au loyer et non la construction

d'immeubles d'habitation à loyer modique.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est un allié dans la sensibilisation et la diffusion d'informations auprès des propriétaires de logements locatifs montréalais.

Par l'entremise de formations et de transferts d'informations, nous pouvons aider les propriétaires de logements à rencontrer les Offices municipaux d'habitation (OMH) pour s'entendre sur la mise en place des suppléments au loyer.

Plutôt que de favoriser ainsi la construction de nouvelles habitations qui viennent en concurrence avec les propriétaires privés qui ont des logements vacants, le gouvernement devrait utiliser ces sommes afin de donner l'aide nécessaire directement aux locataires dans le besoin ou au propriétaire l'hébergeant, et les outils nécessaires aux propriétaires privés pour entretenir leurs propres immeubles qui ont également besoin d'investissements majeurs, et ainsi améliorer la qualité

de vie de leurs locataires.

Aussi les propriétaires doivent faire face à une nouvelle forme de concurrence avec les condominiums.

Plusieurs condominiums sont achetés dans le but d'être reloués. Ces unités récentes avec de nombreux services perturbent le marché en offrant des logements récents dont les locataires sont de plus en plus à la recherche.

RÉFORME DU SYSTÈME DE TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES

De nombreux correctifs doivent également être étudiés relativement à l'application du droit locatif à la Régie du logement dont une réforme de la méthode de fixation du loyer.

Les propriétaires de logements sont pris entre les frais qu'ils doivent collecter pour les municipalités et les commissions scolaires, et leurs locataires qui ne veulent pas être augmentés. Cette situation noircit les relations locateur-locataire.

Actuellement les taxes font partie intégrante de la fixation de loyer. 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.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande au Gouvernement de revoir la façon de percevoir les taxes et que ce soit exclu de toute relation financière entre le propriétaire et son locataire.

CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra donc avec intérêt l'annonce du budget 2019-2020 et espère qu'à défaut d'une réforme majeure de la Régie du logement, un autre ministère aidera le monde locatif québécois.

LES ODEURS DE CANNABIS OU LA FUMÉE DOIVENT ÊTRE RÉCURRENTES ET ENVAHISSANTES



Me Robert Soucy

THE ODOUR OR SMOKE OF CANNABIS MUST BE RECURRENT AND INVASIVE

Le locataire demande une ordonnance d'exécution en nature contre son locateur afin qu'il lui procure la jouissance paisible de son logement, une diminution de loyer et des dommages moraux de 1000 \$.

Les faits

Le locataire loue un logement subventionné et adapté au loyer mensuel de 210 \$ par mois. Dès l'automne 2016, le locataire se plaint d'émanations toxiques et d'odeurs provenant d'un voisin. Le locataire allègue que ces émanations lui causent préjudice, nuisent à sa qualité de vie et compromettent sérieusement sa santé. Le locataire attendra près de deux ans pour transmettre une mise en demeure le 9 juin 2018 et déposer le présent recours.

Le locataire soutient que les odeurs sont quotidiennes et à toute heure du jour ou de la nuit. Il ventile son logement et il bloque un conduit qui sert à ventiler le logement. Il déclare que cela arrive souvent, fréquemment. L'odeur augmente en intensité, de sorte que, en juin 2018, il décide d'envoyer une mise en demeure et quitte son logement le 12 juillet suivant, bien qu'il y revient 1 à 3 fois par semaine. Depuis, il n'a senti l'odeur qu'une seule fois. Toutefois, il n'a pas documenté les faits au cours de

la période qui précède l'envoi de sa mise en demeure, en juin 2018. Il se dit malheureux et il ne peut tolérer les odeurs nauséabondes.

Témoignages

La femme de ménage du locataire effectue l'entretien du logement tous les samedis depuis 2 ans. Elle dit avoir constaté une mauvaise odeur qu'elle ne supporte pas. Elle sent l'odeur à toutes les semaines.

Monsieur Rios a accompagné le plaignant jusqu'à chez le voisin, un monsieur Fackini, où il a senti une odeur de cigarette. La conjointe du plaignant le visite 3 à 4 fois par semaine. Elle dit avoir senti une odeur de marijuana dans le logement depuis deux ans.

Un frigoriste mandaté par le locateur témoigne que le système de ventilation est parfaitement fonctionnel. Le gérant de l'immeuble précise que le système de ventilation fonctionne constamment. Il se souvient que le locataire s'est plaint des odeurs de cannabis

en juin 2018, ce qu'il n'a pas lui-même senti.

M. Fackini habite l'immeuble depuis 2015. Son logement est à l'étage au-dessus et en biais avec celui du locataire. Il raconte avoir subi un cancer en 2016. Pour soulager ses douleurs, il a fumé du cannabis pendant quelques mois sur son balcon extérieur seulement. En mars 2017, il a plutôt utilisé des gélules de CBD, le cannabidiol. Puis, il s'est procuré de la fleur de cannabis. En 2016, lorsque le gestionnaire est venu chez lui, il n'y avait pas d'odeur et il n'a eu aucune autre nouvelle. La nouvelle gestionnaire est venue plus récemment et n'a rien senti. Il reconnaît fumer la cigarette dans son logement.

La nouvelle gestionnaire confirme n'avoir rien

senti chez M. Fackini en juin 2018 qui utilise une machine à inhaler l'huile de cannabis.

Analyse de la juge

Le locataire dépose la décision Chassé c. Chartier¹, en invoquant que la connaissance judiciaire a déjà établi que l'odeur de cannabis peut affecter la jouissance du logement. Dans cette décision, la Régie du logement est saisie d'une demande en résiliation de bail par les locataires qui prétendent être fortement incommodés par la fumée et les odeurs de cannabis.

