

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Août 2020, Volume 36 No 8

## ANALYSER AVANT DE SIGNER

La Régie du logement rend une décision ordonnant l'expulsion des locataires pour non-respect d'une entente.

>>Page 2

## FORMATIONS 2020-2021

Car vous avez fait le choix de l'expertise, de l'expérience et de la renommée de l'APQ.

Début dès le 29 septembre 2020.

>>Page 4

## PROTECTION DES AÎNÉS

La protection des aînés contre la reprise de logement: à quelles conditions? Plusieurs critères doivent être rencontrés afin d'y avoir droit.

>>Page 14



## DÉPÔT DE LOYER LÉGAL DANS CERTAINES CIRCONSTANCES

Décision en matière de dépôt de garantie et s'est également prononcée sur les critères requis pour obtenir la résiliation du bail en cas de retards fréquents dans le paiement de loyer.

Suite à la page 6

Poste-Publication-convention 40020616



Me Martin Messier

# IL FAUT BIEN ANALYSER AVANT DE SIGNER SINON IL EST TROP TARD

*You must carefully  
analyze before si-  
gning, otherwise it  
will be too late*

## MOT DE L'ÉDITEUR

### La Régie du logement rend une décision ordonnant l'expulsion des locataires pour non-respect d'une entente.

**D**ans un dossier entendu par la Régie du logement<sup>1</sup>, la juge administrative on s'est vue demander par le propriétaire une ordonnance d'expulsion d'un occupant sans droit.

Les faits sont relativement simples et tournent principalement autour d'un document signé par le propriétaire et les locataires qui prévoyait la résiliation du bail.

En effet les parties ont signé une entente qui

prévoyait notamment:

« En considération du paiement d'une somme forfaitaire de huit cent dollars (\$800,00) par le locateur à (...) locataires au ..., Montréal (Québec) ..., ces derniers consentent à résilier en date du 14 mai 2020, le bail des locataires lequel venait à échéance le 30 juin 2020 pour le logement situé au ..., Montréal (Québec) .... Les locataires s'engagent à libérer le logement au plus tard le 01 juin 2020. »<sup>1</sup>

La preuve a démontré que les locataires n'ont pas quitté le logement à la date convenue, ils y habitaient toujours au moment de l'audience.

Le locataire déclare avoir signé le document rapidement et ne pas avoir

vu la totalité du texte car le propriétaire n'aurait pas montré la totalité du document qui aurait été signé sur le toit d'un véhicule.

En réponse à une question de l'avocat du propriétaire le questionnant quant à savoir s'il avait bel et bien signé les documents sans vraiment les regarder, le locataire a répondu „exactement”.

Le Tribunal conclut que l'entente signée est claire et ne comporte aucune ambiguïté. Le tribunal rejette la prétention des locataires qui disent ne pas avoir lu les documents avant de les signer.

Le tribunal a jugé que malgré le fait qu'il ne retient pas la version des locataires, si ces der-

niers avaient effectivement commis une erreur il s'agirait d'une erreur inexcusable au sens de l'article 1400 du Code civil du Québec qui ne permettrait pas l'annulation du contrat.

“1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.” (les soulignés et la couleur sont apposés par l'auteur du texte)

C'est ainsi que le tribunal à ordonné l'expulsion de tous les occupants du lo-

Volume 36 No 8  
Août 2020

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 Luc Fortin, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Laurence Gauthier  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme



gement et a déclaré que le bail était résilié.

### The Régie du logement renders a decision ordering the eviction of the tenants for non-compliance with an agreement.

In a case heard by the Régie du logement,<sup>1</sup> the administrative judge was asked, by the landlord, for an order for the eviction of an occupant without entitlement or right.

The facts are relatively simple and revolve mainly around a document signed by the landlord and the tenants which provi-

ded for the termination of the lease.

In fact, the parties signed an agreement which stipulated, in particular, that:

« Considering the payment of a lump sum of eight hundred dollars (\$800.00) by the lessor to (...) tenants in ..., Montreal (Quebec) ..., the latter agree to terminate, on

the date of May 14, 2020, the tenants' lease which expired on June 30, 2020, for the dwelling located at ..., Montreal (Quebec) .... The tenants agree to vacate the housing no later than June 1, 2020. »<sup>2</sup>

The evidence showed that the tenants did not leave the dwelling on the agreed date, as they were still living there at the time of the hearing.

The tenant declares that he signed the document quickly and that he had not seen the totality of the text because the landlord would not have shown the totality of the document which would have been signed on the roof of a vehicle.

In response to a question from the landlord's attorney questioning him as to whether he had in fact signed the documents without really looking at

them, the tenant replied "exactly".

The Court finds that the signed agreement is clear and does not contain any duplicity. The Court rejects therefore the claim of the tenants who say they did not read the documents before signing them.

