

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2019, Volume 35 No 6

UN 1^{ER} JUILLET COMPLIQUÉ

Le premier juillet s'annonce compliqué en cette saison des déménagements combinée avec une crise du logement.

>>Page 2

SURPRISES DU LOCATAIRE

Les propriétaires d'immeubles à revenus ne peuvent et n'ont aucune base légale pour imposer un nombre maximal de personnes dans un logement.

>>Page 14

DÉPÔT DE GARANTIE

Comment fonctionne le dépôt de garantie dans les autres provinces?

>>Page 17



BIENS LAISSÉS DANS LE LOGEMENT : CE NE SONT PAS TOUJOURS DES DÉCHETS!

Il arrive que lors de son déménagement, le locataire, volontairement ou non, laisse quelques biens personnels derrière lui.

Texte complet à la page 12



Me Martin Messier

LE PREMIER JUILLET S'ANNONCE COMPLIQUÉ

MOT DE L'ÉDITEUR

The upcoming first of July carries its load of worries

Le premier juillet s'annonce compliqué en cette saison des déménagements combinée avec une crise du logement. La situation des déménagements au Québec n'a rien d'aisée. En effet, tous les ans au 1^{er} juillet, plusieurs locataires vont déménager pendant que d'autres vont emménager.

Cette année cependant la situation risque de particulièrement se compliquer.

Alors que plusieurs villes ont déjà annoncé que des

locataires se retrouveront à la rue, ayant décidé de ne pas renouveler leur bail avant d'avoir retrouvé un logement.

Il est important pour vous de faire les premiers pas si ce n'est pas déjà fait et de valider avec vos locataires la planification qu'ils auront faite pour leur journée de déménagement.

En effet, c'est à ce moment que vous apprendrez peut-être que votre locataire a décidé de ne plus déménager et qu'il a oublié de vous aviser.

D'autres locataires atten-

dent après un logement qui ne sera pas prêt à temps.

Enfin, certains se seront achetés une maison ou un condo et les délais de livraison de leur unité retardent peut-être leur départ.

Vous devez alors leur expliquer que le bail se termine le 30 juin à minute et qu'ils doivent avoir quitté au plus tard à cette date. Naturellement, nous ne pouvons effectuer un tour de magie et permettre à chacun de déménager instantanément d'un logement à un autre le 30 juin à minuit.

Pour cette raison, plusieurs logements vont se vider graduellement pendant que d'autres vont se remplir graduellement aussi.

C'est pourquoi il est important de prévoir les heures de déménagement de vos locataires

qui entrent et sortent afin d'en faire la planification et de sensibiliser vos locataires au fait qu'il est fort possible que la cuisine se remplisse alors que le salon se vide.

Si toutefois vous avez un locataire qui refuse de déménager, il vous faut savoir que vous avez l'obligation de livrer votre logement au locataire qui arrive. C'est une obligation de garantie.

Votre locataire pourrait refuser, si vous ne pouvez le livrer, d'en prendre possession et vous aviser que son bail est résilié.

Comme vous n'êtes pas en mesure de livrer le logement, votre locataire aurait raison. Il peut également vous demander la différence de loyer entre le loyer que vous lui avez loué et le logement qu'il devra trouver à la toute dernière minute pour une période qui varie normalement de 12 à 24 mois.

Volume 35 No 6
Juin 2019

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

Les frais de déménagement supplémentaires, les frais d'hébergement temporaires, les frais de restauration et d'entreposage seront possiblement l'objet de sa réclamation.

En sachant quelles sont vos obligations, vous serez mieux à même de prendre une décision éclairée dans la négociation qui pourrait intervenir dans de semblables situations.

Dès l'ouverture des bureaux de la Régie du logement, le 2 juillet, vous pourrez introduire une demande en éviction d'un occupant sans droit. La Régie du logement réserve des dates spécifiquement pour ce type de dossiers qui se font régulièrement d'année en année malheureusement.

Vous pouvez communiquer avec notre service juridique pour une assistance dans le cheminement de ce dossier. Souvenez-vous qu'en faisant une planification adéquate, vous risquez d'éviter bien des problèmes.

The first of July looks complicated in this moving season because it is combined with a housing crisis. The moving situation in Quebec is never an easy one. For indeed, every year on July 1, many tenants will move out while others will move in.

This year, however, the situation may be particularly complicated!

While several cities have already announced that some tenants may find themselves on the street having decided not to renew their lease before finding another housing.

It is important for you to take the first steps if you have not already done so and to evaluate with your tenants the planning they have done for their moving day.

Indeed, it is at that moment that you may perhaps learn that your tenant decided to stop moving around perpetually but forgot to notify you.

Other tenants are waiting for a housing that will not be ready in time. Finally, some people will have bought a house or a condo and the delivery times of their dwelling may delay their departure.

You must then explain to them that the lease ends on June 30th at midnight and that they must have left by that date at the latest. Of course, we cannot perform a magic trick and allow everyone to move from one dwelling to another on June 30th at midnight.

For this reason, many apartments will gradually empty while others will equally become available to their new tenants. That's why it's important

to foresee the hours your tenants are moving in and out for planning purposes, and to make your tenants aware of the fact that the kitchen may be filling up while the living room empties.

However, should you have a tenant who refuses to move, you must know that you have the obligation to deliver your apartment to the tenant who arrives. It is a guaranteed obligation.

Your tenant may refuse, if you cannot deliver it on time, to take possession of it and inform you that his lease is terminated.

As you are unable to deliver the apartment, your tenant would be right. He may also ask you to pay him the rent difference between the amount at which you rented him and the apartment he will have to find at the very last minute for a period that normally varies from 12 to 24 months.

Additional moving expenses, temporary accommodation, restaurant and storage costs may be the subject of his claim. Knowing what your



obligations are, you will be better able to make an informed decision in the negotiation process that could occur in similar situations.

Upon the opening of the offices of the Régie du logement, on July 2nd, you will be able to submit a request to evict an illegitimate occupant. The

Régie du logement reserves dates specifically for this type of cases that are submitted regularly every year, unfortunately.

You can contact our legal department for assistance in the processing of your file. Remember that planning properly can avoid a lot of problems.



Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222
Montréal, QC H4P 1G9

514-789-2826

bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais*
For APQ members, up to 35% off *

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$*
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250*

*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details



MOTIFS DE DISCRIMINATION :

LES CONNAISSEZ-VOUS?

On parle dans les médias de cas de discrimination, des personnes qui se voient refuser un emploi ou un logement. Certaines ont un accent, d'autres une couleur de peau différente ou même une orientation sexuelle différente.

- un handicap
- Identité ou expression de genre
- Langue
- Orientation sexuelle
- Race, couleur, origine ethnique ou nationale
- Religion
- Sexe

Le 4 avril dernier, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse émettait un communiqué sur „Les locataires ont droit d'accéder à un logement sans discrimination”.

Dans ce communiqué, on pouvait lire entre-autres : „Les personnes à qui l'on refuse un logement pour des motifs discriminatoires peuvent porter plainte à la Commission. Dans la dernière année, la Commission a ouvert 60 dossiers dans le domaine du logement, parmi lesquels 20 % concernent la présence d'enfants ou une famille monoparentale.”

Il existe 14 motifs de discrimination selon cette commission. Les connaissez-vous?

- Âge
- Condition sociale
- Convictions politiques
- État civil
- Grossesse
- Handicap
- Moyen pour pallier

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous recommande de porter attention à tous vos gestes et actions afin de ne pas avoir de problèmes.