La juge, en la présente instance², émet de sérieux doutes sur l'existence de troubles de jouissance découlant de l'odeur de la fumée de cannabis et encore moins, qu'à elle seule, cette

odeur puisse être source de préjudice sur la santé et cela sans autre forme de preuve. Elle rappelle aussi que les locataires voisins doivent subir les inconvénients normaux qui peuvent découler de l'occupation dans un immeuble à logements multiples. La juge tient également compte du fait que dorénavant, la possession de cannabis est permise dans les limites et conditions établies par la loi. Selon elle, la jurisprudence a déjà établi que les odeurs de cannabis ou la fumée, lorsqu'elles sont récurrentes et envahissantes, peuvent constituer une source de tracasseries anormales et elle cite une abondante série de décisions récentes³. Dans la dite décision, la juge déclare que le trouble doit être excessif et déraisonnable:

„Mentionnons, à priori, que le test doit nécessa-

irement être objectif. On ne saurait, en effet, conclure à une contravention du simple fait qu'une personne ne tolère pas l'odeur de cannabis, de la cigarette ou celle de la nourriture. Ce qui est incommode pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et, ainsi, le Tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle.

Ainsi, le Tribunal, tout comme toutes matières affectant les troubles de jouissance, n'est appelé à se prononcer que sur une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur, constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la sanction réclamée.⁴

En conclusion, pour qu'ils soient considérés excessifs et déraisonnables, les inconvénients doivent être graves et récurrents. En matière

d'odeurs, la jurisprudence est exigeante, comme l'explique un auteur :

„Pour pouvoir obtenir une diminution de loyer en cette matière, le locataire doit prouver que les odeurs dont il se plaint sont fortes, persistantes, désagréables et insupportables au point de l'incommoder en permanence. Le locataire devra également prouver le type d'odeur et sa provenance.⁵”

En plus de la démonstration d'inconvénients excessifs et déraisonnables, le locataire a l'obligation de transmettre une mise en demeure qui constitue un prérequis à la sanction du droit à la diminution de loyer. Il faut une dénonciation claire des reproches afin de permettre à la personne poursuivie de corriger la situation dans un délai raisonnable :

„Le principe étant que si les locataires, par leur silence, accommodation, négligence ou omission, gardent le silence, ils ne peuvent espérer tirer profit de l'écoulement du temps et ainsi obtenir une réduction de loyer pour une période équivalant à la durée du manquement.⁶”

La Régie du logement conclut que depuis l'envoi de la mise en demeure en juin 2018, le locataire n'a pas démontré par une preuve complète, documentée et crédible qu'il avait subi un trouble de jouissance causé par des odeurs fortes, persistantes, désagréables et insupportables au point de l'incommoder en permanence. La Régie du logement a rejeté la demande en diminution de loyer déposée par le locataire et elle n'a pas émis d'ordonnance à l'encontre du locateur. La demande en dommages

moraux a aussi été rejetée.

The tenant requests an order for specific performance against his landlord so that the latter gives him the peaceful enjoyment of his dwelling, a reduction of rent and moral damages of \$1000.

The Facts

The tenant rents subsidized housing adapted to a monthly rent of \$210 per month. In the fall of 2016, the tenant complains of toxic fumes and odours emanating from the apartment of a neighbour. The tenant alleges that these emanations cause him harm, affect his quality of life and seriously compromise his health. The tenant will wait almost two years to send a formal notice on June 9, 2018 and file this appeal.

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 : The odour or smoke of cannabis must be recurrent and invasive

The tenant maintains that the odours are occurring daily and at any time of the day or the night. He ventilates his housing and blocks a conduit which serves to ventilate the dwelling. He states that this happens often, frequently. The smell increases in intensity, so that, in June 2018, he decides to send a formal notice and he leaves his dwelling on July 12, although he returns there 1 to 3 times a week. Since then, he has smelled the odour only once. However, he did not document the facts during the period preceding the sending of his notice, in June 2018. He says he is unhappy and he cannot tolerate the nauseating odours.

Testimonials

The tenant's housekeeper has been cleaning the dwelling every Saturday for 2 years. She says she has noticed a bad smell that she cannot stand. She smells the odour every week.

Mr. Rios accompanied the complainant to the neighbour's apartment, inhabited by a certain Mr. Fackini, where he smelled a cigarette odour. The complainant's spouse visits him 3 to 4 times a week. She says she has smelled the odour of marijuana in the dwelling for two years.

A refrigeration techni-



cian appointed by the landlord testifies that the ventilation system is perfectly functional. The manager of the building specifies that the ventilation system is running constantly. He remembers that the tenant complained about the smell of cannabis in June 2018, which he himself did not notice.

Mr. Fackini has been living in the building since 2015. His dwelling is on the floor above and at an angle to that of the complaining tenant. He says he suffered from cancer in 2016. To relieve his pain, he smoked cannabis for a few months, on his outdoor balcony only. In March 2017, he used CBD capsules – cannabidiol – instead. Afterwards he got some cannabis flower. In 2016, when the manager came to his apartment, there was no smell and he got no other news. The new manager did check more recently and did not smell anything. Mr. Fackini admits that he smokes cigarettes in his housing.

The new manager confirms that she did not smell anything at Mr. Fackini's dwelling in June 2018 where he uses a device to inhale cannabis oil.

The Judge's analysis
The tenant files the decision Chassé v. Chartier¹, arguing that jurisprudence has already established that the smell of cannabis can affect the enjoyment of a housing. In this decision, the Régie du logement received a request for termination of the lease from landlords who claimed to be highly inconvenienced by smoke and odours of cannabis.