The Court ruled that despite the fact that it does not accept the tenants' version, if the latter had indeed made an error, it would be an inexcusable error within the meaning of section 1400 of the Civil Code of Québec which would not allow the contract to be cancelled.

"1400. Error vitiates the consent of the parties or of one of them where the error relates to the nature of the contract, to the object of the prestation or to any essential element that determined the consent.

An inexcusable error does not constitute a defect of consent."

(the underlines and the colour are affixed by the author of the text)

Thus the Court ordered the eviction of all occupants of the dwelling and declared that the lease was terminated.



## 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](http://www.josephelie.com)

1. 9365-6825 Québec inc. c. Bauersfeld 2020 QCRDL 12885



# GRILLE DE FORMATIONS 2020-2021

*Car vous avez fait le choix de l'expertise, de l'expérience et de la renommée de l'APQ!*

*Cette année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) offrira ses conférences par webdiffusion afin de maintenir l'accessibilité de tous au contenu et dans le respect des nouvelles normes sanitaires.*

*La salle d'attente virtuelle sera disponible dès 18h, et les conférences seront diffusées dès 18h30. Pour toutes les conférences, vous devez vous être préalablement enregistré via la boutique APQ (<https://boutique.apq.org/fr/>).*

*Suite à votre inscription, vous recevrez le lien de la conférence dans les minutes suivantes. Également, un rappel de la conférence avec le lien est envoyé le jour même de la conférence.*

*Bonnes formations 2020-2021!*

Mardi le 29 septembre 2020

## **LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

Le 31 août 2020, La Régie du logement devient le Tribunal administratif du logement. Plusieurs modifications en découlent, par exemple des nouvelles règles encadrant la notification de votre demande et celle des pièces ou de la liste des pièces à son soutien. Lors de cette conférence, notre expert vous présentera les principaux changements.

Mardi le 27 octobre 2020

## **ACHETER UN IMMEUBLE LOCATIF**

L'achat d'un immeuble à revenu est un projet d'envergure qui ne doit pas être pris à la légère. Il est important de procéder à une vérification diligente de l'immeuble avant de prendre la décision de l'acheter. Le prix d'achat et la rentabilité, bien qu'importants, ne sont pas les seuls éléments essentiels. Nos experts feront le tour des vérifications nécessaires.

Mardi le 1er décembre 2020

### **LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF**

Le monde locatif évolue avec des jugements à la Régie du logement qui feront jurisprudence, des lois qui viennent changer les règlements mais aussi imposer de nouvelles règles. Un expert viendra vous exposer quelques changements que vous devez connaître pour rester un propriétaire à l'affût.

Mardi le 26 janvier 2021

### **MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC ET LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE**

À travers l'étude de la SCHL, vous pourrez vous situer dans le marché locatif, voir les prévisions des taux d'inoccupation pour 2020. Aussi, une autre saison de location différente sera encore au rendez-vous cette année. Nouvelles façons de faire, distanciations, nous ferons le tour d'une saison 2021 encore différente de celle vécue en plein confinement.

Mardi le 23 février 2021

### **LES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES**

La COVID-19 a apporté son lot de bouleversements. Les relations entre locateur/locataire ont été affectées par des situations de non-paiement de loyer ou des conflits entre locataires. Nos experts aborderont les relations parfois compliquées dans le domaine locatif.

Mardi le 30 mars 2021

### **LA FIN DES BAUX**

Cession de bail, sous-location, bail non renouvelé, déguerpissement ou même résiliation par le Tribunal administratif du logement, il existe plusieurs fin possible. Qu'elle soit volontaire ou non, nos avocats vous expliqueront les différences et le processus.

Mardi le 27 mai 2021

### **LA POSSESSION D'UN IMMEUBLE À PLUSIEURS**

Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs, ou bien de participer à la gestion de l'immeuble d'un conjoint. La conférence a pour objet la prise de conscience de certains éléments à planifier pour la gestion et la protection de la participation de chacun dans le projet.

Réservation obligatoire - Places limitées  
Inscription obligatoire à <https://boutique.apq.org/fr/>



# DÉPÔT DE LOYER LÉGAL DANS CERTAINES CIRCONSTANCES

## *Rent deposit legal in certain circumstances*

**L**a Régie du logement a rendu le 7 février 2020 (1), une décision en matière de dépôt de garantie et s'est également prononcée sur les critères requis pour obtenir la résiliation du bail en cas de retards fréquents dans le paiement de loyer.

Le locateur, dans sa demande, demandait notamment la résiliation pour retard de paiement de plus de 3 semaines et également la résiliation du bail de la locataire pour cause de retards fréquents causant un préjudice sérieux.