Il est important de rappeler que la discrimination peut commencer dès l'annonce du logement. Même si un propriétaire peut demander à ce que le logement soit non-fumeur ou pas d'animaux, il ne peut demander que son futur locataire soit une femme seule dans la cinquantaine.

Attention aussi aux appels! On ne peut pas juger un candidat-locataire à son accent ou à sa façon de parler.

Il faut prendre le temps d'évaluer les locataires intéressés.

On ne le répétera jamais trop : vérifier vos candidats et pas seulement le crédit!



Reasons for discrimination : Do you know them?

There are media reports about discrimination, i.e. people who are denied employment or housing. Some speak with an accent, others have a different skin colour or even a different sexual orientation.

On April 4, the Commission on Human Rights and Youth Rights issued a press release concerning the following issue: „Tenants are entitled to access to housing without discrimination”.

In this press release, we can read among other things that: „People who are denied

housing on discriminatory grounds can complain to the Commission. In the last year, the Commission has opened 60 housing cases, of which 20% concern the presence of children or a single parent family.”

There are 14 grounds of discrimination according to this commission. Do you know them?

- Race;
- Colour;
- Sex;
- Gender identity or expression;
- Pregnancy;
- Sexual orientation
- Civil status;
- Age, except as provi-

- ded by law;
- Religion;
- Political convictions
- Ethnic or national origin;
- Social condition;
- Language;
- A handicap or the use of any means topaliate a handicap

The Quebec Landlords Association (APQ) Association des Propriétaires du Québec recommends that you pay attention to all of your demeanour and actions so that you do not have any problems.

It is important to remember that discrimination can begin to manifest itself as soon as the pla-

ce for rent is announced. Even though a landlord can request that the dwelling be non-smoking or no pets allowed, he cannot ask that his future tenant be a single woman in her fifties for instance.

Be careful also with telephone calls! A candidate-tenant cannot be judged by his accent or manner of speaking.

You have to take the time to properly evaluate the interested tenants.

We can never repeat it too much: check your candidates and not just the credit!

Source : <http://www.cdpcj.qc.ca/fr/formation/accommodation/Pages/html/motifs-discrimination.html>

CLINIQUE SUR LES DÉMÉNAGEMENTS

Une belle journée réussie remplie de formations et d'échange !

Merci à nos commanditaires, Batimex et Solution Cimex



DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur SeecliQ et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquébec...

1-888-382-9670

www.seecliq.com info@seecliq.com



COMMENT SE DÉBARRASSER DES COQUERELLES DANS UN LOGEMENT

par Solution Cimex

Les coquerelles, aussi appelées blattes ou cafards, sont des insectes grégaires qui se reproduisent rapidement lorsqu'elles trouvent refuge dans nos appartements. Elles se nourrissent des miettes de nourriture mais aussi de savon, de pâte-à-dent, de bois, de cuir, d'excréments, etc... En plus de pouvoir transmettre des maladies, la présence de coquerelles peut causer des réactions allergiques (éternuements, larmoiements, congestion nasale, maux de tête...) que l'on retrouve encore plus fréquemment chez les asthmatiques.

Une fois installée dans un appartement, elles peuvent rapidement se propager aux autres unités et infester tout un bloc. C'est pourquoi il est important de faire appel à un exterminateur de coquerelles expérimenté lorsque leur présence est détectée.

Comment reconnaître les coquerelles ?

La coquerelle la plus répandue au Canada est la coquerelle germanique (Blattes germaniques). Il s'agit d'un insecte mesurant entre 1,3 cm et 1,6 cm (environ ½ pouce) et leur corps est de co-

leur brunâtre. Elles ont des ailes mais ne volent pas. Elles arborent sur leur corps 2 lignes foncées parallèles¹

Comment trouver les coquerelles ?

Les coquerelles sont des insectes nocturnes. Vous ne les verrez que rarement en plein jour sauf en cas d'infestation importante. Elles adorent l'obscurité, l'humidité, la chaleur et la nourriture. On les retrouve donc souvent dans les cuisines et dans les salles de bains. Elles aiment se cacher sous les électroménagers et derrière les réfrigérateurs, lesquels émettent de la chaleur. Il n'est pas rare de les retrouver sous les éviers, là où la condensation sur les tuyaux leur permet de boire. On peut également vérifier dans les armoires et dans les autres endroits où il y a des aliments.

Comment se débarrasser des coquerelles dans un appartement ?

Pour se débarrasser des coquerelles, il est fortement recommandé de faire affaire avec un professionnel. Celui-ci vous guidera afin d'effectuer des mesures particulières d'hygiène qui permettront de protéger votre



nourriture et vos effets. Ces mesures permettront également de couper le plus possible les sources d'alimentation des coquerelles.

Des trappes collantes peuvent être installées afin de détecter et intercepter les coquerelles lors d'une petite infestation.

Il pourrait également vous être demandé de:

Passer l'aspirateur partout et laver le plancher et le bas des murs avant le premier passage du technicien.

Éliminer tout morceaux ou éclaboussures de nourriture sur les comptoirs, sur les tablettes d'armoires, sous et entre

les électroménagers.

Vous assurer que tous les aliments soient dans des contenants hermétiquement fermés.

Vous assurer que votre nourriture et vos effets personnels soient rangés à l'abri des blattes.

Bien fermer vos poubelles et les vider fréquemment.

Si l'infestation est significative, le recours à un exterminateur risque

d'être nécessaire. Suite aux préparations, votre exterminateur de coquerelles pourra procéder aux traitements. Dans certains cas, l'extermination de blattes peut requérir plusieurs visites. Un traitement rapide à la chaleur est également disponible.



Unis contre les punaises de lits.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE **Enfin, le resserrement des règles concernant l'hébergement touristique pour les locataires!**

Montréal, le 5 juin 2019 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de l'annonce de Madame Caroline Proulx, ministre du Tourisme, et Madame Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, de créer une nouvelle catégorie d'hébergement touristique, qui a trait à la location de la résidence principale et surtout, la volonté d'obliger les locataires souhaitant faire de l'hébergement touristique à avoir l'autorisation de leur propriétaire! Il en sera de même pour ceux qui désirent faire de la location touristique dans un immeuble à condos, ils devront obtenir l'autorisation du Syndicat.

Selon ce projet, même ceux qui louent leur résidence principale à des touristes devront dorénavant s'inscrire auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec pour obtenir un numéro d'enregistrement qui devra faire partie de toutes les publications, ce qui facilitera le contrôle et le respect de la loi.

« Outre le va-et-vient, les bruits dérangeant les autres locataires et les vacanciers dont personne ne connaît les antécédents, dans bien des cas, ces situations tournent au cauchemar. Il est tout à fait normal et souhaitable que le propriétaire ait son mot à dire dans la location touristique faite par le locataire, qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non », estime Martin Messier, Président de l'APQ.

La location de logement à des fins touristiques peut convenir dans certains immeubles et pour certains logements, mais cela doit se faire de façon organisée et dans un contexte de protection de la qualité de vie des occupants et des droits du propriétaires de gérer son immeuble. .

„Ce Projet de Règlement était attendu, nous espérons que ça aura pour effet d'en dissuader certains d'opérer de la location touristique dans leur logement sans le consentement du propriétaire, et qu'il y aura des conséquences à ne pas s'inscrire! Plusieurs locataires opèrent de façon clandestine, sans permis ni permission du propriétaire, ça doit cesser!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec espère que les inspecteurs seront présents pour faire respecter cette réglementation, mais voit d'un bon œil les modifications proposées.