In this present case, the judge² expresses serious doubts about the existence of disturbances of enjoyment arising from the smell of cannabis smoke, let alone that this

odour can be a source of harm to health, and that without any other form of proof. She also recalls that neighbouring tenants must bear the normal inconveniences that may arise from occupying a multi-unit building. The judge also takes into account that from now on,

possession of cannabis is permitted within the limits and conditions established by law. According to her, jurisprudence has already established that cannabis odours or smoke, when they are recurrent and invasive, can constitute a source of abnormal harassment and



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



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

she cites an abundant series of recent decisions³. In the said decision, the judge states that the inconvenience must be excessive and unreasonable:

“It should be noted that, in principle, the test must be objective, since it cannot be concluded that a person does not tolerate the smell of cannabis, cigarettes or food. What is uncomfortable for some may not be for others, and therefore the Court is called upon to rule only on an extraordinary and unusual situation. Thus, the Court, like for all matters affecting the disturbances of enjoyment, is called upon to pronounce itself only on a situation which,

by its repetition, insistence and amplitude, constitutes a grave, excessive or unreasonable attack justifying the sanction requested.»⁴

In conclusion, to be considered excessive and unreasonable, the disadvantages must be serious and recurrent. In matters of odours, jurisprudence is demanding, as one author explains:

« In order to obtain a reduction of rent in this matter, the tenant must prove that the odours of which he complains are strong, persistent, unpleasant and unbearable to the point of inconveniencing him permanently. The tenant

will also have to prove the type of odour and its origin.⁵ »

« In addition to the demonstration of excessive and unreasonable inconvenience, the tenant has the obligation to transmit a formal notice which constitutes a prerequisite to the sanction of the law for the reduction of rent. A clear denunciation of the accusations is required to enable the accused to correct the situation within a reasonable time:

« The principle being that if the tenants, by their silence, accommodation, negligence or omission, remain silent, they cannot hope to take advantage of

the passage of time and thus obtain a reduction of rent for a period equivalent to the duration of the default.⁶ »

The Régie du logement concludes that, since the sending of the notice in June 2018, the tenant has not demonstrated by a complete, documented and credible proof that he had suffered a disturbance of enjoyment caused by strong, persistent, uncomfortable and unbearable odours to the point of permanently inconveniencing him. The Régie du logement rejected the tenant's claim for rent reduction and did not issue an order against the landlord. The claim for moral

damages was also rejected.

1. Chartier c. Chassé, 2018 QCCQ 2823.

2. Moula c. Habitations communautaires Loggia, 2018 QCRDL 41992.

3. Allard c. Picard, 2018 QCRDL 29981; Pelletier c. Simo Realities Inc., 2018 QCRDL 30358; Baba c. Bella Vista Apt, 2018 QCRDL 27738; Khouildy c. Quintal, 2018 QCRDL 26244; Parenteau c. Allard, 2018 QCRDL 19414; Roussel c. Turcotte, 2018 QCRDL 18791.

4. Opus citare note 2, parag. 34 et 35.

5. Lamy, Denis. La diminution de loyer, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p.40.

6. Opus citare note 2, parag. 42.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE DES ÂÎNÉS

Si vous avez 70 ans ou plus, le régime fiscal vous accorde une aide financière, sous la forme d'un crédit d'impôt remboursable, pour des dépenses liées à des services de maintien à domicile.

C'est à votre locataire de compléter les informations requises dans sa déclaration d'impôt en complétant l'annexe J de sa déclaration d'impôt. Pour demander ce crédit, il doit remplir l'annexe J.

S'il souhaite un versement anticipé, il doit compléter le formulaire TPZ-1029.md.7 „Demande de versements anticipés basés sur le loyer et sur les services inclus dans le loyer - Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés”

Si vos locataires ont 70 ans et plus vous n'avez rien à faire mais si vous êtes copropriétaires d'un condominium que vous avez habité, vous devez remplir des formulaires.



C'est alors à votre gestionnaire immobilier ou à la personne responsable de la comptabilité de votre immeuble de vous fournir le formulaire complété TPZ-1029.MD.5 „Déclaration de renseignements – Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés”.

Ce formulaire s'adresse à tout syndicat de copropriétaires qui gère un immeuble dans lequel vit une personne de 70 ans ou plus qui demande le crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés.

N'hésitez pas à consulter un comptable pour vous assurer que vous avez complété tous les documents nécessaires.

Suite de la page 6 : Identity of your potential tenants

You can also verify the identity of the future tenant by asking him to show you a photo ID. You can, however, not require a driver's license or a health insurance card, nor keep a copy of them.

We note that since the beginning of the rental period in January 2019, many candidates submit criminal or civil files, or to the Régie du logement. And some might be tempted to steal the identity of

others to hide these records.

Identity thieves are very efficient and skilled. They know the system well enough to confuse you and make you sign the lease without you checking the information given and their identity.

Take your time! Treat all your requests in the same way and with the same delay. Pay attention to situations that incite you to be more vigilant:

- A tenant who cannot



wait before receiving his answer.

- A tenant who leaves with the lease to have his sick mother, who cannot not

move, sign it.

- A transfer of employment and the boxes are already in the car in front of your building.

So many warnings that should put you in « Caution » mode.

ABSENCE : DOIT-ON AVERTIR SON PROPRIÉTAIRE DE SON DÉPART EN VACANCES?

IN CASE OF PROLONGED ABSENCE... MUST WE ADVISE THE LANDLORD OF OUR DEPARTURE ON VACATION?

Nous avons déjà abordé le sujet d'un propriétaire qui doit prendre ses arrangements quand il s'absente pour toutes situations d'urgence(1).

Mais si c'est votre locataire qui s'absente doit-il vous en informer?

Le locataire n'est pas obligé d'en informer le propriétaire mais il doit avoir pris ses dispositions pour que le propriétaire puisse le joindre en cas d'urgence.

Surtout l'hiver, une ab-

sence prolongée peut avoir des conséquences sur les tuyaux du logement si le logement n'est pas chauffé, si le locataire n'a pas fermé l'arrivée d'eau et que l'eau se met à couler partout.

Il faut que le propriétaire ou son concierge puissent communiquer avec le locataire ou son représentant en tout temps.

Idéalement, le locataire demandera à une personne de confiance d'effectuer des visites périodiques pour s'assurer que tout est normal dans

le logement et arroser les plantes au passage!

En tant que propriétaire, assurez-vous d'avoir toujours dans vos dossiers une personne à contacter en cas d'urgence pour chacun de vos logements.

Par contre, cette situation peut devenir problématique si votre locataire quitte son logement à la fin du bail ou que vous soyez en processus de vente de l'immeuble.

Vous aurez alors besoin d'accéder au logement pour faire visiter à un

futur locataire ou acheteur.