La locataire, qui avait remis un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer, demandait à ce que ce montant payé en trop soit utilisé afin de compenser les loyers qu'elle devait.

Pour les fins de la présente analyse, les faits suivants sont importants :

- la candidate à la location du logement venait de France;
- le propriétaire n'était pas en mesure d'obtenir des résultats concluants suite à une enquête de crédit dans les circonstances.

Selon la décision, la locataire a alors été refusée parce qu'elle ne remplis-

sait pas les conditions de location au niveau de l'enquête préliminaire quant à sa capacité de payer, et qu'elle n'était pas en mesure de fournir une caution tel que suggérée par le locateur.

C'est ainsi que la locataire aurait offert de verser un dépôt à la signature du bail qui serait conservé jusqu'au moment de son départ.

L'analyse des dispositions pertinentes du Code Civil du Québec et des pratiques en matière de bail de logement, conjuguées au contexte de la présente affaire, ont mené le juge à conclure que le dépôt, dans les circonstances, puisqu'il n'a pas été exigé par le propriétaire mais offert par la locataire, était valable.

Le tribunal fait l'analyse de l'article 1904 du Code Civil du Québec qui prévoit ceci :

« 1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autre-

ment, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté. »

Dans son analyse, le juge administratif tient compte du fait qu'il est permis à un locataire de payer et de s'engager à remettre des chèques post-datés et donc de renoncer à ses droits protégés par l'article de loi précité. Ici encore, le propriétaire ne peut pas obliger la remise de chèques post-datés, mais si le locataire l'accepte sans contrainte, le formulaire de bail obligatoire de la Régie du logement offre même la possibilité de cocher, à la section D, si le locataire accepte de remettre des chèques post-datés pour la durée du bail. Cette obligation doit être respectée une fois consentie par le locataire.

Cette notion „d'être offert" par le locataire en opposition au fait „d'être exigé" par le propriétaire est extrêmement importante. Le juge de la Régie du logement retient qu'il s'agissait de la proposition de la locataire, de façon libre et éclairée, de remettre un dépôt, ce qui semble être déterminant dans sa décision de valider le dépôt de garantie fait dans ces circonstances: „Cette proposition, lorsqu'acceptée par le lo-

cateur, est devenue une entente.”.

Dans les circonstances particulières de la présente affaire, il s'agit également d'une façon pour la locataire de pouvoir conclure un bail qui autrement lui avait été refusé par le propriétaire en raison de l'impossibilité de vérifier les antécédents de crédit ou de lui fournir un cautionnement.

Le dépôt de garantie ayant été jugé valable, la locataire n'a pu s'en servir pour compenser le loyer dû et se retrouve en défaut de paiement.

Le propriétaire demande également la résiliation du bail pour retards fréquents dans le paiement du loyer:

Le locateur explique que 4 des 7 mois ont été payés en retard et ces retards ont une importance dans l'administration des affaires courantes causant des inconvénients au niveau administratif qui ont contribué à alourdir la gestion de l'immeuble en raison des différentes interventions requises pour obtenir le paiement du loyer, en plus d'avoir à payer des frais d'intérêts, sans toutefois être en mesure de soumettre un document à l'appui de son

affirmation.

Sur ce point, le tribunal a conclu que les inconvénients subis ne constituaient pas un préjudice sérieux aux termes du Code Civil du Québec et a rejeté la demande de résiliation pour retards fréquents dans la paiement du loyer.

Dans les circonstances, le tribunal estime que la preuve qui lui a été soumise lui a été insuffisante pour conclure que le préjudice était sérieux et refuse pour cette raison également une ordonnance qui aurait pu contraindre la locataire à payer le loyer le 1er jour de chaque mois sous peine de sanctions, qui pourraient inclure la résiliation du bail en cas de défaut.

Cette décision vient valider le dépôt dans un contexte particulier.

Il est cependant impératif de prendre en considération les circonstances particulières de la trame factuelle menant au présent jugement et les dispositions du Code Civil du Québec qui nous sont rappelées par le tribunal quant à l'impossibilité d'exiger un dépôt de garantie.

Il faut donc demeurer

prudent avant de tirer des conclusions générales pour toutes les circonstances où un propriétaire pourrait recevoir un dépôt de garantie.

En conséquence, nous vous recommandons de communiquer avec nous pour analyser la situation qui se présentera à vous relativement à un dépôt de loyer.

**O**n February 7, 2020 (1), the Régie du logement rendered a decision on the security deposit and it also ruled on the criteria required to obtain the termination of the lease in the event of frequent delays in the payment of rent.

In his request the landlord asked, in particular, for termination for late payment of more than 3 weeks and also for the termination of the tenant's lease because of frequent delays causing serious harm.

