

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Octobre 2018, Volume 34 No 10

De l'époque de l'illégalité

En effet, aujourd'hui, l'appel aux policiers serait plutôt inefficace puisque la consommation à des fins récréatives est maintenant permise.

>>Page 2

Habitation au Québec

Certains projets de loi ont été déposés et adoptés, les principales inquiétudes et demandes n'ont pas été entendues

>>Page 6

Critères pour défaut d'un délai

Elle fonde son recours pour être relevée du défaut en vertu de l'article 59 de la loi sur la Régie du logement.

>>Page 8



NON-PAIEMENT DE LOYER

La différence de procédure et de délai de traitement à la Régie du logement selon que le locataire a quitté ou non son logement

Texte complet à la page 14



Me Martin Messier

La modification du bail: le cannabis, une étape à ne pas manquer!

MOT DE L'ÉDITEUR

Modification of the lease: dealing with cannabis smoke, a new step not to be missed!

De l'époque de l'illégalité du cannabis quant à la résiliation du bail et de la répression des forces de l'ordre.

L'époque où le propriétaire téléphonait aux policiers pour raisonner un locataire qui dérangeait les autres occupants de l'immeuble en raison de la fumée de cannabis est bel et bien terminée.

En effet, aujourd'hui,

l'appel aux policiers serait plutôt inefficace puisque la consommation à des fins récréatives est maintenant permise.

Comme il est possible durant une plage de 90 jours depuis le 17 octobre 2018 de modifier le bail c'est le temps d'agir.

La jurisprudence relative à la modification du bail relativement à la fumée de cannabis nous permet déjà de voir que la Régie du logement a

Volume 34 No 10
Octobre 2018

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme



refusé la modification à plusieurs reprises. Il sera donc fort probablement très difficile d'obtenir la modification du bail une fois que le délai accordé sera expiré.

Compte tenu de cette situation, nous sommes donc d'avis qu'un propriétaire, quelle qu'en soit la raison, risque de regretter amèrement la décision de ne pas envoyer un avis de modification du bail pour interdire le cannabis.

Le gestionnaire d'immeuble, quant à lui, prendrait le risque d'encourir des problèmes relativement à cette décision, voire même possiblement de mettre en jeu sa responsabilité professionnelle.

Pour toutes ces raisons, il est préférable de faire

parvenir l'avis de modification à tous les locataires sans exception, quitte à aménager par la suite des façons de procéder et des discussions avec des locataires visant la recherche d'un compromis.

Selon la configuration des lieux, un compromis qui pourrait vraisemblablement être acceptable est la consommation sur le balcon.

Naturellement, pour certains immeubles, la configuration des balcons rend cette possibilité plus compliquée, voire impossible.

Le propriétaire aura à faire preuve de jugement et évaluer au cas par cas les situations qui lui seront soumises.

Nous le répétons: la po-

ssibilité de faire une modification qui nous est accordée présentement ne se reproduira pas, à moins d'une modification législative, ce qui serait extrêmement étonnant.

Vous pourrez voir un rappel de la façon de procéder dans la vidéo dans la section membre du site de l'APQ à www.apq.org

En conclusion, nous vous invitons, si vous avez des questions dans votre processus de réflexion et d'envoi des avis de modifications au bail, à communiquer avec un de nos juristes.

From the time when cannabis was illegal as far as the can-

cellation of the lease was concerned and its repression by the police...

The time when the landlord had to call the police to convince a tenant who disturbed the other occupants of the building because of cannabis smoke is well and truly over now.

Indeed, today a telephone call to the police would be rather ineffective since recreational consumption of cannabis is now permitted.

Since it is possible, however, during a 90-day period beginning on October 17, 2018, to modify the lease, it is now time to act.

The jurisprudence relating to the modification of the lease concerning

cannabis smoke already allows us to see that the Régie du logement has refused the modification on several occasions. As a result, it will most likely be very difficult to obtain a lease modification once this time period of 90 days will have expired.

Given this situation, we are therefore of the opinion that an owner, for whatever reason, may bitterly regret the decision not to send a notice of modification of the lease to prohibit cannabis smoke in his building.

The property manager, on the other hand, would run the risk of incurring problems with this decision, to the point of even possibly jeopardizing his professional liability.

Suite à la page 4



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



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

Livraison partout au Québec

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

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

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



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

Suite de la page 3 : Modification of the lease: dealing with cannabis smoke, a new step not to be missed!

For all these reasons, it is preferable to send the notice of modification to all tenants without exception, even if it would be necessary to arrange subsequent procedures and discussions with the tenants to find a

compromise.

Depending on the configuration of the premises, a compromise that could probably be acceptable would be the consumption on the balcony.

Of course, for some buildings, the configuration of the balconies makes this possibility more

complicated, if not impossible.

The owner will have to use good judgment and assess the situations that will be submitted to him on a case-by-case basis.

We repeat: the possibility of making a modification to the lease which

is currently granted to us will not be repeated unless there is a legislative amendment, which would be extremely surprising.

You will be able to see a reminder of how to proceed in the video shown in the member section of the APQ website at <http://www.apq.org>

In conclusion, we invite you, if you have questions in your process of reflection and concerning sending notices of changes to the lease, to contact one of our lawyers.

Formations APQ 2018-2019

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

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

13 novembre 2018 : 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? Autant de questions qui sont régulièrement répondues par nos conseillers juridiques à l'APQ!

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

Pour le copropriétaire, le droit de louer son condominium fait partie intégrante de son droit de propriété: il peut choisir d'y habiter, ou de le louer afin d'en retirer des revenus locatifs. Mais avant de louer, êtes-vous certain de pouvoir louer votre condo? Que disent la déclaration de copropriété et le règlement d'immeuble à ce sujet?

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

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

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

L'Honorable François Legault
 Premier ministre du Québec
 Gouvernement du Québec
 831, boulevard de l'Ange-Gardien Nord, Local 100
 L'Assomption, Québec, J5W 1P5

LETTRE OUVERTE

Monsieur le Premier Ministre,

Nous tenons à vous féliciter pour votre élection au poste de Premier ministre du Québec, et ce, tant en mon nom personnel qu'à titre de porte-parole pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Nous espérons que le monde locatif québécois pourra évoluer tant sur la voie de compétence, de l'innovation et de l'amélioration.

Nous profitons de la présente pour vous dresser un portrait du monde locatif qui malheureusement n'est pas glorieux.

L'habitation ne fait pas partie des 3 domaines pour lesquels vous avez annoncés des changements, soit l'éducation, la santé et l'économie.

Nous vous soumettons que si la Régie du logement apportait des changements majeurs et que les propriétaires d'immeubles bénéficiaient de subventions pour rénover leurs logements, c'est toute l'économie qui serait stimulée.

Le droit locatif québécois surprotège les locataires, crée un déséquilibre dans les droits et obligations de chacun, et nuit au marché locatif québécois et à son évolution.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) considère que le monde locatif a définitivement besoin de changement afin de rétablir une confiance dans le marché locatif québécois:

- Dépôt de garantie : comment en 2018 un locataire qui saccage tout peut n'avoir aucune conséquence?
- Révision de la méthode de fixation de loyer : plus de 40 ans pour un retour sur investissement, comme peut-on demander à un propriétaire d'immeuble d'investir, lui imposer des normes quant à l'état des immeubles, aux travaux qui doivent être effectués, des pénalités et amendes en cas de retard ou défaut et éliminer la possibilité de retour sur l'investissement digne de ce nom avec un retour de 40 ans?

- Crédit d'impôt à la rénovation : Mise à niveau du parc locatif.

- Supplément au loyer: On doit aider les locataires financièrement et cesser de construire des logements sociaux à grands coûts.

- Justice: Donner plus de moyens à la Régie du logement pour réduire ses délais.

Nous tenons à vous assurer de notre collaboration pour l'ensemble des nombreux dossiers qui seront à traiter.

Nous sollicitons une rencontre afin de pouvoir exposer de vive voix dans un futur rapproché nos préoccupations.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le premier ministres, l'expression de notre haute considération.