Comme vous ne pouvez accéder au logement sans l'autorisation du locataire, vous risquez de perdre de précieuses visites.

Une des obligations du locataire est de collaborer à la relocation ou la vente de l'immeuble. Si vous ne rejoignez pas votre locataire ou qu'il vous refuse l'accès, vous devrez vous adresser à la Régie du logement afin que cette dernière autorise à procéder aux visites.

Dernier rappel : Les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h. Le locataire pourrait exiger que vous soyez présent.

"1932. Le locataire peut à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut pas être présent."



flow everywhere.

We have already discussed the topic of an owner who must make arrangements for all emergencies when he is absent(1).

The owner or his/her janitor must be able to communicate with the tenant or his representative at all times.

Ideally, the tenant will ask a trusted person to

make periodic visits, to make sure everything is normal in the dwelling and to water the plants in passing by!

As the owner, make sure you always have an emergency contact in your files, a person to call

for each one of your rented units.

However, this situation can become problematic if your tenant leaves the housing at the end of the lease or when you are in the process of selling the building.

You will then need access to the housing, to visit it with a future tenant or buyer. Since you cannot access the dwelling without the tenant's permission, you may lose valuable visits during his absence.

One of the tenant's obligations is to collaborate in the re-renting or sale of the building. If you do not join your tenant or he refuses access to his dwelling to you, you must contact the Régie du logement so that the latter allows visits.

Last reminder: Visits must

take place between 9 a.m. and 9 p.m. The tenant may require that you are present.

« 1932. The lessee may, except in case of emergency, refuse to allow the dwelling to be visited by a prospective lessee or acquirer before 9 a.m. or after 9 p.m.; the same rule applies where the lessor wishes to ascertain the condition of the dwelling.

The lessee may, in any case, refuse to allow the dwelling to be visited if the lessor is unable to be present. »

(1) <https://leproprietaire.apq.org/fr/Decembre2017/moteur/9449/Pr%C3%A9venir-pour-vos-vacances-comme-propri%C3%A9taire-de-logement-.htm>

But if it is your tenant who is absent, must he inform you too?

The tenant is not obliged to inform the owner but he must have arranged for the owner to be able to reach him in case of emergency.

Especially in winter, a prolonged absence can have consequences on the plumbing of the building if the rented dwelling is not heated, or if the tenant has not closed the water supply (the kitchen tap, the shower...) and the water starts to

**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

INFILTRATION D'EAU PAR LE TOIT: Abandon de logement et travaux reportés en raison du froid, quand est-il?

**INFILTRATION OF WATER THROUGH THE ROOF:
Abandonment of the housing and repair work
postponed because of the cold, what will it be?**

Le 28 janvier 2019, un juge administratif de la Régie du logement a rendu une décision sur ce sujet. 1

L'histoire est la suivante: Vers le 22 novembre 2018 une infiltration d'eau à trois endroits dans le lo-

gement: la cuisine, le salon et la salle de bain.

Le locataire appelle le propriétaire et la Ville de Montréal, une nouvelle infiltration a lieu le 26 novembre.

Un inspecteur de la ville visite les lieux et émet un

avis d'infraction.

Au jour de l'audience, la situation n'a pas changé. L'eau a coulé pour une durée totale d'environ trois semaines depuis le 26 novembre 2018, lors de trois périodes de redoux. Les infiltrations sont importantes à cha-

que fois. Le locataire habite toujours le logement et il ne souhaite pas le quitter.

Le locateur témoigne qu'il ne peut faire réparer le toit en ce moment à cause du froid intense qui sévit. Il espère pouvoir procéder aux travaux cor-

rectifs au cours du mois de février 2019. Il attend un redoux. Il fera les travaux à l'intérieur du logement par la suite, dit-il.

Le locataire prétend que le logement est impropre à l'habitation et doit l'abandonner.

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

Voici la réflexion du juge administratif :

« 17 La première question qui se pose est la suivante : le logement est-il impropre à l'habitation ?

18 Le fardeau de la preuve afin de démontrer qu'un logement est impropre à l'habitation repose sur celui qui invoque cet état.

19 Selon le deuxième alinéa de l'article 1913 du Code civil du Québec, est considéré impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Il peut être également déclaré comme tel par le tribunal ou par l'autorité compétente, y compris par la Régie du logement¹ et par la municipalité².

20 Il convient de distinguer le logement impropre de l'état inhabitable d'un logement³, lequel comporte aussi une composante d'insalubrité, mais d'un degré inférieur :

« On peut retenir de l'ensemble de ces définitions que l'habitabilité renferme implicitement une exigence de salubrité dont l'absence peut amener à la conclusion qu'un logement est impropre à l'habitation. En revanche, l'article 1913 C.c.Q. décrit le logement impropre à l'habitation comme celui dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants et du public. ...

Malgré cette parenté de situations, les commentaires du ministre de la Justice nous invitent à ne pas confondre le mauvais état d'habitabilité avec l'état d'un logement impropre à l'habitation. Comme le législateur n'est pas censé parler pour ne rien dire, il faut conclure que le concept d'habitabilité est plus compréhensif que celui de l'état d'un logement impropre à l'habitation. En revanche, l'état d'un logement impropre à l'habita-

tion requiert, quant à l'aspect sanitaire, un degré supérieur d'insalubrité à celui supposément compris dans la notion d'inhabitabilité. Par voie de conséquence, un logement qui n'est pas en bon état d'habitabilité pourrait se caractériser comme logement impropre à l'habitation mais ce ne sont pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui peuvent être considérés comme impropres à l'habitation. »⁴

21 Ainsi, si un logement inhabitable pourra être qualifié impropre à l'habitation, ce ne sont cependant pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui le seront. Le concept de logement inhabitable est, en effet, plus large que celui de logement impropre à l'habitation.

22 L'article 1915 du Code civil du Québec permet au locataire d'abandonner les lieux et demander la résiliation du bail lorsque le logement est impropre à l'habitation. Il doit aviser le locateur de l'état du logement, avant son abandon ou dix jours après, afin d'être dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement était impropre à l'habitation.