The tenant, who had given a security deposit equivalent to two months' rent, asked that this overpaid amount be used to offset the rent she owed.

For the purposes of this

analysis, the following facts are important:

- the candidate for the rental of the dwelling came from France;

- the owner was not able to obtain conclusive results from a credit investigation under the circumstances.

According to the decision, the tenant was then refused because she did not meet the rental conditions at the level of the preliminary investigation as to her ability to pay, and she was not able to provide such a deposit. as suggested by the landlord.

This is how the tenant allegedly offered to pay a deposit upon signing the lease which would be kept until the time of her departure.

The analysis of the relevant provisions of the Civil Code of Québec and practices in matters of housing lease, combined with the context of the present case, led the judge to conclude that the deposit, in the circumstances, since it had not been requested by the owner but offered by the tenant, was valid.

The Court analyzes section 1904 of the Civil Code of Québec which provides as

follows:

« 1904. The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of rent in advance for more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent.

Nor may he exact any amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by postdated cheque or any other postdated instrument. »

In his analysis, the administrative judge takes into account the fact that it is permissible for a tenant to pay and to undertake to deliver post-dated cheques and therefore to waive his rights protected by the aforementioned article of law. Here again, the landlord cannot oblige the delivery of post-dated cheques, but if the tenant accepts it without constraint, the mandatory lease form of the Régie du logement even offers the possibility of checking, in section D, if the tenant agrees to deliver post-dated cheques for the term of the lease. This obligation must be respected once consented by the tenant.

This notion of „being offered” by the tenant as opposed to „being demanded” by the landlord is extremely important. The judge of the Régie du logement holds that it was all about the proposal of the tenant, in a free and

enlightened manner, to give a deposit, which seems to have been decisive in his decision to validate the deposit made in these circumstances: „When this proposal was accepted by the landlord, it became an agreement”.

In the particular circumstances of this case, this is also a way for the tenant to be able to enter into a lease that would otherwise have been refused to her by the landlord due to the inability to verify her credit history or to provide a bond to him.

As the security deposit was deemed valid, the tenant could not use it to offset the rent due and so she found herself in default of payment.

The landlord also requests the termination of the lease for frequent delays in the payment of rent:

The landlord explains that 4 of the 7 months were paid late and these delays have an importance in the administration of current affairs causing inconveniences at the administrative level that have contributed to making the management of the building cumbersome due to the various interventions required to obtain payment of the rent, in addition to having to pay interest charges, without however being able to submit a document in support of his assertion.

On this point, the Court concluded that the inconvenience suffered did not

constitute serious prejudice under the terms of the Civil Code of Québec and rejected the request for termination for frequent delays in the payment of rent.

In the circumstances, the Court considers that the evidence submitted to it was insufficient to conclude that the damage was serious and for this reason it also refuses an order which could have forced the tenant to pay the rent on the 1st day of each month. under penalty of certain sanctions, which could include termination of the lease in the event of default.

This decision validates the deposit in a particular context.

However, it is imperative to take into consideration the specific circumstances of the factual framework leading to this judgement and the provisions of the Civil Code of Québec which are reminded to us by the Court as to the impossibility of requiring a security deposit.

We must therefore remain cautious before drawing general conclusions for all the circumstances in which a landlord could receive a security deposit.

Consequently, we recommend that you contact us to analyze the situation that will arise in relation to a rental deposit.

(1) 492393 23 20191121 G, 494259 23 20191129 G, 2020 QCRDL 4495.





Me Robert Soucy

# UN PROJET D'AGRANDISSEMENT AUTORISÉ PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT

*An enlargement project authorized  
by the Régie du logement*

## Les faits

Le 23 décembre 2019 le locataire faisait parvenir au locataire un avis d'éviction pour le 1er juillet 2020 dans le but d'agrandir le logement. Le 30 décembre 2019, le locataire introduit à la Régie du logement un recours en opposition à l'agrandissement de son logement. Le bail est du premier juillet 2020 au 30 juillet 2021 à 415,00 \$. Le logement concerné est 3 1/2 pièces, situé au dernier étage d'un immeuble de 8 logements répartis sur 3 étages, et un sous-sol.

## La preuve du locateur

Le locateur témoigne qu'il veut agrandir les logements afin d'en faire des 4 1/2 pièces qu'il louera à un nouveau locataire au prix du marché. Son intention est d'ajouter une superficie de 320 pieds carrés par étage. Il y a deux logements par étage. Le logement du locataire sera agrandi de 120 pieds carrés. De plus un agrandissement

sera ajouté à l'arrière de l'immeuble à chaque étage. Les logements seront complètement refaits : la plomberie, les cuisines et les salles de bain, dégarnir tous les murs et poser du plâtre etc. Le locateur explique qu'il veut maximiser son investissement. En preuve à la Régie du logement, le locateur produit un permis de la Ville de Montréal en date du 3 juin 2020 l'autorisant à effectuer les travaux ci-haut décrits. Le locateur dépose à l'audience, le plan d'architecte soumis avec la demande de permis, une soumission d'un contracteur qui évalue le coût des travaux au montant de 511 486, 65\$, une preuve par document qui prouve la capacité financière pour effectuer tous les travaux.