Martin A. Messier,
Président de l'APQ



APQ

**ÉVALUATION APQ
UNE SOLUTION
COMPLÈTE**

**ENQUÊTES
DE
CRÉDIT**

**EMPLOI
PROPRIÉTAIRES
DOSSIERS
CRIMINELS
RÉGIE DU
LOGEMENT**

HABITATION AU QUÉBEC : LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS ONT BESOIN D'AIR!

HOUSING IN QUEBEC:

Rental housing owners need a breath of fresh air!

Depuis 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'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient tout d'abord à féliciter Mme Laforest pour son nouveau poste et espère pouvoir la rencontrer prochainement pour discuter des dossiers de l'habitation.

L'APQ avait rencontré plusieurs fois M. Mario La-

framboise qui a agi aux cours des quatre années précédentes comme responsable du dossier de l'habitation dans l'opposition.

Depuis sa création en 1981, peu de choses ont changé dans les règles de la Régie du logement. Des principes qui avaient du sens dans les années 1990 comme les taux de travaux majeurs basés sur le taux directeur sur 5 ans qui était à 15%, mais qui aujourd'hui à 1.5% ne reflète pas la réalité du 21e siècle.

Au cours des 4 dernières années, certains projets de loi ont été déposés et adoptés. Mais les princi-

pales inquiétudes et demandes des propriétaires de logements locatifs n'ont pas été entendues : Le dépôt de garantie est un des éléments préoccupant.

En effet, même suite à des saccages, des logements sales, les locataires se sentent impunis.

L'APQ a répertorié certaines modifications qui ont touché de près ou de loin l'habitation locative depuis mai 2014.

PROJET DE LOI À SURVEILLER

- Déposé le 12 juin 2018, 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

NOUVEAU RÈGLEMENT :
Entrée en vigueur le 1er septembre 2018 : Règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation.

PROJET-PILOTE :
- 10 décembre 2014 : Mise en place de quatre (4)

greffiers spéciaux pour s'occuper des dossiers non contestés par les locataires en matière de recouvrement de loyer, c'est-à-dire ceux pour lesquels seuls les propriétaires se présentent devant la Régie.

- 31 janvier 2018 : Madame Lise Thériault annonçait vouloir mettre un nouveau service de médiation qui sera testé au cours de cette même année dans le cadre d'un projet-pilote

Et le 24 février 2015, un nouveau formulaire obligatoire du bail a été mis en place.

On October 18, 2018, Mrs. Andrée Laforest has been appointed Minister responsible for the Société d'habitation du Québec (SHQ), Minister of Municipal Affairs and Housing and Minister responsible for the Saguenay-Lac-Saint-Jean region.

The Quebec Landlords Association (APQ) first and foremost wants to congratulate Mrs. Laforest on her new position and hopes to meet her soon

to discuss housing issues with her.

The APQ has met several times with Mr. Mario Laframboise, who acted in the past four years as head of the opposition for housing matters.

Since its creation in 1981, little has changed in the rules and regulations of the Régie du logement. Principles that made sense in the 1990s like, for instance, major work rates based on the 5-year policy rate which was at 15%, but which today, at 1.5%, do not reflect the reality of the 21st Century.

In the last four years, some bills have been introduced and passed. But the main concerns and requests of rental owners have not been heard: The security deposit is one of the elements of concern.

Indeed, even after looting, dirty housing units, and so on, tenants feel as if they act with impunity.

The APQ has listed certain changes that have affected, to some extent, the rental housing market since May 2014 (see table).



Loi	Entrée en vigueur	Obligations supplémentaires pour les propriétaires	Lien indirect
Loi modifiant la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité	1e décembre 2010	Inspections obligatoires et registre d'entretien	
Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme	26 novembre 2015		Jouissance paisible à faire respecter
Loi visant l'amélioration de la situation juridique des animaux	4 décembre 2015		Les propriétaires ne sont plus responsables des animaux abandonnés
Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés	10 juin 2016	Restreint le droit de propriété, de reprise du logement	
Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal et la Société d'habitation du Québec	19 avril 2018		Programme des suppléments au loyer revu
Loi portant réforme du système de taxation scolaire	1e juillet 2018		Baisse du compte de taxes à prévoir
Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières	13 juillet 2018		Simplifie le processus de location résidentielle

Bill to keep an eye on
 - Tabled on June 12, 2018, Bill 401, An Act primarily to improve the quality of buildings, the framework of the divided co-ownership and the operational process of the Régie du logement

New regulation:
 Implemented on September 1, 2018: By-law amending the Building Code, Chapter I, Building, concerning the accessibility of residential dwellings.

Pilot project:
 - December 10, 2014: Establishment of four (4) Special Clerks to handle the undisputed files of the tenants on rent collection, that is, those for which only the landlords go to the Régie.

- January 31, 2018: Mrs. Lise Thériault announced that she wanted to set up a new mediation service that will be tested during this same year as part of a pilot project. And on February 24, 2015, a new mandatory form of the lease was implemented.



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

QUELS SONT LES CRITÈRES POUR ÊTRE RELEVÉ DU DÉFAUT D'AVOIR RESPECTÉ UN DÉLAI LÉGAL?

WHAT ARE THE CRITERIA FOR BEING RELIEVED OF FAILURE TO COMPLY WITH A LEGAL DEADLINE?



Me Robert Soucy

La locatrice introduit une demande de fixation de loyer accompagnée d'une requête afin d'être relevée du défaut d'avoir produit sa demande de fixation de loyer dans le délai légal.

Elle fonde son recours pour être relevée du défaut en vertu de l'article 59 de la loi sur la Régie du logement.

Retard de production de la demande

En vertu de l'article 1947 du Code civil du Québec, la locatrice dispose d'un mois depuis la réception du refus de la locataire à l'avis de modification du bail pour produire à la Régie une demande de fixation :

« Art.1947. Le locateur peut, lorsque la locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer ou suivant le cas, pour fa-

ire statuer sur toute autre modification du bail, s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures»

Selon la preuve présentée au tribunal, la locatrice a reçu l'avis de la locataire le 10 mai 2016. La locatrice a produit sa demande de fixation de loyer le mercredi 8 juin 2016.

Demande pour être relevé d'un défaut

L'article 59 de la loi sur la Régie du Logement permet à une partie de de-

mander au tribunal d'être relevée des conséquences de son défaut d'avoir respecté un délai prévu par la loi :

« Art.59. La Régie pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées peut prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave».

Analyse des principes de la jurisprudence

Dans la cause Di Palma c. Marie Trudeau, la juge administrative Me Jodoin cite un passage du juge Jean-Paul Aubin qui affirme ce qui suit, eu égard à l'application de l'article 59 L.R.L :

«Cette disposition législative comporte donc comme conditions de fond de prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut ce qui suit :

- a) s'il y a un motif raisonnable;
- b) si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave.

La condition que constitue le motif raisonnable implique d'abord la bonne foi de celui qui revendique une extension de délai.

(...) l'article 59 de la dite loi qualifie le préjudice grave. Le préjudice doit avoir une connotation de gravité» 1

Dans la décision Thevenot c.Turcotte 2, le tribunal fait l'analyse suivante :

« Au sujet du motif raisonnable permettant de recevoir une demande de prolongation de délai, les auteurs Thérèse Rousse-

au-Houle et Martine de Billy dégagent ce qui sort de l'analyse qu'elles ont faite de la jurisprudence en la matière :

En revanche, le retard à aller au bureau de poste, la négligence et l'ignorance de la loi ne peuvent être retenus comme motifs raisonnables justifiant une demande d'extension de délai».

Pour être relevée des conséquences de son défaut d'avoir déposé la demande, la locatrice doit faire la preuve qu'elle a été



empêchée d'agir autrement que par sa faute ou négligence. Dans une autre décision, la Régie du logement confirmait cette interprétation en précisant :

« Le tribunal ajoute de plus qu'en vertu de l'article 39, al.2 de la Loi d'interprétation, toute personne est tenue de prendre connaissance des lois publiques. En vertu de cette disposition, le locataire doit s'informer des droits et obligations qui le concernent.