23 Il incombe au locataire d'établir, par preuve prépondérante, que l'état du logement constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public. Pour ce faire, il ne suffit pas qu'il démontre l'état du logement, encore faut-il qu'il prouve le lien de causalité entre l'état du logement et la menace qu'il constitue.⁵

24 Rappelons, en effet, qu'un logement peut être en mauvais état d'habitabilité, sans pour autant constituer une menace pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public. Il s'agit de deux situations couvertes par des dispositions différentes.

25 L'état impropre du logement doit aussi être évalué de façon



objective⁶.

26 Pour ce faire, il faut se demander si une personne ordinaire, exposée aux mêmes conditions, peut vivre objectivement dans le logement concerné sans que sa santé ou sa sécurité ne soit menacée :

« Selon la jurisprudence, pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement et en cette matière, selon la jurisprudence, le fardeau de la

preuve incombe au locataire qui revendique droit au déguerpissement. »⁷

27 À cette fin, le locataire peut soumettre une preuve technique ou médicale permettant de conclure objectivement à l'existence d'une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public liée aux déficiences du logement⁸.

28 Une expertise médicale est requise dans les cas où la santé des occupants est en jeu ou encore dans les cas où la locataire prétend à une condition médicale qui découle de l'état du logement, afin de prouver la relation causale entre l'état de santé et l'état impropre à l'habitation du logement⁹.

29 La preuve ne démontre pas que le logement est devenu impropre à l'habitation, à savoir qu'il a atteint le degré ultime d'inhabitabilité, quoique la voie soit

Suite à la page 16

Suite de la page 15 - Infiltration of water through the roof: abandonment of the housing and repair work postponed because of the cold, what will it be?

déjà bien pavée à cet égard et qu'il le deviendra si le locateur n'intervient pas et persiste dans son inaction.

Concernant les travaux, l'argument du propriétaire selon lequel le froid l'a empêcher de faire les travaux est-il valable?

Le juge explique la situation de la façon suivante :

30 Le toit coule et l'eau s'infiltre dans le logement à chaque redoux. Les travaux correctifs n'ont pas été entrepris. Le locateur est en défaut d'exécuter ses obligations, lesquelles sont des obligations de résultat.

31 Le Tribunal n'appliquera pas l'article 1917 du Code civil du Québec, mais plutôt l'article 1918 qui permet d'ordonner au locateur d'exécuter ses obligations, puisque l'inaction du locateur, si elle persiste, risque effectivement

de rendre le logement impropre.

32 Il est donc ordonné au locateur d'exécuter ses obligations et de faire tous les travaux à la toiture et au logement d'ici la fin du mois de mars 2019 au plus tard, à savoir éliminer de façon permanente l'infiltration d'eau, enlever tous les matériaux corrompus par l'humidité et l'eau, désinfecter les structures qui ne peuvent être enlevées et réparer le bâtiment en respectant les normes de construction applicables.

33 En ce qui concerne les travaux au logement, le locateur devra préalablement suivre les prescriptions de la loi en ce qui concerne les travaux urgents et nécessaires (article 1865 du Code civil du Québec) et les accès au logement (article 1931 et suivants du Code civil du Québec).

34 La sanction de la contravention à une ordonnance émise en vertu de l'article 1918 est précisée à l'article 112 de la Loi sur la Régie du logement¹⁰

qui se lit comme suit :

« 112 Quiconque refuse de se conformer à une ordonnance de la Régie autre que celle prévue par l'article 1973 du Code civil commet un outrage au tribunal.

Toutefois, si le contrevenant refuse de se conformer à une ordonnance prévue par l'article 55 ou par l'article 1918 du Code civil, l'amende est d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

35 Le locataire a droit à une diminution de loyer de 75 % (ou 375 \$ par mois) à compter du mois de décembre 2018 pour la perte de jouissance subie, et ce, jusqu'à ce que les travaux soient complétés.

36 Pour les troubles et inconvénients importants vécus par le locataire, des dommages-intérêts de 500 \$ sont accordés.

Le coût supplémentaire pour ces travaux n'est pas une raison, ni le froid comme vous pouvez constater.

Lemire c. Therrien 2019 QCRDL 2830

* Au moment de mettre sous presse, les délais d'appel n'étaient pas expirés.

On January 28, 2019, an administrative judge of the Régie du logement made a decision on this subject.¹

The story goes as follows: Around November 22, 2018 there was water infiltration in three places in the housing: the kitchen, the living room and the bathroom.

The tenant calls the owner and the City of Montreal, and a new infiltration takes place on November 26th, 2018.

A city inspector visits the premises and issues a notice of offence.

On the day of the hearing, the si-

tuation has not changed. The water has entered for a duration of about three weeks since November 26, 2018, during three periods of mild weather. The infiltrations are substantial each time. The tenant still lives in the house and he does not want to leave.

The landlord testifies that he cannot have the roof repaired at this time because of the intense cold. He hopes to proceed with the corrective work during the month of February 2019. He is waiting for a warm-up. He will do the work inside the house later, he says.

The tenant claims that the housing is unfit for habitation and that he must abandon it.

Here follows the reflection of the administrative judge:

17 The first question is: is the dwelling unfit for habitation?

18 The burden of proof to show that a dwelling is unsuitable for habitation rests on the person who invokes that condition.

19 According to the second paragraph of article 1913 of the Civil Code of Québec, a housing is considered to be unsuitable for habitation when its condition poses a serious threat to the health or safety of the occupants or the public. It may also be declared as such by the Court or by the competent authorities, including the Régie du logement¹ and the municipality².

20 It is necessary to distinguish the unsuitability of a dwelling from the uninhabitable state of a dwelling³, which also includes a component of insalubrity, but of a lower degree: « From all these definitions it can be said that habitability implicitly contains a health requirement, the absence of which may lead to the conclusion that a dwelling is unfit for habitation. On the other hand, Section 1913 of the C.c.Q. describes



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/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

a housing that is unfit for habitation as one whose condition poses a serious threat to the health or safety of the occupants and the public.