Le locateur met en preuve qu'il a une entente écrite avec 6 autres locataires de l'immeuble et un locataire n'a pas déposé d'opposition. Il ne reste que l'opposition du locataire.

## L'opposition du locataire

Le locataire ne veut pas quitter ce logement qu'il habite depuis 25 ans. Il doute de la bonne foi du locateur et considère que le projet du locateur a pour but de l'évincer de son logement parce qu'il paie un montant de loyer peu élevé. Il doute des véritables intentions du locateur en raison de nombreux litiges ayant existé entre les parties à savoir deux demandes de fixation de loyer (en 2012 et en 2015) et un recours en diminution de loyer en 2014.

Advenant que le tribunal rejette son opposition, le locataire demande au Tribunal de fixer la date de son éviction au 1er octobre 2020 afin d'avoir le temps nécessaire pour trouver un logement qui convient et de retenir les services d'un déménageur. Il soumet aussi que selon les informations recueillies, un déménagement coûterait environ 1000,00\$. La date de l'audience à la Régie du logement était le 13 juillet 2020. Le locateur ne veut

pas reporter la date de l'éviction puisque les travaux doivent débuter le 1er septembre 2020 afin qu'ils puissent être terminés avant l'hiver. Afin d'accommoder le locataire, il propose de fixer la date de l'éviction au 15 septembre 2020.

## Analyse et décision

La demande d'opposition du locataire repose sur l'article 1966 du Code civil du Québec :

« 1966. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet. »

Il incombe au locateur de faire la preuve que son projet vise l'agrandissement substantiel du logement tel qu'indiqué

dans l'avis transmis au locataire, qu'il entend réellement procéder aux travaux décrits à cet avis et que la loi lui permet des les réaliser.

Le Tribunal estime que le locateur a fait la preuve requise par l'article 1966 C. c. Q., en ce qu'il a démontré qu'il entendait réellement agrandir le logement du locataire. Selon le Tribunal, le locateur a soumis le plan d'un tel projet et il a déposé le permis requis obtenu des autorités municipales, l'évaluation des coûts et la preuve de sa capacité financière pour la réalisation du projet. Le Tribunal soumet aussi qu'en cas d'éviction pour agrandissement du logement, le locateur n'a pas à démontrer, comme en matière de reprise de logement, qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Malgré toute l'empathie que peut susciter la situation du locataire qui aimerait bien pouvoir demeurer dans le logement dans lequel il habite depuis 25 ans, le Tribunal ne peut passer outre aux prescriptions de la loi.<sup>1</sup>



Le Tribunal fait siens les propos du juge administratif Robin-Martial Gray dans l'affaire Mehtoth c. 92893726 Québec inc. 2 : « 55. À cet égard, il a été décidé que la motivation du locateur de rentabiliser son immeuble ne porte pas atteinte à sa bonne foi, car celui-ci a réellement l'intention de mener à terme son projet.

56. La preuve que le locateur entend réellement réaliser le projet de transformation du logement doit de sa bonne foi démontrée de la preuve documentaire et des circonstances entourant le projet.

...

70. Pour le reste, la condition médicale ou celle en lien avec sa situation financière au moment de l'éviction ainsi que les vingt et une années passées au logement ne sont pas des critères qu'il sied de retenir au moment de statuer sur l'opposition d'un

demandeur

71. Dit autrement, il n'appartient pas au Tribunal, une fois la faisabilité du projet d'agrandissement démontrée ainsi que de sa conformité aux lois et règlements de questionner l'opportunité des choix du locateur ou de ses motivations à l'égard du projet qui nécessite l'éviction d'un locataire. »

Après avoir apprécié l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que les exigences prévues par la loi sont rencontrées par le locateur et que le recours en opposition ne peut être accueilli. Conformément à l'article 1965 C. c. Q. le locateur doit payer au locataire une indemnité de trois mois de loyer, soit 1245, 00\$ au départ du locataire.