Le locateur ne peut donc invoquer l'ignorance de ses droits pour justifier sa demande pour être relevé du défaut de ne pas avoir respecté le délai prévu du Code civil à l'article 1963» 3.

Conclusion

Pour être retenu comme étant raisonnable, le motif allégué ne doit pas résulter d'une ignorance de la loi, non plus que la négligence ou du laisser-aller d'une partie.

Dans la cause dont nous faisons l'analyse, le Tribunal a rejeté la demande d'être relevée du défaut parce que la locatrice n'a pas établi de motifs raisonnables justifiant d'être relevée des conséquences du défaut d'avoir respecté le délai prévu à l'article 1947 du Code civil du Québec. En conséquence, la demande de fixation de loyer a été aussi rejetée au motif qu'elle a été déposée hors délai.

La Régie du logement exprime en ces termes, la décision rendue: « En l'instance, la locatrice n'a pas de motifs raisonnables pour expliquer le retard à produire la demande. Le simple fait d'être occupée et d'avoir eu des obligations de travail ne justifie pas une partie de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour s'assurer de l'exercice de ses droits.

Les délais prévus aux articles 1942 et suivants du Code civil du Québec sont des mesures de pro-

tection des parties et la négligence ou le laisser-aller d'une partie ne peut en soi constituer un motif raisonnable pour être relevé des conséquences de ne pas avoir respecté le délai» 4.

The landlady submits a request for rent setting accompanied by a request to be relieved of the failure to have produced her request for setting the rent within the legal period.

She bases her appeal to be re-

lieved of default on Section 59 of the Act respecting the Régie du logement.

Delay in the introduction of a request

Under Section 1947 of the Ci-

Suite à la page 10

PUBLIREPORTAGE

OFFRE SPÉCIALE POUR LES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS

Rendez vos logements plus écoperformants grâce aux produits économiseurs d'eau et d'énergie

Optez pour une des trousse de produits homologués WaterSense® et faites économiser plus de **100 \$ annuellement** à vos locataires*.

Plus vous achetez, plus vous économisez !

- À l'achat de cinq trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 40 %.
- À l'achat de 50 trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 50 %.

Tous y gagnent : les propriétaires comme les locataires !



Pour en savoir davantage sur le programme et y participer, rendez-vous au www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs.

Pour de plus amples renseignements sur les produits, veuillez communiquer avec Solutions Ecofitt, le prestataire de services responsable des produits désigné par Hydro-Québec, au **514 677-0099** ou, sans frais, au **1 855 882-0099**.

* Économies estimées pour une famille de quatre personnes.

Suite de la page 9 : Quels sont les critères pour être relevé du défaut d'avoir respecté un délai légal?

vil Code of Québec, the landlady has one month since the receipt of the tenant's refusal to the notice of modification of the lease to submit to the Régie a request for rent setting:

« Section 1947. Where a lessee objects to the proposed modification, the lessor may apply to the court, within one month after receiving the notice of objection, to have the rent fixed or for a ruling on any other modification of the lease, as the case may be; otherwise, the lease is renewed by operation of law on the same conditions. »

According to the evidence presented to the Court, the landlady received the tenant's notice on May 10, 2016. The landlady filed her rent-setting request on Wednesday, June 8, 2016.

Request to be relieved of a defect

Section 59 of the Act respecting the Régie du logement allows a party to ask the Court to be relieved of the consequences of its failure to have complied with a period provided for by law:

« Section 59. The Régie may, for reasonable cause and on appropriate conditions, extend a time limit or release a party from the consequences of his failure to comply with it, provided that no serious prejudice can result thereby to the other

party.»

Analysis of the principles of the jurisprudence

In the case of *Di Palma v. Marie Trudeau*, Administrative Judge Me Jodoin quotes a passage from Judge Jean-Paul Aubin which states the following, with regard to the application of Section 59 L.R.L.:

« This statutory provision therefore has as a substantive condition to extend a period or part of the consequences of its default as follows:

- (a) there is reasonable cause;
- (b) the other party suffers no serious prejudice.

The condition of reasonableness first implies the good faith of the person claiming an extension of time.

(...) Section 59 of the said law qualifies the serious prejudice. The harm must have a gravitational connotation. »¹

In the *Thevenot v. Turcotte* decision², the Court made the following analysis:

« Concerning the reasonable grounds for receiving a request for an extension of time, the authors Thérèse Rousseau-Houle and Martine de Billy highlight what emerges from their analysis of the jurisprudence in this area:

On the other hand, the delay in going to the Post Office, the negligence and ignorance of the law cannot be accepted as reasonable grounds justifying

a request for an extension of time.»

To be relieved of the consequences of failing to file the request, the landlady must prove that she was prevented from acting other than by her fault or negligence. In another decision, the Régie du logement confirmed this interpretation by stating that:

« The Court adds that under Section 39 (2) of the Interpretation Act, every person is required to know the laws of the land. Under this provision, the lessee must inform himself of the rights and obligations that concern him.

The landlord cannot therefore invoke the ignorance of his rights to justify his request to be relieved of the failure to have complied with the time limit laid down in the Civil Code in Section 1963³. »

Conclusion

To be accepted as reasonable, the alleged ground must not be the result of ignorance of the law, negligence or indifference of a party.

In the case we are analyzing, the Court denied the request to be relieved of the default because the landlady

did not establish reasonable grounds to be relieved of the consequences of failure to meet the time limit in Section 1947 of the Civil Code of Québec. As a result, the request for rent setting was also rejected on the ground that it was filed outside the time limit.

The Régie du logement expresses in the following words the decision rendered:

« In this case, the landlady has no reasonable grounds to explain the delay in filing the request. Simply being employed and having work obligations does not justify a party's failure to take the necessary steps to ensure

the exercise of his or her rights.

The time limits provided for in Sections 1942 et seq. of the Civil Code of Québec are measures of protection of the parties and the negligence or indifference of a party cannot in itself constitute a reasonable ground for being relieved of the consequences of not respecting the delay 4.»

1. *Di Palma c. Trudeau*, 31.08 02 11-121G, le 27 mars 2008, Me Francine Jodoin
2. *Thevenot c. Turcotte*, R.L.31-06 02 28-241G, 16 mai 2006, Me Jenda Boucher.
3. *St-Jean c. Lessard*, R.L.25-07 02 09 -003G, 18 avril 2007 Me Anne Morin
4. *Société en commandite Cité.Jardin c.Labbé* 2017 QCRDL19540, paragraphe 10 et 11.



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

UN QUÉBÉCOIS SUR QUATRE ASPIRE À ACHETER UN JOUR UNE MAISON DE PRESTIGE!

A lors qu'elle est sur le point de lancer sa campagne publicitaire portant sur sa Collection RE/MAX, RE/MAX Québec rend publics les résultats d'une récente enquête en ligne menée en collaboration avec la firme de sondage Léger sur la perception à l'égard des maisons de prestige. Réalisé auprès d'un échantillon de 200 Québécois âgés entre 35 et 60 ans avec un revenu familial annuel de 150 000 \$ ou plus et de 270 courtiers RE/MAX dont la clientèle vend ou magasine des maisons de luxe dans ce marché de niche, le coup de sonde apporte un éclairage intéressant quant au profil des propriétaires potentiels de maisons de luxe au Québec ainsi que des caractéristiques recherchées par les acheteurs de ce type de maisons.

Un rêve près de la réalité

Qui n'a pas songé acquérir une maison de luxe à un moment ou à un autre dans sa vie? Si pour plusieurs Québécois, ce rêve serait réalisable uniquement pour les mieux nantis, la réalité pourrait être toute autre. En effet, il appert qu'une famille québécoise sur dix aurait des revenus annuels supérieurs ou égaux à 150 000 \$1, soit la catégorie des revenus familiaux gagnée annuellement par les Québécois ciblés par

le sondage de Léger 360. On voit ainsi que le rêve est à leur portée!