Despite this kinship of situations, the comments of the Minister of Justice invite us not to confuse the poor state of habitability with the state of a dwelling unfit for habitation. Since the legislator is not supposed to speak to say nothing, we must conclude that the concept of habitability is more comprehensive than that of the state of a dwelling unfit for habitation. On the other hand, the state of a dwelling unfit for habitation requires, as regards the health aspect, a higher degree of insalubrity than that supposedly included in the notion of inhabitability. Consequently, a dwelling that is not in a good state of habitability could be characterized as housing that is unfit for habitation, but not all dwellings that are in a poor state of habitability can be considered unfit for habitation. »⁴

21 Thus, although an uninhabitable dwelling may be considered unfit for habitation, not all dwellings that are in a bad state of habitability will be so. The concept of uninhabitable housing is, in fact, wider than that of housing unfit for habitation.

22 Section 1915 of the Civil Code of Québec allows the tenant to abandon the premises and request the termination of the lease when the housing is unfit

for habitation. He must notify the landlord of the condition of the dwelling, before it is abandoned or ten days later, in order to be exempted from paying the rent for the period during which the dwelling was unfit for habitation.

23 It is the tenant's responsibility to establish, by overriding evidence, that the condition of the dwelling poses a serious threat to the health or safety of its occupants or the public. To do this, it is not enough that he demonstrates the state of the housing, it is also necessary that he proves the causal link between the state of the housing and the threat it constitutes.⁵

4 Remember indeed that a dwelling may be in a poor state of habitability, without constituting a threat to the health and safety of its occupants or the public. These are two situations covered by different provisions.

25 The improper housing condition must also be objectively assessed.⁶

26 To do this, one must ask whether an ordinary person, exposed to the same conditions, can live objectively in the housing concerned without his health or safety being threatened:

« According to the jurisprudence, in order to assess whether improper housing accommodation poses a serious threat to health, the Court must make such an assessment in an objective manner and consider whether an ordinary person can live objectively under the con-

ditions set out at the hearing. It is not the subjective apprehensions or the psychological state of the tenant or the occupants that must prevail, but rather the situation or the state of the premises that is objectively understood and analyzed in the course of the sudden departure decision and in this respect, according to the jurisprudence, the burden of proof lies with the tenant who claims the right to sudden departure.⁷

27 For this purpose, the tenant may submit technical or medical evidence to objectively conclude that there is a serious threat to the health or safety of the occupants or the public related to the housing deficiencies.⁸

28 Medical expertise is required where the health of the occupants is at stake or in cases where the tenant claims a medical condition that results from the condition of the dwelling, in order to prove the causal relationship between the state of health and the unfit condition of the dwelling for habitation.⁹

29 The evidence does not show that the dwelling became unfit for habitation, namely that it reached the ultimate degree of uninhabitability, although the road is already well paved in this respect and it will become even more so if the landlord does not intervene and persists in his inaction. Regarding the work, the owner's argument that the cold prevented him from doing the work, is it

valid? The judge explains the situation as follows:

30 The roof leaks and the water seeps into the house at every warm-up of the weather. Corrective work has not been undertaken. The landlord is in default of performing his obligations, which are obligations of result.

31 The Court will not apply section 1917 of the Civil Code of Québec, but rather section 1918 which allows the landlord to be ordered to perform his obligations, since the inaction of the landlord, if it persists, is likely to make the housing unfit.

32 The landlord is therefore ordered to fulfill his obligations and to do all the work on the roof and the dwelling by the end of March 2019 at the latest, namely to permanently eliminate the infiltration of water, remove all materials contaminated with moisture and water, disinfect the structures that cannot be removed, and repair the building in accordance with applicable building codes.

33 With regard to housing work, the landlord must first comply with the provisions of the Act as regards urgent and necessary work (section 1865 of the Civil Code of Québec) and access to the housing (section 1931 and following of the Quebec Civil Code).

34 The penalty for contravening an order issued under section 1918 is specified in section 112 of the Act respecting the Régie du logement¹⁰, which reads as follows:

« 112. Anyone who refuses to comply with an order of the Régie other than that provided for in section 1973 of the Civil Code is guilty of contempt of Court.

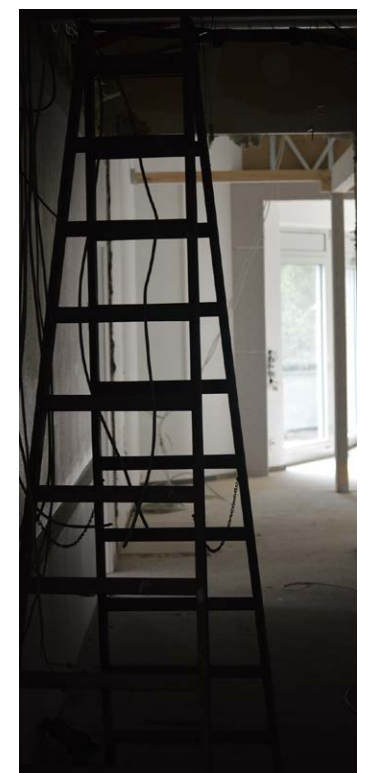
However, if the offender refuses to comply with an order under section 55 or under section 1918 of the Civil Code, the fine is not less than \$5,000 and not more than \$25,000. »

35 The tenant is entitled to a rent reduction of 75% (or \$375 per month) as of December 2018 for the loss of enjoyment suffered, until the work is completed.

36 For significant disturbances and inconveniences experienced by the tenant, damages of \$500 are awarded. The extra cost for this work is not a reason, nor the cold as you can see.

Lemire vs. Therrien 2019 QCRDL 2830

At the time of going to press, deadlines for appeal had not expired yet.



DRAINS BOUCHÉS, ENTRÉES SALES,... AIRBNB AMÈNE PLUS QUE DE L'INSÉCURITÉ

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et du règlement afférent, on a pu lire beaucoup d'articles sur les locations illégales comme Airbnb.