J'ai la clé pour mieux gérer mon parc locatif



Voici le libre-service Gérer mes unités de location

Choisissez à l'avance d'être responsable ou non de la facture d'électricité quand l'unité est vacante. Découvrez tous les avantages du nouvel outil Web d'Hydro-Québec.

- ÉCONOMIE DE TEMPS
- ACCÈS 24 HEURES SUR 24
- AVIS INSTANTANÉS

PRATIQUE
CONVIVIAL
GRATUIT

Profitez-en dès maintenant!

Accédez au libre-service ou regardez la capsule vidéo pour en savoir plus, en visitant hydroquebec.com/gerer-mes-unites.

Le libre-service Gérer mes unités de location

Pour tout savoir sur la facture d'électricité de vos unités de location sans avoir à le demander, et sans frais.



UN FUMEUR DE CANNABIS EST EXPULSÉ DE SON LOGEMENT MALGRÉ UNE PRESCRIPTION MÉDICALE

A cannabis smoker is expelled from his apartment in spite of a medical prescription



Me Robert Soucy

Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction de la locataire et de tous les occupants des lieux loués. Le locateur a reçu de nombreuses plaintes des autres locataires parce que le fils de la locataire fume du cannabis de façon excessive et que la fumée secondaire trouble la jouissance des lieux à ces dits locataires.

Les faits

Les parties sont liées par un bail du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 au loyer mensuel de 830,00\$. La locataire, la mère de l'occupant des lieux, n'occupe pas les lieux loués. Son fils en est l'unique occupant. Le bail comprend un règlement qui stipule qu'il est interdit de fumer la marijuana dans les lieux loués et plus généralement sur le balcon du logement et sur le terrain de l'immeuble. Le fils a reçu une copie de ce règlement.

La preuve d'un préjudice sérieux

Le locateur a produit 10 témoins pour appuyer sa demande d'expulsion. Il appert que la consommation importante du fils qui occupe les lieux trouble la jouissance normale des autres locataires qui en sont affectés à des niveaux différents. Il est apparu aussi évident que le fils n'est pas prêt à modifier son mode de consommation afin de minimiser ou d'éradiquer le préjudice que ses voisins éprouvent.

Des voisins du logement ont témoigné, tour à tour, des inconvénients qu'elles subissent en ra-

ison de la consommation de cannabis du locataire. Consommation quotidienne, fréquente et dérangeante. Toutes décrivent l'odeur désagréable dans le corridor qui va en décroissant à mesure que l'on s'éloigne du logement. La locataire du logement d'en face ajoute que cette odeur persistante s'imisce dans son logement d'une façon désagréable que même ses invités la perçoivent. La locataire du logement juste à côté du dit logement témoigne qu'il lui est désagréable de subir les émanations qui proviennent du balcon voisin pour envahir son logement. Elle ne peut pas ainsi jouir de son propre balcon à son goût.

Une autre locataire occupant le logement situé directement au-dessus de celui de la locataire est tellement affectée par la fumée de cannabis qui pénètre chez elle tous les jours et toutes les nuits, que le locateur a été forcé pour minimiser l'infiltration de l'odeur de bloquer les sources de ventilation de la cuisine et de la sal-

le de bain, ceci entraîne un autre inconvénient, soit des détériorations et des désagréments dus à l'humidité excessive et des odeurs de cuisson découlant du manque de ventilation. Malgré ces précautions, la fumée et l'odeur caractéristique du cannabis pénètrent encore chez elle. Cette locataire juge cette odeur nauséabonde et insupportable. Le locateur lui donne aussi un accès à un autre logis les nuits où l'odeur lui est insupportable. Elle doit alors dormir sur un inconfortable matelas gonflable et elle est privée de ses effets

personnels et du confort de son logement. Elle ne peut plus tolérer une telle situation.

Des gardiens de l'immeuble sont venus témoigner des plaintes qu'ils ont reçues au sujet de l'odeur nauséabonde et de leur vérification qui ont confirmé que le logement en cause en est la source. Les gardiens travaillant le jour, la nuit et la fin de semaine ont témoigné que les plaintes étaient justifiées.

D'autres locataires habitant sur le même étage sont venus témoigner.



L'impatience, voire la détresse des plaignantes devant la situation qui ne s'améliore pas a été démontré au Tribunal. De plus, la locataire du dessus menace de quitter son logement malgré qu'elle aime bien l'immeuble et les autres locataires.

La défense du locataire

En défense, l'occupant déclare être médicalement autorisé à fumer du cannabis. Il admet fumer l'après-midi et le soir et quelques fois avec des amis. Il croit à un complot destiné à l'évincer alors que sa sœur occupait précédemment ce logement et consommait aussi du cannabis sans toutefois que quiconque trouve à s'en plaindre. Il croit à une réaction négative à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur le cannabis qui autorise maintenant la consommation.

La décision de la Régie du logement

Selon le Tribunal, depuis l'entrée en vigueur de la loi permettant l'usage du cannabis, cette consommation est régie par l'article 976 C.c.Q quant à la tolérance que se doivent les voisins face à cette nouvelle réalité, cet article se lit comme suit : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent par les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. »

Le Tribunal cite la cause *Chassé c. Chartier* qui a établi le principe suivant :

« Même si il peut paraître superfétatoire d'en traiter à ce stade, la consommation de cannabis de la locataire cause clairement de sérieux préju-

lices et la preuve, dont le certificat médical de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette consommation ne cessera pas or, ce n'est pas parce qu'une personne ne commet pas une infraction criminelle en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin que cela crée un droit d'indisposer les voisins en leur imposant ce que l'on appelle couramment la fumée secondaire. »¹

En l'instance, le demandeur a convaincu le tribunal que les inconvénients que subissent les voisins de la locataire sont importants, persistants et récurrents. Le Tribunal conclut :

« Tous les jours, à raison de plusieurs fois par jour, seul ou en compagnie d'amis, l'occupant

du logement de la locataire fume du cannabis et cette odeur caractéristique, que plusieurs jugent nauséabonde, envahit le logement pour ensuite s'immiscer dans les couloirs et dans les logements voisins, faisant subir aux voisines de pallier et surtout à la locataire du logement situé directement au-dessus l'inconvénient important de cette présence olfactive inopportune et dérangeante. »²

Le préjudice sérieux causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la décision, malgré l'appel, à compter du 11e jour de sa date. Le Tribunal résilie le bail et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les autres occupants du logement.

The landlord requests the termination of the lease and the eviction of the tenant and all occupants from the rented premises. The landlord has received numerous complaints from other tenants because the tenant's son smokes cannabis excessively, and second-hand smoke disturbs the other tenants' enjoyment of the premises.

The Facts

The parties are bound by a lease from October 1, 2018 to September 30, 2019 at the monthly rent of \$830.00. The tenant, the mother of the occupant of the premises, does not live in the rented premises. Her son is the sole occupant. The lease includes a regulation stating that marijuana smoking is prohibited in the rented premises and more generally on the balcony of the apartment and on the building's grounds. The son has received a copy of these rules.