Lorsque questionnés sur les traits les caractérisant le mieux, près des deux tiers des répondants au sondage étaient d'avis être plutôt de tempérament réfléchi. Trois quarts d'entre eux ont par ailleurs décrit prendre de manière rationnelle plutôt qu'émotive ou intuitive une décision au moment d'acheter ce type de propriété. C'est dans cet état d'esprit qu'une personne sur quatre parmi les répondants a indiqué qu'elle aspire à posséder, un jour, une maison de luxe (unifamiliale).

Sans nécessairement avoir le style de vie cossu des gens riches et célèbres, ces acheteurs potentiels de maisons de luxe se caractérisent du fait qu'ils ont les moyens de leurs ambitions et qu'ils veulent avant tout profiter de la vie et s'amuser. Bien qu'ils aiment passer du temps à l'extérieur, ils savent également apprécier une soirée à la maison, en compagnie de la famille ou des amis. Plutôt conservateurs dans leur style vestimentaire et par les objets de consommation qu'ils acquièrent, ils sont aussi des adeptes d'activités physiques sur une base régulière.

La maison de luxe typiquement recherchée

Parmi les personnes sondées, on comptait aussi 270 courtiers du réseau de RE/MAX Québec dont la spécialisation dans la vente des maisons de prestige permet d'identifier le type d'habitations généralement recherchées par leur clientèle. Les courtiers connaissent très bien les besoins de leur clientèle, alors que leurs réponses concordent avec celles des acheteurs potentiels. Cela confirme que les Québécois qui vendent ou magasinent actuellement une maison de luxe partagent les mêmes priorités que ceux qui aspirent à le faire éventuellement.

Bien connus pour leur hospitalité et leurs plaisirs à partager une bonne table, les Québécois aiment cuisiner et manger en bonne compagnie. C'est donc sans grande surprise que l'enquête a révélé que la cuisine est sans conteste la pièce qui concentre toute l'attention de près des trois quarts des acheteurs potentiels qui ont indiqué en faire un des principaux critères d'acquisition de la maison convoitée. Pour les répondants, cette pièce devra être spacieuse, fonctionnelle et

dotée d'appareils électroménagers de haute technologie. Un peu plus de 45 % d'entre eux ont aussi dit vouloir avoir accès à une salle de bain attenante à la chambre des maîtres, intégrant des matériaux nobles.

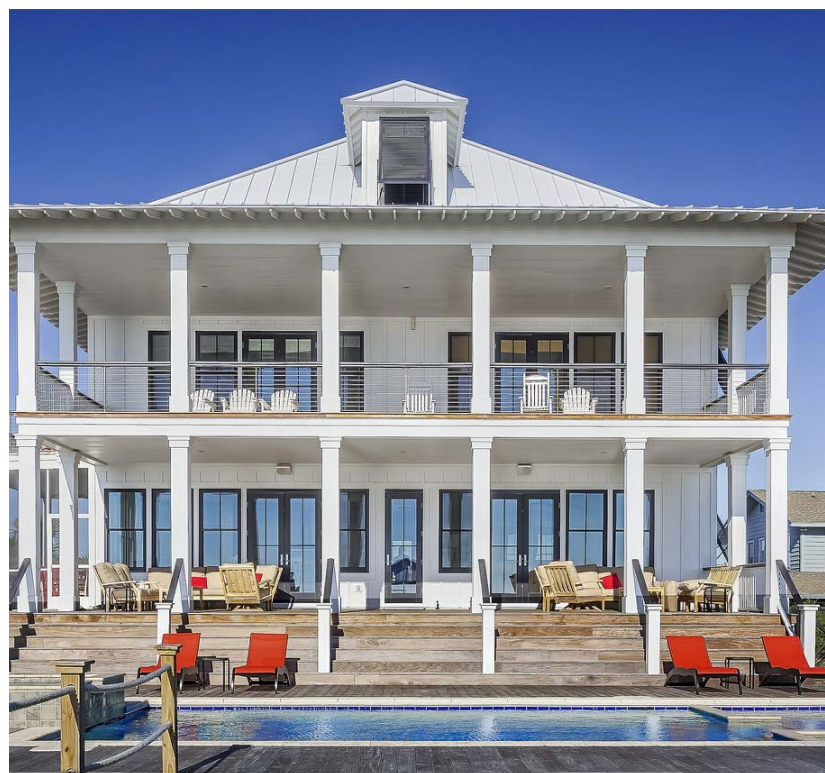
Par ailleurs, environ le tiers des acheteurs aspirant à posséder une maison de luxe (33%) feraient de l'aménagement paysager un critère de recherche de la maison de leurs rêves. La présence d'une piscine sur la propriété ne semble toutefois pas faire l'unanimité; alors que les acheteurs potentiels prioriseraient une propriété avec piscine, deux fois moins de clients de courtiers en font couramment un critère d'achat.

Si la proportion d'acheteurs était assez partagée quant au style de maison recherchée, moderne ver-

sus plus classique, il en est tout autant pour la localisation de leur maison, alors qu'une proportion similaire de répondants privilégient des maisons sur le bord de l'eau (2 sur 3) et à une certaine distance avec le voisinage (1 sur 4).

Toutes ces caractéristiques ont un coût dont les acheteurs sont bien conscients, puisqu'ils estiment majoritairement la valeur d'une maison unifamiliale de luxe au-delà d'un demi-million de dollars : de 500 000 \$ à 749 999 \$ pour 34 % des répondants, de 750 000 \$ à 999 999 \$ pour 31 % des répondants et de 1 000 000 \$ à 1 499 999 pour 20 % des répondants.

1 Données basées sur le recensement de 2016 de Statistiques Canada



ASSURANCE ET LOGEMENT : PEUT-ON EXIGER LA PREUVE D'ASSURANCE?

Insurance and housing: can a proof of insurance be required?

La question revient souvent sur la responsabilité des locataires dans les immeubles locatifs. En effet, de nombreux locataires ne prennent pas d'assurance tant pour les meubles que pour assurer leur responsabilité civile.

La question est donc : Le propriétaire peut-il exiger aux locataires d'avoir une assurance habitation?

La réponse est oui mais à certaines conditions. Tout comme la fumée, le propriétaire doit annoncer dès la parution de son annonce à louer qu'une preuve d'assurance lui sera demandée. Ensuite cette condition doit être inscrite au formulaire obligatoire du bail.

Plusieurs vont aussi ajouter que le locataire doit

fournir une preuve à chaque renouvellement de police d'assurance.

Alors attention, si vous n'annoncez pas clairement vos intentions de recevoir une copie de l'attestation d'assurance et que vous omettez de l'inscrire au bail, le tribunal administratif de la Régie du logement, réfutera votre demande.

Et si le propriétaire voulait modifier le bail en demandant une preuve d'assurance?

Dans le cas d'un ajout d'une clause d'assurance à un bail qui n'en comportait pas initialement, le principal obstacle à une telle modification est la notion de clause abusive. Selon l'article 1901 C.c.Q., « Est abusive la clause qui stipule une peine dont le

montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable. » La même disposition stipule qu'une telle clause est alors nulle « ou l'obligation qui en découle, réductible. »

Dernier conseil de l'APQ : Faites vos devoirs! Autant la rédaction de l'annonce que la rédaction du bail, remplissez-les tranquillement, prenez le temps de relire et vous assurez que toutes les clauses sont complétées comme voulu.

Ne signez pas un formulaire de bail que vous venez d'acheter à la va-vite devant votre futur locataire!

Pour toutes questions, contactez notre service ju-

ridique.

This question often comes down to the responsibility of tenants in rental properties.

Indeed, many tenants do not take insurance, neither for the furniture or to ensure their civil liability.

The question is therefore: Can the landlord require his tenants to have home insurance?

The answer is yes, but only under certain conditions.

Like for smoking, the owner must announce, as soon as his advertisement to rent is published, that proof of insurance will be required.

Then this condition must be entered in the mandatory form of the lease.

Many will also add that the tenant must provide proof whenever the insurance policy is renewed.