À Montréal, on dénonçait les cadenas et les boîtes

à clés installés sur le mobilier urbain servant à la location sur des plateformes comme Airbnb.

Ou encore qu'en 2018, le revenu des hôtes sur la plateforme de réservation en ligne Airbnb a atteint 260 millions \$.

Le phénomène est tellement répandu à Montréal et Québec que des

copropriétés se construisent avec une déclaration de copropriété qui interdit la location à court terme.

L'un des enjeux de ce genre de location est l'insécurité que cela provoque auprès des autres résidents, que ce soit en copropriété ou en immeuble locatif. Ces

va-et-vient incessants posent des troubles de jouissance paisible.

Mais plusieurs autres problèmes opérationnels de gestion apparaissent :

- Les drains bouchés
- Les saletés à profusion
- Un usage prématuré des équipements communs

En effet, on remarque que de plus en plus d'immeubles dont les propriétaires découvrent des activités illégales de location à court terme, sont aux prises avec des problèmes de drains bouchés.

Des odeurs désagréables se forment et les toilettes refoulent. Lorsque le plombier arrive il fait des découvertes peu ragoûtantes comme des produits d'hygiène féminine et même des couches pour bébé.

On constate même des refoulements d'égouts dans les garages souterrains ce qui peut occasionner des milliers de dollars de réparation.

Jeter ce type de produits dans les toilettes cause d'importants problèmes dans la tuyauterie et les drains de l'immeuble.

Aussi, les halls d'entrée se salissent plus vite et

il est difficile de faire un entretien ménager adéquat.

Comment être conforme?

Pour exploiter un hébergement touristique(1), il est nécessaire avoir une attestation de classification. Une personne qui exploite ou donne lieu de croire qu'elle exploite un établissement d'hébergement touristique sans détenir cette attestation commet une infraction. Elle s'expose à des amendes pouvant varier entre 2 500 \$ et 100 000 \$.

Le nom de tous les établissements d'hébergement touristique qui sont exploités conformément à la Loi est diffusé sur le site www.quebecoriginal.com, à l'exception des établissements dont les exploitants ont fait la demande de ne pas être mentionné.

Since the coming into force of the Act respecting Tourist Accommodation Establishments and regulations concerning them, one could read many articles lately about illegal rentals such as Airbnb.

In Montreal, for instance, there have been denunciations of locks and key boxes installed on urban

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

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

35%

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

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

Valable dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com

CLOGGED DRAINS, DIRTY ENTRIES... AIRBNB BRINGS MORE THAN JUST SOME INSECURITY

real-estate for rent on platforms like Airbnb. Or even that in 2018, the income of the hosts on the Airbnb online booking platform had reached some \$260 million.

The phenomenon is so widespread in Montreal and Quebec that co-ownerships are being built with a deed of co-ownership that prohibits renting in the short term.

One of the issues of this type of rental is the insecurity it causes to other residents in the building, whether it concerns a co-ownership or a rental property. The incessant comings and goings cause disturbances of peaceful enjoyment of the premises for co-owners who live there permanently.

But several other operational management problems appear, such as:

- Clogged drains;
- Plenty of uncleanness;
- Premature use of common equipment.

Indeed, we notice that more and more buildings whose owners discover illegal activities of short-term rental, are grappling with problems of clogged drains.

Unpleasant odours are appearing and toilets flow over. When the plumber arrives he makes some unpleasant discoveries like feminine hygiene products and even baby diapers.

We even see sewer backups in underground garages which can cause thousands of dollars in

repairs.

Discarding these types of products in the toilet causes significant problems in the plumbing and drains of the building.

Also, the entrance halls get dirty faster and it is difficult to do adequate housekeeping and maintenance work.

How to be compliant?

To operate a tourist accommodation (1) it is necessary to have a certificate of classification. A person who exploits or gives reason to believe that he or she operates a tourist accommodation establishment without holding that attestation is guilty of an offence. That person is subject to fines ranging from \$2,500

to \$100,000.

The names of all tourist accommodation establishments that operate under the Act are now available on www.quebecoriginal.com, with

the exception of establishments whose operators have requested not to be mentioned.

(1) <https://www.tourismequouv.qc.ca/messages/plaintes-hebergement.php>



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



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.drainagequebequois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupe-sanyvan.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
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

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-vernis
- 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

RELEVÉ 31 ET PÉNALITÉS

Depuis 2017, les propriétaires doivent avant le 28 février remplir le relevé 31.

Le relevé 31 permet aux locataires ou sous-locataires de demander le crédit d'impôt pour solidarité.

Le crédit d'impôt pour solidarité est un crédit d'impôt remboursable qui vise à venir en aide aux ménages à faible ou à moyen revenu.

Il faut savoir que selon le guide du relevé 31, un propriétaire pourrait avoir des pénalités à payer s'il ne fait pas cette déclaration et ne remet pas à son locataire le formulaire.

,Pénalités

La Loi sur l'administration fiscale prévoit des pénalités si, notamment,

- vous produisez le relevé 31 en retard;
- vous produisez plus de 50 relevés 31 et que vous omettez de nous les transmettre par Internet.

Lorsque vous produisez un relevé 31, vous devez faire des efforts raisonnables pour obtenir les renseignements visés par ce relevé. Vous encourez une pénalité de 100 \$ si vous omettez de fournir un renseignement requis.

LAF 59, 59.0.0.3, 59.0.0.4 et 59.0.2''

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.



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locatives
partenaire de l'APQ

Mardi le 30 avril 2019 à 18h00

CONFÉRENCE À 18H30

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

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 • BÂTIMENTS COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573

Alizé
SERVICES FINANCIERS

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

DIANE CÔTÉ, P.L.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

OACIIO

Planiprêt

Excel

PROFESSEUR
HORIZONS
Cabinet de services financiers

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

SHERBROOKE : REGARD SUR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

La ville de Sherbrooke a mis en place un site web pour mettre en garde la population sur la criminalité sur son territoire.