Quant aux frais raisonnables de déménagement que le locateur devra assumer, ils comprennent en plus des frais de transport de meubles, les frais

d'installation ou de transfert des services publics tels que l'électricité, le téléphone, la câblodistribution, internet et les changements d'adresse au bureau de poste. Ces frais sont payables sur présentation des pièces justificatives.<sup>3</sup>

Quant à la date de l'éviction, précisée par l'article 1961 (C. c. Q.), lorsque le locataire en fait la demande et sur autorisation du Tribunal, la date d'éviction peut prendre effet à une date postérieure à celle prévue dans l'avis du locateur. Dans l'analyse d'une telle demande, il y a lieu de soupeser les inconvénients pour chacune des parties et les motifs qui la justifient.<sup>4</sup>

Dans les circonstances mises en preuve afin de permettre au locataire de se trouver un autre logement, le Tribunal fixe la date d'éviction au 30 septembre 2020, tel que demandé par le locataire.

#### Modifications des règlements de la Ville de Montréal

Avant d'entreprendre un projet de subdivision, d'agrandissement ou de changement d'affectation d'un logement, le locateur devra vérifier auprès de l'arrondissement où est situé son immeuble, si les règlements de la Ville de Montréal permettent un tel projet. Tout récemment, certains arrondissements ont restreint l'obtention d'un permis ou encore l'empêchent d'obtenir le permis, complètement.

#### **T** he facts

On December 23, 2019, the landlord sent the tenant a notice of eviction by July 1, 2020 in order to enlarge the dwelling. On December 30, 2019, the tenant submitted an appeal with the Régie du logement in opposition

to the enlargement of his housing. The lease goes from July 1, 2020 to July 30, 2021 at a monthly rent of \$415.00. The apartment concerned is a 3 1/2 rooms, located on the top floor of a building with 8 apartments spread over 3 floors, and a basement.

#### The landlord's evidence

The landlord testifies that he wants to expand the units in order to make 4 1/2 rooms of them which he will rent to a new tenant at market price. His intention is to add an area of 320 square feet per floor. There are two apartments per floor. The tenant's dwelling will be enlarged by 120 square feet. Moreover, an extension will be added to the rear of the building on each floor. The apartments will be completely redone: new plumbing, kitchens and bathrooms, all the walls will be stripped and new plastering will be applied, etc. The landlord explains that he wants to maximize his investment. As proof to the Régie du logement, the landlord shows a permit from the City of Montreal dated June 3, 2020 authorizing him to carry out the work described above. At the hearing the landlord files the architectural plan submitted with the permit application, a submission from a contractor who assesses the cost of the work at the amount of \$511,486.65, evidence by a document proving his financial capacity to do all the work. The landlord proves that he has a written agreement with 6 other tenants of the building and only one tenant has filed an objection. Only the tenant's objection remains.

#### The tenant's opposition

The tenant does not want to leave the apartment he has lived in for 25 years. He doubts the good faith of the landlord and considers that the landlord's

*Suite à la page 10*

**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 9 : An enlargement project authorized by the Régie du logement*

project aims to evict him from his dwelling because he pays a low amount of rent. He questions the real intentions of the landlord because of numerous disputes that have existed between the parties, namely two requests for the setting of rent (in 2012 and 2015) and an appeal for a decrease in rent in 2014.

In the event that the Court would reject his opposition, the tenant asks the Court to set the date of his eviction for October 1, 2020 in order to have the time necessary to find suitable accommodation and to retain the services of a mover. He also submits that according to the information gathered, a move would cost around a \$1000.00.

The date of the hearing at the Régie du logement was July 13, 2020. The landlord does not want to postpone the date of the eviction since the work must begin on September 1, 2020, so that it can be completed before winter. In order to accommodate the tenant, he proposes to set the date of the eviction on September 15, 2020.

#### Analysis and decision

The tenant's opposition request is based on section 1966 of the Civil Code of Québec:

« 1966. Within one month after receiving the notice of eviction, the lessee may apply to the Court to object to the subdivision, enlargement or change of destination of the dwelling; otherwise, he is deemed to have consented to vacate the premises.

Where an objection is brought, the burden is on the lessor to show that he truly intends to subdivide, enlarge or change the destination of the dwelling and that he is permitted to do so by law. »

It is the landlord's responsibility to prove that his project involves the substantial enlargement of the dwelling as indicated in the notice sent to the tenant, that he actually intends to carry out the work described in this notice and that the law allows him to do so.

The Court considers that the landlord has provided the proof required by section 1966 of the C.c.Q., in that he has shown that he really intends to enlarge the tenant's apartment. According to the Court, the landlord submitted the plan for such a project and filed the required permit obtained from the municipal authorities, the cost estimate and proof of his financial capacity for carrying out the project. The Court also submits that in the event of eviction for housing expansion, the landlord does not have to demonstrate, as in the case of repossession of a housing, that it is not a pretext to realize other goals. Despite all the empathy that can be aroused by the situation of the tenant who would like to be able to stay in the dwelling in which he has lived for 25 years, the Court cannot disregard the requirements of the law.<sup>1</sup>

The Court endorses the words of administrative judge Robin-Martial Gray in the case of *Methot v. 92893726 Québec inc.*:<sup>2</sup>

« 55. In this regard, it was decided that the landlord's motivation to make his building profitable does not affect his good faith, because he really intends to complete his project.