So be careful, if you do not clearly announce your intentions to receive a copy of the insurance certificate and you fail to enter this into the lease, the administrative court of the Régie du logement will refute your request.

And if the owner wants to change the lease by asking for proof of insurance?

In the case of adding an insurance clause to a lease that did not initially include it, the main obstacle to such a modification is the notion of an abusive clause. According to Section 1901 of the C.c.Q., « A clause stipulating a penalty of an amount exceeding the value of the injury actually suffered by the lessor, or imposing an obligation on the lessee which is unreasonable in the circumstances, is an abusive clause. Such a clause is null or any obligation arising from it may be reduced.»

Last tip from the APQ: Do your homework! The drafting of the announcement as well as the drafting of the lease must be done carefully. So, fill them out quietly, take the time to reread it and make sure that all the clauses are completed as needed.

Do not sign a lease form that you just bought in a hurry in front of your future tenant!

For any questions, please contact our legal department.



BAISSE DE 4,6% DE LA VALEUR DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DANS L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

L'Étude sur le prix des maisons et les prévisions du marché de Royal LePage indique qu'à Québec, les prix des propriétés ont connu une hausse modeste de 2,7 pour cent au troisième

trimestre de 2018 par rapport à la même période en 2017. Ainsi, le prix médian pour l'agrégat¹ des différents types de propriétés à l'étude s'établit désormais à 307 142 \$.

En décortiquant par type de propriété, le prix des maisons à deux étages a connu une hausse de 5,6 pour cent ce trimestre pour atteindre un prix de 377 796 \$, en comparaison avec le troisième trimestre de 2017. Le prix médian des maisons de plain-pied est quant à lui demeuré stable avec une faible hausse de 0,1 pour cent pour s'établir à 269 576 \$. Le prix médian des appartements en copropriété est demeuré stable à 0,0 pour cent, s'établissant à 245 464 \$.

« Le prix des appartements en copropriété est resté au beau fixe ce trimestre, bien que beaucoup de propriétés aient été vendues à rabais », observe Michèle Fournier, vice-présidente, Royal LePage Inter-Québec. Elle rappelle qu'en ce moment, l'on compte un acheteur pour 18 condos disponibles sur le marché, soit le double du ratio de propriétés disponibles que l'on retrouve normalement dans un marché équilibré².

Lors de son nouveau rôle d'évaluation triennal publié en septembre et lequel sera en vigueur à compter du 1er janvier 2019, la Ville a ainsi justifié une baisse de 4,6 pour cent de la valeur des appartements en copropriété dans l'agglomération. « Lors du dernier rôle, les évaluations dans ce segment étaient gonflées par rapport au

marché. Bien que l'évaluation foncière n'est pas le seul facteur à considérer dans l'établissement du prix d'une propriété, cet ajustement sera positif, puisque plus réaliste, en plus de diminuer légèrement le compte de taxes pour certains propriétaires », affirme Mme Fournier.

Néanmoins, un autre facteur joue en défaveur du marché de la revente d'appartements en copropriété. L'écart de prix entre un appartement en copropriété et une maison de plain-pied est plutôt mince, soit de 24 112 \$. « À prix quasiment égal, plusieurs acheteurs font le choix d'une maison de plain-pied pour plus d'espace et un morceau de verdure bien à soi », suggère Mme Fournier. « Ceux pour qui la proximité du centre-ville est essentielle, continueront toutefois de choisir la copropriété, qui vient aussi avec beaucoup moins d'entretien », résume-t-elle.

Demande à la hausse à Stoneham et au Lac-Beauport

Les secteurs plus au nord de Québec ont eu la cote auprès des acheteurs pendant la période estivale. « Les ventes à Stoneham et au Lac-Beauport ont été plus nombreuses qu'à l'habitude au courant des mois de juillet et d'août. On sent un vrai engouement pour ces secteurs très privés et huppés », souligne Mme

Fournier, suggérant que l'élargissement de l'autoroute Laurentienne a pu attirer davantage d'acheteurs dans la région.

L'Étude indique aussi que les ventes des maisons de plain-pied ont connu une baisse de 9,5 pour cent, tandis que les ventes des maisons à deux étages ont augmenté de 5,3 pour cent, lors du troisième trimestre par rapport à la même période en 2017. Au cours de la même période, les ventes d'appartements en copropriété sont demeurées stables avec une baisse de 0,4 pour cent.

Québec vit plus difficilement les resserrements hypothécaires

Si le marché immobilier de Québec reprend un peu son souffle, les institutions financières demeurent prudentes. « Les banques sont moins enclines à prêter, puisque les hausses additionnelles de taux d'intérêts anticipées par plusieurs dans les prochains mois pourraient déstabiliser le marché », indique Mme Fournier. « Le resserrement des règles hypothécaires a déjà eu comme effet dans la région de forcer certains acheteurs à revoir leurs attentes à la baisse. De nouvelles hausses rendraient par ailleurs le refinancement d'une propriété plus difficile », conclut-elle.

Source : Royal LePage

PROPRIÉTAIRES, VOS LOCATAIRES SONT-ILS COUVERTS?

Propriétaires de logements locatifs, vous pouvez sensibiliser vos locataires à l'importance de se munir d'une assurance en responsabilité civile, en leur expliquant que s'ils étaient tenus pour responsables de l'incendie de l'immeuble, par exemple, ils pourraient être poursuivis par les autres locataires, par vous-mêmes ainsi que par les assureurs qui auraient déboursé pour les dommages causés à leurs assurés.

Source : chambre de l'assurance de dommages

nettoyage haute pression
Lessard
Unité mobile 514.424.6346
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com



Me Jean-Olivier Reed

NON-PAIEMENT DE LOYER : La différence de procédure et de délai de traitement à la Régie du logement selon que le locataire a quitté ou non son logement

D'abord, au Québec, on considère généralement que la première obligation d'un locataire est de payer son loyer et la Régie du logement attribue ainsi une certaine priorité à la procédure d'éviction d'un locataire qui n'a pas payé son loyer et qui demeure encore sur les lieux. En effet, l'article 1971 du Code civil du Québec permet au propriétaire de déposer une demande de résiliation de bail, pour non-paiement de loyer si le locataire est en retard de plus de 3 semaines. Le propriétaire n'a pas, en principe, l'obligation d'envoyer une mise en demeure au locataire préalablement à l'ouverture de la demande. En effet, le locataire est en demeure automatiquement par le

seul effet de la loi. L'article 1903 du Code civil du Québec prévoit que:

1903. Le loyer convenu doit être indiqué dans le bail.

Il est payable par versements égaux, sauf le dernier qui peut être moindre; il est aussi payable le premier jour de chaque terme, à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

Une fois ladite demande déposée, les propriétaires peuvent s'attendre à

être entendus en moyenne 6 semaines après l'ouverture du dossier.

Généralement, le propriétaire n'a pas intérêt à ajouter à cette demande d'autres demandes relativement à d'autres obligations liées au bail qui n'auraient pas de lien avec le paiement du loyer. Le faire pourrait avoir comme conséquence de prolonger le délai avant d'obtenir une date d'audience.

Qu'en est-il lorsque le locataire a quitté ? Deux situations sont possibles 1- Vous avez déjà fait une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer et le locataire a quitté avant l'audition devant la Régie du logement ou 2- le locataire a quitté sans qu'aucune procédure n'ait encore été entamée par le propriétaire.

Dans la première situation, lors de l'audience vous pouvez raisonna-

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

blement penser que le juge sera en mesure de constater la résiliation du bail suite au déguerpissement du locataire, et qu'il condamnera aux loyers dus par le locataire au moment de son départ.

Pour les loyers après son départ, le propriétaire devra entamer une procédure distincte en dommages. Par exemple : une demande faite en août 2018 dont l'audience a lieu le 13 octobre 2018 : si le locataire quitte son logement durant le mois de septembre, le juge refusera normalement de condamner le locataire pour le mois d'octobre 2018.

En effet, toutes réclamations de loyer après le départ du locataire sont considérées par la Régie du logement comme des dommages qui ne peuvent pas être traités dans une demande de résiliation de bail et recouvrement de loyer. C'est aussi le cas de la situation 2.