Proof of serious prejudice

The landlord has produced 10 witnesses to support his expulsion request. It appears that the significant cannabis consumption of the son occupying the premises disturbs the normal enjoyment of the other tenants who are affected at different levels. It has also become apparent that the son is not ready to change his mode of consumption in order

Suite à la page 10

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

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

PROMOTION DE LANCEMENT

Service Mensuel (sans contrat):

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

Service continu (avec contrat):

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



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

Suite de la page 9 : A CANNABIS SMOKER IS EXPELLED FROM HIS APARTMENT IN SPITE OF A MEDICAL PRESCRIPTION

to minimize or eradicate the harm his neighbours are experiencing.

Neighbours from the housing testified, one after the other, to the inconvenience they suffer as a result of the son of the tenant's cannabis use : daily consumption, frequent and disturbing. All of them describe the unpleasant smell in the hallway that decreases as one moves away from his apartment. The tenant from across his apartment adds that this lingering smell intrudes into her dwelling in such an unpleasant way that even her guests perceive it. The tenant of the apartment next to his dwelling testifies that it is unpleasant to him to experience the emanations which come from the neighbouring balcony and invade his housing. She cannot enjoy her own balcony to her liking as much as she would like to.

Another tenant occupying the dwelling directly above the one of the first tenant is so affected by the cannabis smoke that enters her housing every day and night that the landlord was forced - to minimize the infiltration of the smell - to block the ventilation sources of the kitchen and the bathroom. This causes another disadvantage however, i.e. the deterioration and

inconvenience due to excessive moisture and cooking odours resulting from lack of ventilation. Despite these precautions, the smoke and the characteristic smell of cannabis still enter her housing. This tenant finds the stench nauseating and unbearable. The landlord also gives her access to another housing on nights when the smell is nauseating. She must then sleep on an uncomfortable inflatable mattress and she is deprived of her belongings and the comfort of her own housing. She can no longer tolerate such a situation.

Wardens of the building came to testify to the complaints they received about the stench and their audit which confirmed that the particular dwelling was the source. Guards working during the day, at night and over the weekend, testified that the complaints were justified.

Other tenants living on the same floor came to testify. The impatience and even distress of the complainants in regard to the situation which is not improving has been amply demonstrated to the Court. Moreover, the tenant above the cannabis user's apartment threatens to leave her housing despite the fact that she likes the building and the other tenants.

The son of the tenant's defence

In defence, the occupant claims to be medically al-

lowed to smoke cannabis. He admits to smoking in the afternoon and the evening, and sometimes with friends. He thinks there is a conspiracy to oust him while his sister used to live in that apartment before and she also used cannabis, but no one found fault with it however. He believes there is a negative reaction following the entry into force of the cannabis law which now allows consumption.

The decision of the Régie du logement

According to the Court, since the entry into force of the law allowing the use of cannabis, this consumption is now governed by section 976 of the C.c.Q as to the tolerance that the neighbours owe to this new reality. This section reads as follows:

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

The Court cites the case

Chassé vs Chartier which established the following principle:

« While it may seem superfluous to deal with it at this stage, the tenant's cannabis use clearly causes serious harm and the evidence, including the tenant's medical certificate allowing him to consume this drug for its therapeutic aspect, demonstrates clearly that this consumption will not stop. However, it is not because a person does not commit a criminal offence by owning or using marijuana prescribed by a physician that this creates a right to upset the neighbours by imposing on them what is commonly known as second-hand smoke. »¹

In this case, the plaintiff has satisfied the Court by stating that the inconvenience to the tenant's neighbours is significant, persistent and recurring. The Court finds that:

« Every day, several times a day, alone or in the company of friends, the occupant of the tenant's

housing smokes cannabis and this typical and specific odour, which many consider nauseating, invades the dwelling and then immerses itself in the hallways and in the neighbouring dwellings, causing to the neighbours on the landing and especially to the tenant of the dwelling located directly above the important disadvantage of this uncalled for and disturbing olfactory presence. »²

The serious harm caused to the lessor justifies the provisional execution of the decision, despite the appeal, as of the 11th day of the date. The Court terminates the lease and orders the eviction of the tenant and all other occupants of the dwelling.

1. Chassé c. Chartier 2018 QCRDL 235

2. 2019 QCRDL 17476, par 32 page 6



BONNE NOUVELLE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS : AIDE POUR BORNES ÉLECTRIQUES

Le 24 mai dernier, par l'entremise du programme Roulez vert, qui est administré par Transition énergétique Québec, les propriétaires d'un bâtiment multi-logements comportant cinq logements ou plus ou les propriétaires d'un véhicule électrique dont le domicile est situé dans un tel bâtiment sont maintenant admissibles à une aide financière pouvant atteindre 5000\$ pour l'acquisition et l'installation d'une borne de recharge de deuxième niveau (240 V).

Plusieurs locataires prennent le virage vert et achètent des voitures électriques. Mais en tant que propriétaire, pour attirer cette clientèle, il faut leur permettre d'habiter nos immeubles tout en rechargeant leurs voitures

directement dans leur stationnement.

Cette initiative est une bonne nouvelle pour le climat mais aussi pour permettre aux locataires d'avoir accès à des voitures électriques.

Faits intéressants :

- Transition énergétique Québec est une société d'État qui a pour mission de soutenir, de stimuler et de promouvoir la transition, l'innovation et l'efficacité énergétiques ainsi que de coordonner la mise en œuvre de l'ensemble des programmes et des mesures nécessaires à l'atteinte des cibles énergétiques définies par le gouvernement.

- Le Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques du Québec contient 225 mesures qui lui permettront,

d'ici à 2023, d'améliorer son efficacité énergétique de 5 % et de réduire sa consommation de produits pétroliers de 12 % par rapport au niveau de 2013. L'ensemble des mesures qui sont contenues dans ce plan pourrait contribuer à une réduction des émissions de GES de l'ordre de 5,4 millions de tonnes équivalent CO₂ (t éq. CO₂).

- Le Plan d'action sur les changements climatiques, financé par le Fonds vert, vise à réduire les émissions de GES de 20 % sous le niveau de 1990, en plus d'améliorer la capacité d'adaptation de la société québécoise aux impacts des changements climatiques.

- Au 31 mars 2019, 41 527 véhicules électriques

étaient immatriculés au Québec.

- Depuis sa création, plus de 74 000 participants ont bénéficié du programme Roulez vert pour l'acquisition d'un véhicule électrique ou d'une borne de recharge à domicile, ce qui représente une réduction des émissions de GES de plus de 96 000 t éq. CO₂/an.

Les taux d'inoccupation sont en baisse et les propriétaires reçoivent de nombreuses visites pour un logement annoncé.

Les propriétaires veulent prendre soin de leurs locataires, veulent conserver leurs locataires.

D'une pierre, deux coups!

Source : <https://transitionenergetique.gouv.qc.ca/nouvelles/actualites/detail/un-pas-de-plus-pour-soutenir-le-deploiement-des-vehicules-electriques>



« 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 L'ARIE**

Expertise immobilière

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

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre **500\$** de certificat-voyage* lors de la vente

Exclusif aux membres APQ

Sutton
L'immobilier nous habite

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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

BIENS LAISSÉS DANS LE LOGEMENT : CE NE SONT PAS TOUJOURS DES DÉCHETS!



Me Annie Lapointe

Property left behind in a rental housing is not always meant to be thrown out

Il arrive que lors de son déménagement, le locataire, volontairement ou non, laisse quelques biens personnels derrière lui.

Lorsque ça arrive, si le bail est terminé mais que visiblement, le locataire a quitté avec la majorité de ses biens meubles et qu'il ne semble pas avoir l'in-

tention de revenir, vous n'avez pas automatiquement le droit de les jeter à la poubelle, ou de les donner au locataire qui arrive.