56. The proof that the lessor really intends to carry out the housing conversion project must, in good faith, be demonstrated by documentary proof and the circumstances surrounding the project.

...70. For the rest, the medical

condition or the one related to his financial situation at the time of the eviction as well as the twenty-one years spent in the housing are not criteria that should be retained when deciding on the opposition of an applicant.

71. In other words, it is not for the Court, once the feasibility of the enlargement project has been demonstrated as well as its compliance with laws and regulations, to question the advisability of the lessor's choices or his motivations with regard to the project that requires the eviction of a tenant. »

After having assessed all of the evidence, the Court concludes that the legal requirements are met by the landlord and that the opposition appeal cannot be accepted. In accordance with section 1965 of the C.c.Q. the landlord must pay the tenant an indemnity of three months' rent, or \$1245.00 when the tenant leaves.

As for the reasonable moving costs that the landlord will have to pay for, they include, in addition to the costs of transporting furniture, the costs of installing or transferring public services such as electricity, telephone, cable television, internet and changes of address at the post office. These fees are payable on presentation of supporting documents.<sup>3</sup>

As for the date of the eviction, specified by section 1961 of the C.c.Q.), when the tenant requests it and with the authorization of the Court, the date of eviction may take effect on a date after the one provided for in the landlord's notice. In analyzing such a request, it is necessary to weigh the disadvantages for each of the parties and the reasons for it.<sup>4</sup>

In the circumstances put forward as evidence in order to allow the tenant to find another accommodation, the Court sets the eviction date for September 30, 2020, as requested by the tenant.

#### Changes to the by-laws of the City of Montreal

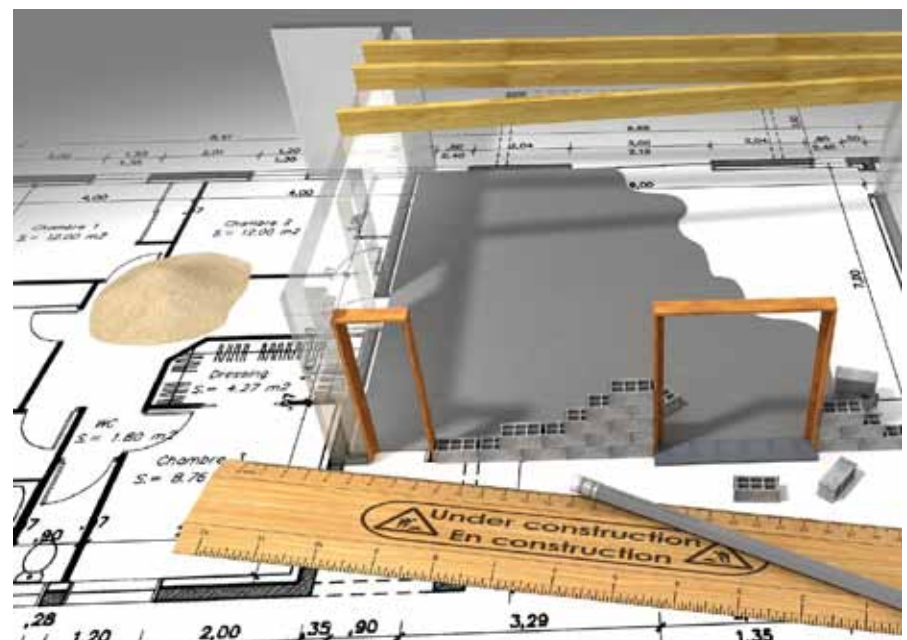
Before undertaking a project to subdivide, expand or change the use of a dwelling, the landlord must check with the borough where his building is located, and whether the by-laws of the City of Montreal allow such a project. Very recently, some boroughs have restricted the obtainment of a permit or even prevent the obtainment of a permit altogether.

1. Gallegos c. Giunti, Régie du logement, demande 2921743, juge administrative Isabel Guiral, le 27 juillet 2020.

2. *Methot c. 92893726 Québec Inc.* 2018 QCRDL 30416.

3. *Opus citare* note 1, paragraphe 28.

4. *Quezada c. Paquette*, 2019 QCRDL 12582.



L'association des propriétaires du Québec (APQ) a ajouté 2 clauses dans son règlement d'immeuble sur l'utilisation des bornes électriques et le stockage des produits nettoyants.

Aussi un nouveau modèle de lettre est disponible.