Malheureusement, le niveau de priorité pour ce type de demande passe à l'autre bout du spectre soit à la moins urgente. Les propriétaires doivent s'attendre à un délai de plusieurs mois voire plus d'une année pour ce genre de dossier.

De plus, le départ du locataire rend aussi cette procédure plus laborieuse. En effet, le propriétaire doit retrouver la nouvelle adresse du locataire, afin de lui envoyer obligatoirement une mise

NON-PAYMENT OF RENT: *The different procedure and length of processing time at the Régie du logement depending on whether or not the tenant departed from his dwelling*

en demeure préalable à l'ouverture du dossier à la Régie du logement et afin de déposer la procédure après avoir donné un délai au locataire pour s'exécuter. La procédure devra lui être acheminée avec preuve de réception à cette même adresse.

Il est donc primordial de faire rapidement la procédure de non-paiement de loyer et éviter les délais supplémentaires qui pourraient avoir des conséquences fâcheuses sur votre budget.

First of all, in Québec it is generally thought that the first and foremost obligation of a tenant is to pay his rent, and the Régie du logement assigns therefore a certain priority to the procedure of evicting a tenant who has not paid his rent and who still remains on the premises. Indeed, Section 1971 of the Civil Code of Québec allows the owner to file a request for termination of lease for non-payment of rent if the tenant is late for more than 3 weeks. The landlord does not, in principle, have the obligation to send a formal notice to the tenant prior to the filing of the request. Indeed, the tenant is

automatically in default by the sole effect of the law. Section 1903 of the Civil Code of Québec provides that:

« 1903. The rent agreed upon shall be indicated in the lease. It is payable in equal instalments, except for the last one, which may be less; it is payable on the first day of each payment period, unless otherwise agreed. »

Once the said request is filed, landlords can expect to be heard, on average, 6 weeks after the opening of the file.

Generally, the landlord does not have an interest in adding to this request other claims regarding

other lease obligations that are unrelated to the payment of the rent. Doing so may result in an extension of time to obtain a hearing date.

What happens when the tenant has left? Two situations are possible:

1- You have already made a request for termination of lease for non-payment of rent and the tenant left before the hearing at the Régie du logement; or:
2- The tenant has left without any procedure has been started by the owner.

In the first situation, at the hearing, you can reasonably think that the Judge will be able to notice the termination of the lease following the

sudden departure of the tenant, and that he will condemn the tenant to payment of the rents due at the time of his departure.

For non-paid rents after his departure, the owner will have to initiate a separate procedure for damages. Indeed, for instance, following a request made in August 2018, the hearing of which took place on October 13, 2018, if the tenant has left his dwelling during the month of September, the Judge will normally refuse to convict the tenant for the month of October 2018.

Indeed, all rent claims

Suite à la page 16





partenaire de l'APQ

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

Mardi le 15 Janvier 2019 à 18h00

CONFÉRENCE À 18H30

Un conférencier de la SCHL présentera les dernières données des taux d'inoccupation, de la moyenne des loyers,... Aussi une prévision pour 2019-2020.

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

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke Ou par webdiffusion dans le confort de votre foyer

Réservation obligatoire au

877-563-9292 poste 221 ou info@rphl.org

ou <http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>



Choisir la qualité d'une gestion

EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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

☎ (514) 866-1587

ou par courriel à ✉ contact@ges-mar.net

Suite de la page 15 - Non-payment of rent : The different procedure and length of processing time at the Régie du logement depending on whether or not the tenant departed from his dwelling

after the departure of the tenant are considered by the Régie du logement as damages that cannot be treated in a request for termination of lease and recovery of rent. This is also the case for situation # 2.

Unfortunately, the priority level for this type of request goes to the other end of the spectrum, which is the least urgent. Owners should expect a period of several months, and even more than a year for this type of file.

Moreover, the departure of the tenant also makes this

Indeed, the landlord must find the new address of the tenant, in order to send him, by obligation, a formal notice prior to the opening of the file at the Régie du logement and in order to file the procedure after giving a deadline to the tenant to show up. The procedure must be forwarded to him with proof of receipt at this same address.

It is therefore essential to quickly carry out the procedure of non-payment of rent and avoid additional delays that could have adverse consequences on your budget.

VOUS PAYEZ DES FRAIS DE CONDOMINIUM CHAQUE MOIS ET CE MOIS-CI UNE COTISATION SPÉCIALE S'AJOUTE : POURQUOI ALORS QUE VOUS PAYEZ CHAQUE MOIS?

Il se peut que le fonds de prévoyance mis en place (minimum 5% du budget annuel) ne soit pas suffisant pour payer une dépense non-récurrente, nécessaire et dont la somme est importante.

Vous devrez alors acquitter une cotisation spéciale pour des travaux à faire sur l'immeuble.

Tout comme les frais de condominiums, le total de la cotisation spéciale est répartie selon la quote-part de chacun :

Avec l'exemple d'une copropriété de 70 condominiums, la cotisation spéciale pour le remplacement d'un toit est de 30 000\$. Le copropriétaire de l'unité 101

possède 1.53% des parts, l'unité 101 devra payer : $20\ 000\$ \times 0.0153 = 306\$$ payable en 1 fois.

Le conseil d'administration pourrait lors de la transition entre le promoteur et le conseil décider de procéder à une analyse du fonds de prévoyance.

Cette analyse permet de définir à court et long terme les sommes nécessaires tout au cours des années à venir pour maintenir une copropriété en santé.

Cette analyse peut également avoir lieu à n'importe quel moment en cours de route.

YOU PAY A CONDOMINIUM FEE EACH MONTH, AND THIS MONTH A SPECIAL CONTRIBUTION WILL BE ADDED TO THAT : SO, WHY THEN DO YOU HAVE TO PAY EACH MONTH?

It is possible that the emergency fund put in place (a minimum of 5% of the annual budget) is not sufficient to pay a non-recurrent, but necessary and large sum of money.

You will then have to pay a special contribution for work to be done on the building.

Like the condominium fees, the total of the special contribution is divided according to the shared contribution of each:

With the example of a co-ownership of 70 condominiums for instance, the special contribution for the replacement of a roof is \$30,000. The co-owner of unit 101, for instance, owns 1.53% of

the shares, so unit 101 will have to pay: $\$20,000 \times 0.0153 = \306 payable in one installment.

During the transition between the developer of the property and the Board, the Board of Directors may decide to do an analysis of the contingency fund.

This analysis makes it possible to determine, in the short and long term, the necessary sums all over the coming years to maintain a co-ownership in good condition.

This analysis can also take place anytime along the way.

ENTRETIEN ET INSPECTION OBLIGATOIRES DES FAÇADES DE BÂTIMENTS

En tant que propriétaire ou gestionnaire d'un bâtiment de 5 étages et plus hors sol, vous avez des exigences précises à respecter quant à la vérification et à l'entretien périodiques des façades.

Pour répondre à vos obligations, vous devez entre autres :

tenir à jour un registre obtenir un rapport de vérification du caractère sécuritaire des façades produit par un professionnel au plus tard au 10e anniversaire de la construction de votre bâtiment, puis tous les 5 ans suivant le dernier rapport

déclarer, sans délai, tout constat de conditions dangereuses à la RBQ.

Si vous ne respectez pas ces obligations, vous vous exposez aux pénalités

prévues par la loi tout en compromettant la sécurité du public à l'intérieur et à l'extérieur de votre bâtiment.

Le Guide explicatif des exigences d'entretien des façades, destiné aux propriétaires des bâtiments visés, vise à faciliter la compréhension des obligations liées à l'entretien des façades. On y indique notamment les informations que doivent contenir un registre et un rapport de vérification.

Le propriétaire doit obtenir d'un architecte ou d'un

ingénieur un rapport de vérification certifiant que les façades de son bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse. Un examen de chaque façade du bâtiment doit être effectué au plus tôt dans les 6 mois qui précèdent la date de production du rapport de vérification.