Qui plus est, dans le tumulte du 1er juillet, les biens des anciens et des nouveaux locataires peuvent se mélanger...

Même si le locataire a l'obligation de laisser le

logement libre de tous effets mobiliers personnels à son départ, la loi prévoit que le locateur ne peut en disposer avant d'avoir envoyé un avis de 90 jours au locataire, lui donnant ainsi la possibilité de revenir chercher ses biens.

Une décision rappelle l'importance de ne pas agir trop rapidement (1):

Dans cette décision, bien que le bail commençait le 1er juillet, la locataire ne prévoyait

emménager que le 23 juillet et avait avisé le propriétaire qui devait repeindre avant son arrivée.

Le locataire précédant ayant laissé des biens sur les lieux, le locateur s'est engagé à les jeter, ce que le préposé du locateur a fait le 4 juillet.

Par contre, la nouvelle locataire avait entre-temps amené quelques-uns de ses biens. Le 5 juillet, elle demandait donc au propriétaire ou étaient rendus ses biens. Vous aurez compris que le logement avait été vidé des biens de l'ancien...et du nouveau locataire. Voici ce qu'en dit le juge :

« 32 En l'instance, la preuve démontre que le locateur n'a pas respecté les dispositions des articles 944 et 945 du Code civil du Québec. Dans les circonstances, le locateur a donc commis une faute engageant sa responsabilité. Au surplus, considérant la nature des biens déménagés par la locataire, il est évident que ces biens ne constituaient pas des déchets ou des biens n'ayant aucune valeur. »

Le propriétaire a donc dû verser des dommages pour la perte des biens. Il semble que le manque de communication ne soit pas étranger à cette malencontreuse histoire. Toutefois, l'an-



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

ancien locataire aurait eu le même recours contre le propriétaire s'il avait voulu ravoir ses biens quelques jours plus tard. C'est ce qui est arrivé dans une autre décision (2): les anciens locataires sont revenus une semaine après leur départ chercher des biens qui avaient été, pour une partie, donnés ou jetés par les locataires. Des dommages leur ont alors été accordés. Il revient toutefois au locataire de faire la preuve des biens laissés et de leur valeur.

Avant de vous départir de biens qui semblent abandonnés, informez-vous auprès de notre équipe de juristes.

It happens sometimes that during his moving process, the tenant, voluntarily or not, leaves some of his personal belongings behind.

When that happens, and if the lease is finished but obviously the tenant has left the bulk of his movable property behind and he does not seem to have the intention to return to the premises, you do not automatically have the right to throw it out, or give it to the tenant who moves in.

Moreover, in the tumult of July 1, the belongings of old and new tenants can easily mingle...

Even if the tenant has the obligation to leave the dwelling free from any personal effects

upon his departure, the law provides that the landlord cannot dispose of any belongings until he has sent a 90-day notice to the tenant, thus giving him the opportunity to return for his property.

A particular decision of the Régie recalls the importance of not acting too quickly (1):

In that decision, although the lease commenced on July 1, the new tenant did not plan to move in until July 23 and she had advised the landlord to repaint the dwelling prior to her arrival.

Because the previous tenant had left some of his belongings on the premises, the landlord undertook to dispose of them, which the landlor-

d's agent did on July 4th.

Meanwhile, the new tenant had brought some of her goods into the dwelling. On the 5th of July, she asked the landlord what happened to her belongings. You will understand that the housing had been emptied completely of the property of the old ... and the new tenant. Here is what the Judge says:

« 32 In this case, the evidence shows that the landlord did not comply with sections 944 and 945 of the Civil Code of Québec. In the circumstances, the landlord has therefore committed a fault involving his liability. Moreover, considering the nature of the belongings moved by the tenant, it is obvious that these goods did not constitute waste nor

were they items having no value. »

The landlord had therefore to pay damages with interest for the loss of the goods. It seems that lack of or deficient communication is no stranger to this unfortunate story. However, the former tenant would have had the same recourse against the landlord-owner if he had wanted to recover his property a few days later.

This is what happened in another decision (2): the former tenants returned a week after their departure to look for belongings that had been partly given away or thrown out by the landladies. Damage compensation was then granted to them. However, it is up to the tenant to prove the presence of the goods left and their value.

Therefore, before you throw out goods that seem to be abandoned, check first with our team of lawyers.

(1) 386203 18 20180305 G, 2019 QCRDL 19002.

(2) 31212 28 20150807 G; 220245 28 20150601 G, 2018 QCRDL 34138.

STEVENS OMNI

PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN

Pour un plancher à votre image...

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

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



Me Jean-Olivier Reed

QUELQUES (MAUVAISES) SURPRISES DU NOUVEAU LOCATAIRE

Some (UNPLEASANT) surprises from the new tenant

LE NOMBRE D'OCCUPANTS

Les propriétaires d'immeubles à revenus ne peuvent et n'ont aucune base légale pour imposer un nombre maximal de personnes dans un logement.

Il serait possible de le faire mais uniquement dans le cas où, si celui-ci assume les frais de chauffage et eau-chaude. Le nombre de personnes présentes dans le logement affecte di-

rectement les frais et la charge financière du propriétaire reliés à ce logement.

Ainsi un joli petit couple loue votre 5 pièces et demi et déménage finalement avec sa sœur, ses enfants et son conjoint et... il y aurait peu à faire sur le nombre même de personnes.

L'article 1920 du code Civil du Québec mentionne que:

«Le nombre d'occupants

d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité »

Faire cette preuve n'est pas une mince affaire. Vous demandez accès pour constater: quelques-uns quittent au centre d'achat et d'un coup de balai la preuve est hors de portée.

Le surpeuplement d'un logement est très subjectif et souvent laissé à l'appréciation du régis-

seur de la Régie du logement qui généralement hésitera à la résiliation du bail pour surpeuplement surtout si cette situation ne cause rien aux voisins ou à l'immeuble. La question de préjudice sérieux est centrale dans cette situation.

Ainsi, il est plus simple d'agir sur les conséquences de ce surpeuplement. Le bruit, le va-et-vient, l'usure prématurée des com-

posantes, problèmes de stationnement. Ce sont des sujets beaucoup plus faciles à traiter et à prouver à la Régie du logement via les témoignages des locataires voisins lors d'une audience.

LA LISTE D'ÉPICERIE

Chaque locataire a une appréciation personnelle de l'état du logement et des connaissances techniques bien à eux. Si votre nouveau locataire arrive après quelques jours avec une liste de déficiences, c'est peut-être l'ancien locataire qui était tolérant.

Considérez-le avec respect, allez voir les déficiences, au besoin réparez en prenant entente avec votre locataire.

Après la visite, si vous arrivez à la conclusion qu'une demande n'est pas justifiée, vous expliquerez votre décision en répondant au locataire par écrit.

Dans tous les cas, en re-

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

cevant une liste, il faut agir promptement.

STATIONNEMENT

Lors de la signature du bail, il est important de décrire suffisamment l'utilisation du stationnement. Ces détails peuvent être insérés dans le règlement de l'immeuble tels que : pas de mécanique, pas de véhicule non fonctionnel, pas de remorque ou véhicule commercial. Cela aura l'avantage d'éviter des conflits.

Aussi, relocaliser ou échanger une place de stationnement peut ne pas être considéré comme une modification de bail mais bien votre droit de gestion. Cette option peut désamorcer certaines situations qui autrement seraient conflictuelles.