Au lien suivant <https://cartes.ville.sherbrooke.qc.ca/securitepublique/> il est possible de visualiser par rue les infractions allant de l'accident d'auto au vol et tentative de meurtre.

Selon le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL), la publication de telles données va

créer des impacts pour les propriétaires sur la location et le prix des immeubles.

En effet, des secteurs seront désertés par les locataires par peur de la criminalité du secteur. Aussi des ghettos vont se former à ces mêmes endroits.

La valeur des immeubles risque de diminuer car des acheteurs potentiels ne voudront pas investir tel ou tel quartier.

Tout ayant un prix de vente, ce dernier devra être réduit pour être

vendu.

Le RPHL se questionne sur l'intérêt de cette démarche pour les citoyens. Certes les données sont intéressantes pour la ville et ceux qui doivent concevoir le développement urbain et le déploiement des stratégie de prévention, mais selon vous, est ce une bonne idée? Nous vous invitons à partager vos réflexions sur le sujet sur notre page Facebook <https://www.facebook.com/regroupementproprietaires> ou par courriel info@rphl.org.

Extrait du communiqué de presse : Le Service de police de Sherbrooke présente « Regard sur la sécurité publique »

« Ces données seront très utiles aux organismes, aux comités et à des entreprises développant des projets de prévention sur le territoire. Elles permettront aussi à la population d'un secteur d'être plus vigilante par rapport aux événements qui surviennent dans leur quartier », indique M. Steve Lussier, maire de la Ville de Sherbrooke.

« Les données présentent les renseignements relatifs au nombre d'accidents avec blessés, d'accidents mortels, de conduites avec capacités affaiblies, d'introductions par effraction, de méfaits, de menaces ou d'actes de violence ainsi que de voies de fait et de vols », ajoute Mme Danielle Berthold, présidente du comité de la sécurité publique.

« Le Service de police de Sherbrooke cherche continuellement à développer ses outils de communication afin d'améliorer le sentiment de sécurité puisque la population est au cœur de nos actions. Cette fois-ci, l'outil proposé interpelle directement la population à prendre connaissance des événements qui surviennent à proximité de leur demeure », précise M. Danny McConnell, directeur du Service de police.



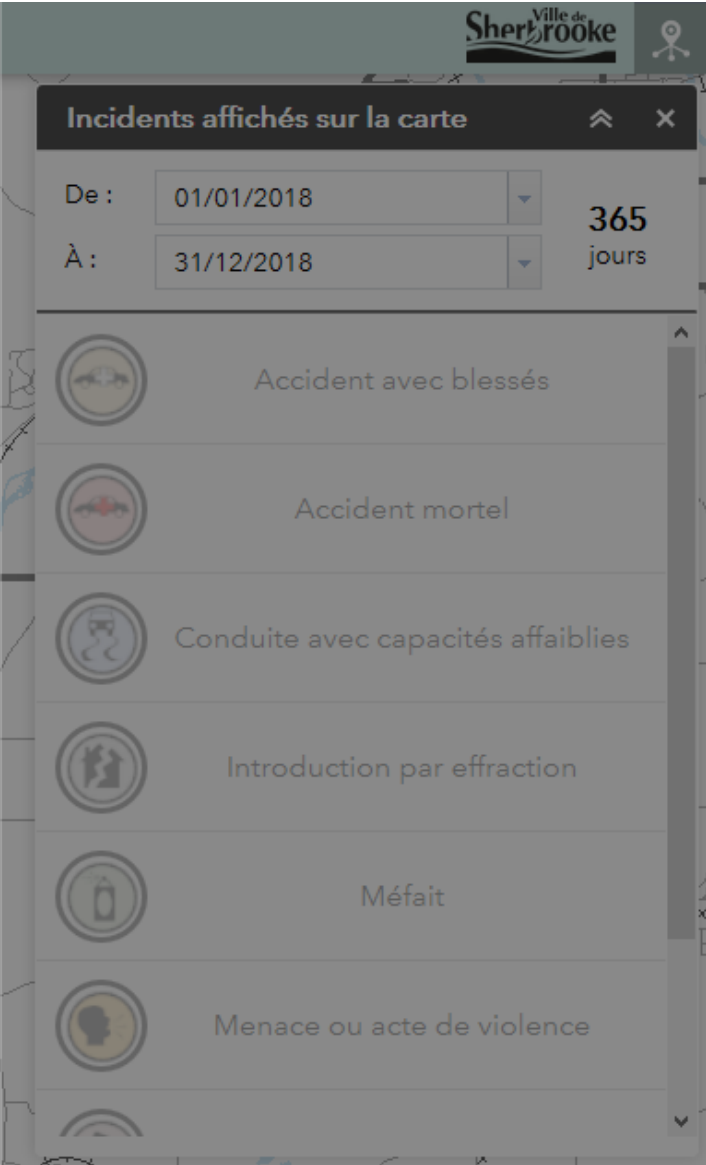
REGARD
SUR LA
SÉCURITÉ
PUBLIQUE

La Ville de Sherbrooke met en garde les utilisateurs du site Web concernant l'utilisation des données sur la criminalité dans le but de prendre des décisions ou de faire des comparaisons concernant la sécurité ou les niveaux de criminalité dans un secteur.

Plus particulièrement, il importe de tenir compte des facteurs suivants au moment d'examiner les données :

- Un déplacement à une intersection voisine de l'incident a été effectué par rapport à l'emplacement initial, à l'exception des accidents de la route, afin d'assurer la confidentialité des renseignements personnels des personnes impliquées;
- Les renseignements couvrent les trois dernières années et sont mis à jour deux fois par année, soit en début et en milieu d'année;
- La taille et la densité de la population varient d'un secteur à l'autre, rendant les comparaisons difficiles;

Continuer



Incidents affichés sur la carte

De : 01/01/2018 À : 31/12/2018 365 jours

- Accident avec blessés
- Accident mortel
- Conduite avec capacités affaiblies
- Introduction par effraction
- Méfait
- Menace ou acte de violence