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-explicatif-exigences-entretien-facades.pdf>



LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES
NORCA INC.
Service : 514 708-6362
4450, rue Garand
Laval (Québec) H7L 5Z6
Bur.: 450 934-5996
Fax.: 450 934-5344
info@norca.ca | norca.ca

TAXES FONCIÈRES EN FRANCE : LÀ-BAS AUSSI DE FORTES HAUSSES

En France, L'UNPI (Union nationale des Propriétaires immobiliers) qui représente les propriétaires et copropriétaires immobiliers privés a publié pour la 12e fois le résultat de son Observatoire des taxes foncières 2012-2017.

Il est intéressant de con-

stater que la hausse des taxes foncières ne touche pas seulement le Québec. Selon les résultats, entre 2012 et 2017 la taxe foncière a augmenté de 11,71 % en moyenne sur le territoire français.

11.71% représente une forte hausse. Pourtant elle est moins élevée que les autres années de

référence :

14,04 % (entre 2011 et 2016)

16,42 % (entre 2009 et 2014)

21,17 % (entre 2007 et 2012)

Néanmoins, la hausse de l'impôt foncier demeure cinq fois plus élevée que l'inflation, huit fois plus élevée que l'aug-

mentation des loyers sur la même période, et représente plus de deux mois de loyer en moyenne!

Deux mois de loyer en moyenne

Le système de calcul d'augmentation de loyer au Québec permet en théorie de refléter la hausse du compte de taxes sur la hausse de loyer.

Mais en pratique de nombreux propriétaires de logements ne le font pas.

Pour plusieurs propriétaires le taux d'occupation est tellement élevé que les propriétaires préfèrent ne pas augmenter beaucoup leur loyer pour conserver leurs locataires.

Et cette décision est compréhensible mais malheureusement le système de la Régie du logement ne les félicitera pas et même ne les encouragera

pas.

En effet le système est fait pour que toute hausse de taxes, taxes scolaires, assurance ou travaux majeurs, ne puisse être réclamée que l'année suivante et non étalée sur plusieurs années. Et ce, même si le propriétaire et le locataire s'entendent sur les travaux à venir.

En 2019, plusieurs comptes de taxes foncières risquent d'augmenter car un

nouveau rôle d'évaluation va entrer en vigueur.

Les taux hypothécaires augmentent, les assurances aussi, les taux pour les travaux majeurs toujours ridiculement bas : un bon cocktail implosif qu'impose la méthode de calcul de la Régie pour le marché locatif!

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

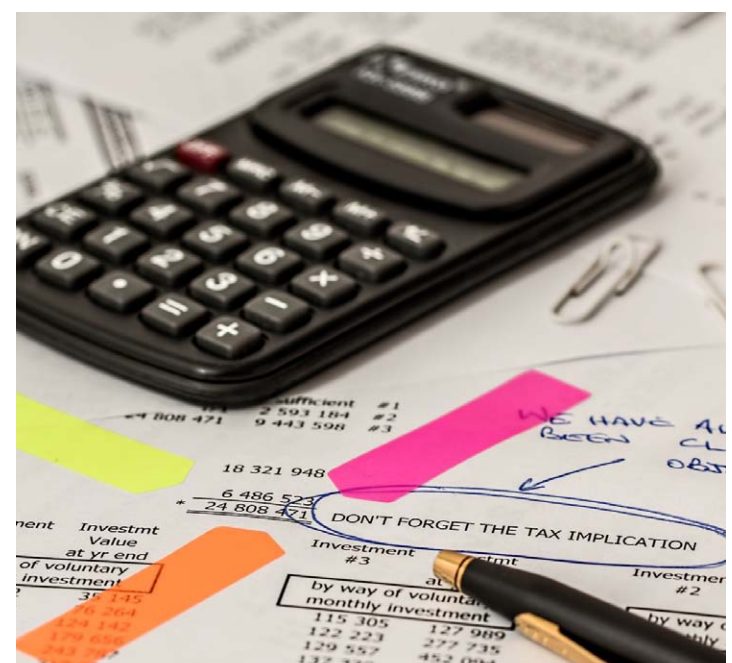
En plus de notre gamme complète de couleurs, **BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!**

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

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



LAISSER LA NEIGE DANS LA RUE

Contrairement à de nombreuses municipalités, les locataires et propriétaires d'immeubles résidentiels pourront pousser leur trop-plein de neige dans les rues de Trois-Rivières.

Toutefois il faut respecter les critères suivants : que l'immeuble soit situé à l'intérieur des zones autorisées inscrites en bleu sur la carte, que le bâtiment soit exclusivement résidentiel et contienne un maximum de six logements, que le propriétaire n'ait pas l'espace suffisant pour entreposer la neige recouvrant son entrée, et que la superficie à déneiger n'excède pas 120 mètres carrés.

Cette vision de la Ville de Trois-Rivières est plus agréable pour les propriétaires que ce qui pourrais se faire ailleurs. Plusieurs contraventions peuvent être distribuées ailleurs pour avoir mis sa neige dans la rue.

DANS L'ARRONDISSEMENT AHUNSTIC-CARTIERVILLE,
RÈGLEMENT RCA10 09010
„RÈGLEMENT SUR LE DÉNEIGEMENT ET L'ENLÈVEMENT DE LA NEIGE
Il est interdit :

1° de pousser, déposer, déplacer ou disposer ou de permettre que l'on pousse, dépose, déplace ou dispose par quelque moyen que ce soit la neige et la glace sur le domaine public;”

DANS L'ARRONDISSEMENT PLATEAU-MONT-ROYAL

„Il est interdit de pousser la neige provenant d'une propriété privée (entrée de cour, aire de stationnement, etc.) sur le domaine public (trottoir, rue, ruelle et place publique). Toutefois, si une propriété ne dispose pas de l'espace nécessaire pour permettre d'y conserver la neige, il est possible de faire une demande de permis, à certaines conditions, pour la déposer sur le domaine public.”

DANS LA VILLE DE QUÉBEC,

RÈGLEMENT R.V.Q. 1302
„Règlement sur le dépôt dans la rue de la neige provenant d'un terrain privé et sur l'harmonisation des règles de gestion des réseaux locaux relativement à ce dépôt
4. Il est interdit :
1° de jeter de la neige dans une rue;
5. Malgré l'article 4, le dépôt, dans une rue, de la neige provenant du terrain adjacent à la rue est autorisé à la condition d'obtenir un permis

annuel à cet effet valide du 1er novembre au 30 avril de l'année suivante.”

À SHERBROOKE,

„En hiver, il est défendu à toute personne de déposer, de jeter ou de permettre que soit déposée ou jetée de la neige ou de la glace sur les places publiques municipales.”

À GATINEAU, la Ville précise aussi „Les propriétaires ont la responsabilité du respect du règlement par les entrepreneurs en déneigement qu'ils embauchent.”

„Pour des questions de sécurité, l'article 40 du règlement de circulation et stationnement (300-2006) stipule qu'il est interdit en tout temps de déposer de la neige, de la glace ou toute autre matière similaire sur la voie publique, soit dans la rue, sur les trottoirs,

sur les bornes-fontaines, les sentiers récréatifs, tout autre endroit public ou tout autre terrain sans le consentement du propriétaire.”

À SAGUENAY c'est aussi interdit mais la hauteur du tas de neige est réglementé :

„L'amoncellement par toute personne ayant la garde de tout terrain, emplacement, bâti ou vacant, de dépôts de neige de plus de quatre mètres (4 m) de haut sur ses immeubles est interdit. Également, seulement deux de ces amoncellements sont autorisés sur un même terrain. „

„Il est interdit à tout propriétaire, occupant ou déneigeur d'un terrain privé de déposer, projeter, déplacer, souffler ou de permettre que soit déposée, projeter, déplacer, souffler de la neige et/ou de la glace sur une

propriété publique, un trottoir, une voie publique, l'emprise publique, une borne d'incendie, un puisard ainsi que dans un fossé, une rivière, un ruisseau, un cours d'eau ou sur leurs abords.”