Ne tolérez pas une situation quand un locataire utilise un stationnement de plus.

PISCINE

La piscine fait partie des règles entourant l'accès à la cour. Vous devez, dans votre règlement de l'immeuble décrire amplement ce que vous voulez et surtout ce que vous ne voulez pas dans votre cour.

La piscine, si elle est acceptée, doit respecter la réglementation municipale (distance et clôture) et il est suggéré d'évaluer la possibilité

d'exiger une assurance spécifique à votre locataire.

Si elle est interdite, une mise en demeure et une demande en ordonnance à la Régie du logement est souvent la seule solution. Se faire justice soi-même n'est jamais une bonne idée. Les possibles conséquences en dommages contre vous sont totalement dissuasives.

LE BRUIT

Chaque famille a sa propre perception de ce qui est du bruit démesuré et chaque famille a un niveau de tolérance différent.

Quant une plainte arrive à vous, il est dans votre intérêt de rester poli et impartial. C'est la clé pour vous permettre de régler le problème ou de prendre des mesures pour évacuer le

problème.

Il faut toujours garder en mémoire que la personne qui subit le bruit peut vous réclamer une diminution de loyer et des dommages-intérêts en raison du dérangement. Il faut donc être proactif.

Il faut aussi s'assurer que la plaignante n'est pas intolérante.

La stratégie de la gradation des mesures tant pour le bruit que pour l'intolérance est primordiale.

Premièrement, faites un avis verbal, tentez de constater par vous-même le problème. Si le locataire refuse de vous le faire constater, posez-vous déjà des questions sur la crédibilité de la plainte. Si cette démarche échoue, vous devez envoyer une lettre avec preuve de

réception. Si elle n'a pas l'effet escompté, vous devez envisager de demander la résiliation du bail à la Régie du logement.

Avant de le faire, avisez le locataire qui se plaint qu'il devra obligatoirement témoigner en personne à la Régie du logement sinon la demande pourrait être rejetée faute de preuves.

Dans tous les cas, si vous décidez de ne rien faire, le locataire qui subit le trouble pourrait vous réclamer des dommages punitifs pour manquement à vos obligations.

• THE NUMBER OF OCCUPANTS

Rental property owners cannot and have no le-

gal basis whatsoever for imposing a maximum number of people in a dwelling.

It would be possible to do this but only in the case where the landlord assumes the cost of heating and hot water because then the number of people in the dwelling directly affects the costs and the financial burden of the owner connected to this dwelling.

So, when a nice little couple rents your 5 ½ and finally moves in with his or her sister, their children and her spouse and so on and so forth ... there would be little you could do concerning the number of people that would be moving in.

Section 1920 of the Civil Code of Québec mentions that:

« The occupants of a dwelling shall be of

Suite à la page 16



Suite de la page 15 - SOME (UNPLEASANT) SURPRISES FROM THE NEW TENANT

such a number as to allow each of them to live in normal conditions of comfort and sanitation.»

Proving this is not an easy task however. You ask for access to find out but some might have gone to the mall and all of a sudden your proof is out of reach.

Overcrowding of a dwelling is very subjective and often left to the discretion of the director of the Régie du logement who generally will hesitate to terminate the lease for overcrowding, especially if this situation does not cause any inconvenience to the neighbours or to the bu-

ilding. The issue of serious harm is central in this situation.

Thus, it is easier to act on the consequences of this overpopulation such as noise, back-and-forth coming and going, premature wear of components, parking problems. These are subjects that are much easier to deal with and prove to the Régie du logement through the testimony of the neighbouring tenants during a hearing.

• THE 'GROCERY' LIST

Each tenant has a personal appreciation of the state of the housing and they all have their own technical knowledge. If your new tenant comes to you after a few days

with a list of deficiencies, it may be that the former tenant has been too negligent or tolerant about certain issues.

Consider his observations with respect, go see the deficiencies. If necessary repair them by making an agreement with your tenant.

After the visit, if you come to the conclusion that a request is not justified, you will explain your decision by responding to the tenant in writing.

In any case, receiving a list requires prompt action.

• PARKING LOT USE

When signing the lease, it is important to describe the specific use of the parking lot sufficiently well. These details can be inserted into the building regulations such as: no mechanical repairs allowed, no non-functional vehicles stationed there, no trailers or commercial vehicles either. This will have the advantage of avoiding conflicts.

Also, relocating or exchanging a parking space may not be considered as a lease modification but

rather as your management right. This option can defuse certain situations that would otherwise be conflicting.

Do not tolerate a situation when a tenant uses additional parking space.

• THE SWIMMING POOL

The swimming pool is part of the rules regulating access to the yard. You must, in your building regulations, fully describe what you want and especially what you do not want in your yard.

The swimming pool, if accepted, must comply with municipal regulations (distance and fence) and it is suggested to evaluate the possibility of requiring specific insurance from your tenant.

If it is prohibited, a formal notice and a request for a prescription to the Régie du logement is often the only solution. To do justice to oneself is never a good idea. The possible consequences in damages against you are totally dissuasive.

• NOISE

Each family has its own perception of excessive noise and each family has a different level of tolerance also.

When a complaint comes to you, it is in your interest to remain polite and impartial. This is for you the key to solving the problem or to taking

steps to clear the problem.

Always keep in mind that the person who experiences the noise may claim a reduction in rent and damages with interest due to this inconvenience. So you have to be proactive.

You must also ensure that the complainant is not intolerant.

The strategy of gradual measures for both noise and intolerance is of paramount importance. First, make a verbal notice, try to find out for yourself what the problem is. If the tenant refuses to let you verify, ask yourself questions about the credibility of the complaint. If this fails, you must send a letter with proof of receipt. If this does not have the desired effect, you must consider asking the Régie du logement to terminate the lease.

Before doing so, you must notify the tenant who complains that he will have to testify in person at the Régie du logement, otherwise the request could be rejected for lack of evidence.

In any case, if you decide to do nothing, the tenant who suffers the trouble could claim punitive damages from you for breach of your obligations.

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

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

DÉPÔT DE GARANTIE : AILLEURS AU CANADA?

ONTARIO : Dépôt du dernier mois de loyer ;
<https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/06r17#BK163>

ALBERTA : Dépôt d'un mois de loyer dans un compte en fiducie ; Droit de demander un frais non-remboursable pour animaux;
<https://www.landlordandtenant.org/security-deposits/>

SASKATCHEWAN : dépôt d'un mois de loyer. Le locataire peut payer le dépôt en deux versements, soit la moitié au début de la location et le reste dans les deux prochains mois;
<https://www.saskinfojustice.ca/public/droit-immobilier/locataires-proprietaires>

COLOMBIE-BRITANNIQUE : le dépôt de garantie maximal correspond à la moitié du loyer mensuel. Cependant, le propriétaire qui autorise les animaux domestiques peut également exiger une somme supplémentaire égale à la moitié du loyer mensuel, un « dépôt pour dommages causés par un animal domestique ». C'est donc dire qu'en pareille circonstance le dépôt total peut atteindre un mois de loyer ;
<http://www.cielcb.ca/d9/>

Ile du Prince Édouard : Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser un montant équivalant à une semaine de loyer pour une location à la semaine et à un mois de loyer pour les autres types de location ;
<https://www.princeedwardisland.ca/sites/default/files/legislation/R-13-1-Rental%20Of%20Residential%20Property%20Act.pdf>

Manitoba : Un dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois peut être perçu par le propriétaire. Dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie: somme d'argent que le locataire verse au locateur avant d'amener un animal de compagnie dans son unité locative. Le montant de ce dépôt ne peut excéder la moitié d'un mois de loyer s'il a été versé entre le 30 juin 2010 et le 31 juillet 2014. Un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie versé le 1er août 2014, ou après cette date, ne peut excéder un mois de loyer. À la fin d'une location, le locateur peut réclamer ce dépôt pour couvrir la réparation des dommages ou les coûts de nettoyage qu'il doit assumer à cause de l'animal de compagnie du locataire. Les locateurs ne peuvent pas exiger de dépôt pour les dommages causés par un animal de compagnie si les locataires ont besoin d'un animal d'assistance;
https://www.gov.mb.ca/ccar/rtb/ot/gbook/s10securitydeposit_refundingas7.fr.html

NOUVEAU BRUNSWICK : Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer est permis, sauf si le logement est loué à la semaine. Alors le dépôt autorisé est équivalent à une semaine de loyer;
<http://laws.gnb.ca/en/showdoc/cs/R-10.2>

NOUVELLE ÉCOSSE : Le dépôt de garantie ne peut excéder un demi-mois de loyer. Le propriétaire doit le déposer dans un compte en fiducie ;
<https://nslegislature.ca/sites/default/files/legc/statutes/residential%20tenancies.pdf>

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR : Le dépôt maximal permis dépend de la durée de location. Pour les locations au mois ou à durée déterminée de 6 à 12 mois, le dépôt permis est des trois-quarts du loyer du premier mois; pour une location à la semaine, il est d'un montant équivalent au loyer des deux premières semaines. Le dépôt doit être conservé dans un compte en fiducie.
https://www.servicenl.gov.nl.ca/faq/landlord_faq.html

PMML

AGENCE IMMOBILIÈRE ET HYPOTHÉCAIRE

VENTE - ACHAT - FINANCEMENT

MULTI-LOGEMENTS ET COMMERCIAL

TÉLÉCHARGER NOTRE RAPPORT DE MARCHÉ
PMML.CA/RAPPORT

PROBLÈMES POUR PAYER LES TAXES FONCIÈRES

Un article récent paru dans le journal Les affaires abordait le sujet de la difficulté pour plusieurs propriétaires de payer leurs taxes.

„En 2018, 9 139 propriétés ont été grevées d'un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier selon les actes colligés par JLR, à partir du Registre foncier du Québec. Ce nombre est

15% plus élevé que l'année précédente et le plus haut des 5 dernières années.”

„En fait, une part importante des avis envoyés impliquent des terrains de faible valeur. Au total, 30% des avis publiés en 2018 concernaient des terrains. Cette proportion est nettement plus haute que celle observée pour les préavis d'exerci-

ce hypothécaire où environ 90% des immeubles touchés sont des propriétés résidentielles.”

Plusieurs raisons peuvent empêcher un propriétaire de faire son paiement. Dans les immeubles locatifs, les rénovations coûtent tellement chères et le retour sur investissement tellement long qu'un manque de liquidités se produit.

CONNAISSEZ-VOUS LES IMMEUBLES CUL-DE-SAC?

Les immeubles cul-de-sac sont des immeubles dont le(s) propriétaire(s) ne peuvent augmenter les loyers mais ils doivent obtenir un prêt d'une institution financière pour effectuer des rénovations.

Mais ces propriétaires ne peuvent obtenir de financement car les loyers sont trop bas et que les règles de la Régie du logement ne permettent pas d'augmenter les loyers de façon cohérente et représentative du marché locatif.

En règle générale, le propriétaire reçoit la date à laquelle son bien sera vendu aux enchères.

Il a jusqu'à ce délai pour payer et reprendre son bien.

Une fois vendu aux enchères, le propriétaire a encore 1 an pour payer. Si la dette est toujours due après 12 mois, l'acheteur devient officiellement propriétaire.

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes_evaluation/compte_taxe/ventes_taxes.aspx

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=43,9455622&_dad=portal&_schema=PORTAL

PROCÉDURE POUR VENTE AUX ENCHÈRES

Sur les différents sites web des villes*, on peut retrouver leurs méthodes pour collecter les taxes foncières mais aussi de recouvrement des sommes dues.

https://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/plus-proprietaires-incapables-payer-taxes/610688?fbclid=IwAR2QMkuyQOhqPv7IY55ZAVOkzvvaUMgUZviQCZa5vACg5wnurT9ErzV_KAc

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



FACTURES D'ÉLECTRICITÉ IMPAYÉES : MAUVAISES SURPRISES POUR DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

Sherbrooke, le jeudi 27 juin 2019 – L'Association des locataires de Sherbrooke et le Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives (RPHL) ont uni leurs voix ce matin afin de demander au conseil municipal de modifier leurs pratiques en matière de non-paiement des factures d'électricité. Ils étaient accompagnés pour l'occasion de la conseillère municipale et chef de Sherbrooke Citoyen, Évelyne Beaudin.

Propriétaires d'habitations locatives et locataires titulaires d'un bail « tout inclus », gare à vous! Sans le savoir, une facture d'électricité impayée d'un tiers pourrait vous porter préjudice!

Aussi particulier que cela puisse paraître, l'article 2.2.7 du règlement 425 stipule en effet que « [...] l'occupant, le locataire, l'administrateur ou le propriétaire d'un logement ou d'un immeuble qui bénéficie de l'électricité est réputé être un client d'Hydro-Sherbrooke. Il devient solidairement responsable du paiement des comptes d'électricité avec le titulaire de l'abonnement si ce dernier fait défaut de payer les comptes à échéance. »

Cette situation avait par le passé été dénoncée par le président du RPHL, Me Martin Messier, qui a vu un propriétaire de Sherbrooke porter en appel pareille situation à la Cour supérieure en 2018. Malheureusement pour ce propriétaire, sa demande de pourvoi en contrôle judiciaire avait été déboutée au mois de mars dernier, principalement pour des questions techniques. Néanmoins, le juge Sylvain Provencher considérait au sein de son jugement qu'il était « [...] étonnant de constater que les propriétaires d'immeubles à logements situés sur le territoire de la Ville soient soumis à une telle obligation qui déroge aux prescriptions du droit commun (C.c.Q.) alors que tel n'est pas le cas du plus important fournisseur d'électricité au Québec, soit Hydro-Québec ».

« Il est absurde que le propriétaire ait à payer pour une facture de consommation de son locataire alors que le propriétaire lui-même est souvent impayé dans les cas où ça arrive! Nous avons, dès la connaissance de ce règlement, entrepris des démarches auprès de la Ville pour qu'elle revoit cette politique. Même si ce recours est peu utilisé, il reste une menace auprès de n'importe quel propriétaire de logements sherbrookoïses » selon Martin Messier, président du RPHL.

Du côté des locataires, le même concept de « responsabilité solidaire » à l'égard des créances relatives à l'électricité semble être observé. À ce sujet, l'Association des locataires raconte avoir déjà dû intervenir pour des situations de coupure de courant chez des locataires pourtant titulaires de bail « tout inclus » et sans dette auprès de leur locateur.