Alors si vous faites partie des milliers de québécois qui ont déménagé cet été ou que vous avez acquis un immeuble, rendez-vous sur le site web de la Ville et informez-vous des limites liées au déneigement.

Il n'est pas agréable de recevoir des contraventions, vous ferez sûrement un meilleur usage de cet argent!

<https://www.lenouvelliste.ca/actualites/plus-besoin-de-permis-de-deneigement-a-trois-rivieres-9de5a075710e1893ddc0a3cf75402eac>



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

1. Agriculture urbaine
2. Annonces de location
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffage Climatisation
11. Construction Rénovation
12. Courtiers immobiliers
13. Couvreurs
14. Drainage
15. Électricité
16. Exterminateur
17. Gestion d'appels
18. Gestion Immobilière
19. Huissiers de justice
20. Hypothèque
21. Impôts fiscalité
22. Insonorisation
23. Inspection Bâtiments
24. Maçonnerie
25. Nettoyage de conduits
26. Paysagement
27. Peinture
28. Plancher
29. Plomberie
30. Portes et fenêtres
31. Recouvrement
32. Réparation
33. Serrurier
34. Sinistres
35. Téléphones mobiles

1. AGRICULTURE URBAINE

Agriculture urbaine MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896
info@microhabitatmtl.com
MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

2. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com www.SeecliQ.com

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

3. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.
(514) 481-0215, 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
www.appliancity.com

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

4. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com
- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Licence RBQ: 8248-2225-41

5. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344
- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372
info@assurancesml.com
- Cabinets en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour immeubles à logements (7 et +)
Immeuble en copropriété,

6. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats Tél.: (514) 866-5569

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

7. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante
Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com
RBQ 8334-9225-44

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

8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire
Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ: 2853-5797-14

9. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379
info@fondabec.ca
www.fondabec.ca
Pieux : redressement et stabilisation.

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com
- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage

11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Entretien Bernard Cousineau

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

RSB

Tél.: (450) 466-7318
www.rsbspecialistes.com
Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

12. COURTIER IMMOBILIERS

Claudya Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000
claudyagenereux.com
Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex.

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.
Groupe Sutton - clodem
Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306
pgobeil@sutton.com

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

13. COUVREURS

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie
Tél.: (450) 445-6209, (514) 569-8841
- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Licence RBQ: 8317-9226-23
10% d'escompte pour membre APQ

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard
Tél.: (514) 327-1100
info@perroncouvreurs.com
www.perroncouvreurs.com
Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.
- Service d'urgence 24h/7 jours
- RBQ: 1117-5833-85

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418
info@renopolis.ca
www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes
Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634
luc@toitureswally.com
www.toitureswally.com

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

14. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland
TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
www.drainagequebecois.com
Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.groupesanyvan.com
Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite

15. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique
(514) 327-5837, (514) 571-5838
akomelectrique@hotmail.com
- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01 - Service 24h,
Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques

Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650
Chauffage électrique
Entrée électrique, Panneau électrique
Spécialisé en résidentiel, Service 24h
RBQ 5720-5866-01

Les installations électriques

Norca Inc

Tél.: 514-708-6362, info@norca.ca
www.norca.ca
Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée.

16. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président
No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com
www.eliteextermination.com
10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, 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;

17. GESTION D'APPELS**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

18. GESTION IMMOBILIÈRE**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

19. HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC**

Tél. : (514) 990-2999

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

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

Serge Bélanger, Courtier

Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelangercourtier.

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

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

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

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

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
RBQ:8271-1706-08

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

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

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

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

Inspection, évaluation et expertise en 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

24. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement

- Un travail de qualité a un prix juste

25. NETTOYAGE DE CONDUITS**Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501

Cellulaire 514-823-4237

info@maintenancebonnair.com

www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.

26. PAYSAGEMENT**Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)

gaby@gopelouse.com

www.gopelouse.com

Résidentiel / Commercial
Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

27. 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.

28. 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

29. PLOMBERIE**André Auger Plombier**

Tél.: 514-993-4043

Courriel : augerandre@videotron.ca

http://plomberieandreauger.ca

- Service 24/7 pour les urgences
- Garantis pièces et main d'oeuvre 2 ans
- Vendeur de pièce, moins cher que toutes les grandes surfaces.

30. 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

31. RECOUVREMENT**CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939

Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.

10% de rabais aux membres APQ

32. RÉPARATIONS**Maintenance Canada**

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration, Cuisine, Salle de bain, Réparation Service

33. SERRURIER**Serrurier sirois inc**

3950, Ontario Est, Montréal

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres
- Réparation et installation de serrure

34. 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

35. TÉLÉPHONES MOBILES**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Centre de rénovation
5. Chauffage
6. Chauffe-eau
7. Extermination
8. Peinture
9. Planification financière
10. Serrure
11. Toitures

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

7. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

8. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

9. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

10. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

www.multicles.com

info@multicles.com

Tél: (819) 562-6313, Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles.

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

11. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• RBQ: 8351-3416-19



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

Organisme à but non lucratif, accueille les personnes immigrantes en Estrie et les accompagne dans leur intégration à la vie socioéconomique et contribue au rapprochement interculturel.





L'entrepôt

GRANBY

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

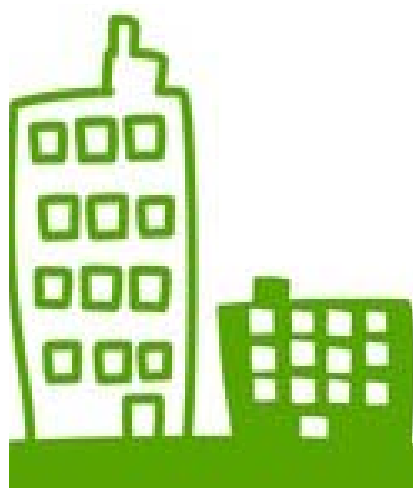
MATÉRIAUX ANCTIL MATÉRIAUX MAGOG

RONA RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com



MULTI CLÉS

SERRURIER EXPERT

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS



www.MULTICLES.COM
819.562.6313
1378, RUE KING OUEST, SHERBROOKE



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU
MEILLEUR SERVICE ET DU
MEILLEUR PRIX
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — Thermoshell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



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

Distributeur Shell

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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




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

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

IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

T 819 769-3022

@ dianecote@alizeservicesfinanciers.com

W alizeservicesfinanciers.com

Property taxes in France: **STRONG INCREASES** there too!

CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!



BP réno-maître APCHL RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

In France, the UNPI (Union nationale des Propriétaires immobiliers - National Union of Property Owners), which represents private owners and co-owners, published for the 12th time the result of its property tax observatory 2012-2017. It is interesting to note that the increase in property taxes does not only affect Quebec.

According to the results, between 2012 and 2017, the property tax increased by 11.71% on average in France. 11.71% represents a sharp rise. Yet it is lower than the other re-

ference years: 14.04% (between 2011 and 2016); 16.42% (between 2009 and 2014); 21.17% (between 2007 and 2012);

Nevertheless, the increase in property tax remains five times higher than inflation, eight times higher than the increase in rents over the same period, and it represents more than two months rent on average!

Two months rent on average The rent increase calculation system in Quebec theoretically reflects the rise in the tax bill on rent increases. But in practice many rental housing owners do not do it.

For many rental housing owners the vacancy rate is

so high that landlords prefer not to increase their rent too much to keep their tenants.

And this decision is understandable but unfortunately the system of the R gie du logement will not congratulate them and will not even encourage them.

Indeed, the system is made so that any increase in taxes, school taxes, insurance or major works can be claimed only the following year and not spread over several years. And this, even if the owner and the tenant agree on the works to come. In 2019, several property tax billing accounts may increase as a new assessment roll will come into effect.

Mortgage rates are going up, insurance too, rates for major works still remain ridiculously low: which is a good implosive cocktail imposed by the R gie's calculation method for the rental market!

Nouveau Location de chauffe-eau

CHAUFFE-EAU Estrie inc.

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

930, 12^E AVENUE N,
SHERBROOKE

819-565-9023