« Si le propriétaire d'un immeuble est en défaut de paiement auprès d'Hydro-Sherbrooke, il arrive que l'on coupe le courant pour l'ensemble des gens qui résident au sein de cet immeuble, même s'ils ne sont pas, ultimement, responsables de la situation. Il s'agit d'un moyen de pression souvent sans impact car les propriétaires ne résident pas, la plupart du temps, au sein des mêmes immeubles. Mais surtout, cela demande aux locataires d'effectuer des démarches auprès d'Hydro-Sherbrooke afin de démontrer qu'ils possèdent un bail dans lequel l'électricité est réputée être incluse et n'ayant aucun montant en souffrance sur leur logement. La reconnexion survient toujours, mais les délais ne sont pas sans incidence » a expliqué M. Couture, citant au passage la perte d'aliments réfrigérés et parfois impropres à la consommation une fois le courant rétabli.

La conseillère Évelyne Beaudin, qui est présidente du Comité de développement social et communautaire, s'est engagée pour sa part à porter le dossier au Conseil municipal, avec l'espoir de pouvoir convaincre ses collègues que des changements réglementaires s'imposent.

« Le RPHL et l'Association des locataires représentent des groupes d'intérêts aux objectifs différents et qui parfois, s'opposent l'un à l'autre. De les voir aujourd'hui unis autour de cette problématique, je pense que ça envoie une image forte, qui démontre bien l'importance de modifier nos pratiques à la Ville et chez Hydro-Sherbrooke. Personne n'a su me convaincre jusqu'ici du bien-fondé de cet article de règlement, qui vient léser des gens innocents et qui n'ont rien à voir avec les manquements d'un tiers. Au-delà de la question légale, le gros bon sens devrait prévaloir. À défaut d'abroger l'article 2.2.7, il conviendrait minimalement de le modifier afin de le rendre conforme à ce qui s'observe ailleurs au Québec, où cette particularité de responsabilité solidaire des créances n'existe pas », a conclu la conseillère municipale du district du Carrefour.

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.seecliq.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, 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

12. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, 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;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,
consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveaahuissiers@bellnet.ca

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

L'AGENCE recouvrement & huissiers de justice

Gilles Poirier, Huissier de justice

1555, boul. de l'Avenir, suite 306,
Laval
Tél.: (514) 292-3010
info@lagencederecouvrement.com
https://lagencederecouvrement.com

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

17. HYPOTHÈQUE

L'équipe Performance Hypothécaire

Serge Bélanger, Courtier

Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelercourtier.com

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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

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

Noël Hémond Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

20. INSPECTION BÂTIMENT

Centre d'expertises légales

en bâtiment

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

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

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution

de problématiques diverses du bâtiment, -10% pour les membres de l'APQ

21. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie
- Démantèlement, pose et rejointement
- Étanchéité des joints
- Nettoyage de maçonnerie
- Enduits de protection
- Injection d'époxy et de coulis
- Calfeutrage
RBQ 8256-7942-36
Membre APCHQ

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture
Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal
est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

25. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

-Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
RBQ 5670 7276 01

26. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



Home Dépôt offre un
escompte exclusif aux
membres APQ de 15%
sur ces 2 modèles de
détecteurs de fumée.

Ce 15% s'applique sur les achats en
magasin.

Kidde Détecteur de
fumée pour cuisine à
pile sans tracas
garanti 10 ans



Kidde Détecteur de fumée d'une
durée de vie de 10 ans avec
mécanisme de sûreté



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



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.



PROGRAMME D'AIDE À LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE : LA VILLE DE GRANBY INJECTE UN MILLION DE DOLLARS SUPPLÉMENTAIRE

La Ville de Granby a annoncé qu'elle ajoute un million de dollars supplémentaire dans son programme d'aide à

la rénovation résidentielle et qu'elle a revu la procédure de dépôt des demandes afin d'améliorer l'efficacité du traitement des dossiers.

«La volonté de la Ville est d'encourager et de soutenir ses résidentes et ses résidents qui ont répondu positivement aux premières rondes

de subvention, et c'est en prenant en compte leurs intérêts que nous allons de l'avant avec la bonification du programme», déclare Alain Lacasse, maire suppléant de Granby.

la première annonce. En tout, la Ville aura injecté deux millions de dollars dans son programme d'aide à la rénovation, en moins de cinq mois seulement.

Il s'agit de la seconde fois que la municipalité double la valeur totale de son programme d'aide à la rénovation résidentielle, elle qui y avait déjà ajouté le 4 mars 2019 un montant supplémentaire de 500 000 dollars à

Catégorie de bâtiments visés par le programme de revitalisation

Les bâtiments visés par le programme sont les bâtiments principaux

Suite à la page 24



RONA
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

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 manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- Ferme

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



Alizé
SERVICES FINANCIERS



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

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

IQPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

HORIZONS

T 819 769-3022

@ dianecote@alizeservicesfinanciers.com

W alizeservicesfinanciers.com

Suite de la page 23 : Subventions Ville de Granby

dont l'usage principal est résidentiel de type unifamiliale et de type bifamiliale (1 ou 2 logements).

Critères d'admissibilité au programme

Pour être admissible, le bâtiment principal du propriétaire doit rencontrer, au moment du dépôt de sa demande, les critères suivants :

- L'année de construction du bâtiment doit correspondre à la date d'origine au rôle d'évaluation de la Ville, laquelle doit compter au moins vingt (20) ans au moment de la demande (ex : une demande en 2019, l'année d'origine au rôle doit être 1998 ou avant).

- Le bâtiment doit avoir une valeur foncière égale ou inférieure aux valeurs par logement indiquées (voir tableau au <https://admin-granby.telusportal.com/fr/web/granby/programme-aide-renovation-residentielle>)

Travaux admissibles

Les travaux suivants sont admissibles :

- Équipement et travaux de construction favorisant l'accessibilité à un logement
- Charpente,
- Électricité
- Chauffage
- Murs extérieurs et isolation
- Plomberie
- Ouvertures
- Saillies (galerie, balcon, escalier)

Sécurité incendie

Travaux modificateurs

Obligation et délai d'exécution des travaux

Tout propriétaire qui fait une demande s'engage à exécuter la totalité des travaux figurant à la demande d'aide et au permis de construction émis, et ce, dans un délai de 12 mois de la date d'émission du permis de construction ou de réparation et du certificat d'admissibilité.

Coût minimum des travaux

Aucune aide n'est versée si le coût admissible des travaux exécutés est inférieur à 5 000 \$ avant les taxes.

Aide financière

L'aide financière maximale totale est égale à cinquante pourcent (50 %) du coût des travaux admissibles sans excéder 10 000 \$ par logement. Un logement secondaire à même une résidence n'est pas considéré comme un logement aux fins du présent règlement.

Crédit de taxes

Pour être admissible au volet de crédit de taxes, une aide financière suivant le premier volet doit avoir été versée et le formulaire doit être rempli pour en faire la demande.

Le crédit de taxes est d'une durée de soixante (60) mois consécutifs à partir

de la date du certificat de l'évaluateur et ne porte que sur la plus-value apportée au bâtiment en raison du projet de rénovation ou d'amélioration réalisé dans le cadre du premier volet. La plus-value est le montant le moins élevé entre l'augmentation de valeur au rôle d'évaluation foncière de la Ville et le coût des travaux admissibles confirmés par le fonctionnaire chargé de l'application du premier volet.

Source : Ville de Granby



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



POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

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

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

Les membres APQ bénéficient d'un

ESCOMPTE DE 4%

en plus des rabais dans tous les magasins HOME DÉPÔT AINSI QUE SUR TOUTES LES COMMANDES EN LIGNE **SUR LEUR RENOUVELLEMENT À L'APQ.**

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

MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



MEMBRE APQ 4%