## ÉLECTRICITÉ

Le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Objet : ÉLECTRICITÉ

Cher(e) locataire,

Je vous rappelle qu'il est interdit d'utiliser les prises électriques extérieures ou communes pour des motifs personnels, ou de les utiliser pour la recharge d'une voiture électrique, à moins qu'il y ait des bornes de recharge expressément désignées à cet effet et d'avoir obtenu l'autorisation écrite du locateur pour leur usage.

De même, il est interdit de procéder à des modifications et installations électriques quelles qu'elles soient.

À défaut de vous conformer à la présente, je n'aurai d'autre alternative que d'exercer les recours nécessaires qui me sont accordés pour faire cesser cette pratique.

Veuillez agir en conséquence.

Signature du propriétaire \_\_\_\_\_

Nom du propriétaire \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_



## CAPSULE : "BAILLUS VOUS EXPLIQUE"

*Combien de temps mon jugement peut-il être exécuté?*

Une décision de la Régie du logement peut être exécutée pendant dix (10) ans.

Donc il est pertinent de vérifier régulièrement si vous pouvez le faire exécuter car, une fois le délai passé, vous ne pourrez plus réclamer votre dû.

Pour récupérer une somme d'argent, trois façons de collecter sont privilégiées :

- Saisie des salaires
- Saisie du compte bancaire
- Saisie mobilière

Pour toutes informations supplémentaires contactez notre service juridique.

## THE "BAILLUS EXPLAINS TO YOU" CAPSULE

*For how long can my judgement received by the Régie be executed?*

A decision of the Régie du logement can be executed for ten (10) years.

So it is relevant to check regularly if you can have it executed because once the deadline has passed, you will no longer be able to claim your due.

To collect a sum of money, three ways of collecting are preferred:

- Entry of wages;
- Entering the bank account;
- Seizure of movable property.

For any additional information contact our legal department please.

Votre propriété est différente des autres,  
**moi aussi!**  
**Patsy Gobeil**  
 Courtier immobilier depuis 2005  
 Fière contributrice pour chacune  
 de mes transactions à l'organisme  
**DANS LA RUE**  
 Expertise immobilière  
 • Résidentielle  
 • Copropriété  
 • Multi-logement, Duplex, Triplex,  
 4 plex et plus  
 • Location  
 Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre  
**500\$** de certificat-voyage  
 lors de la vente  
 Exclusif aux membres APQ



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



# REMBOURSEMENT POUR UNE BORNE MULTILOGEMENT

**V**ous êtes le propriétaire d'un bâtiment multilogement et vous envisagez l'installation de bornes de recharge pour permettre à vos locataires de recharger leur véhicule électrique?

Une aide financière est offerte pour l'acquisition, la location et l'installation d'une ou de plusieurs bornes de recharge de 240 volts pour multilogement. Le remboursement peut atteindre 5 000 \$ par borne.

## Acquisition et installation

L'aide financière pour l'acquisition et l'installation d'une borne de recharge pour multilogement correspond au moindre des montants suivants :

- 50 % des dépenses admissibles;
- 5 000 \$ par borne de recharge sans fil;
- 5 000 \$ par connecteur, pour les bornes de recharge munies d'un ou de plus d'un connecteur, permettant de recharger simultanément autant de véhicules électriques.

## Location et installation d'une borne

L'aide financière pour la location et l'installation d'une borne de recharge pour multilogement correspond à :

500 \$ par borne de recharge sans fil;  
ou  
500 \$ par connecteur, pour les bornes de recharge munies d'un ou de plus d'un connecteur, permettant de recharger simultanément autant de véhicules électriques;

ET  
50 % des dépenses admissibles liées aux travaux d'installation d'une borne de recharge.

Le montant total de l'aide financière ne peut excéder 5 000 \$ par borne de recharge sans fil ou par connecteur.

Si la borne est louée, le demandeur devra fournir un bail de location démontrant qu'il répond aux autres conditions d'admissibilité du programme et, notamment, à celle de maintenir la borne en service pendant au moins trois ans.

Limitations de l'aide financière

Une seule borne de recharge peut être financée par véhicule pour un même demandeur et une même adresse. Cependant, si le véhicule change de propriétaire, le nouveau propriétaire sera à son tour admis-

sible au remboursement pour l'installation d'une borne à une adresse différente.

Pour les autres types de demandeurs, qui ne sont pas propriétaires d'un véhicule électrique, mais propriétaires ou gestionnaires d'un bâtiment multilogement, la somme maximale de l'aide financière attribuée par bâtiment par année financière est fixée à :

Nombre de logements par bâtiment	Montant maximum
5 à 9	10 000 \$
10 à 19	20 000 \$
20 et +	25 000 \$

Source et plus de détails : <https://vehicule-selectriques.gouv.qc.ca/rabais/multilogement/programme-remboursement-borne-recharge-multilogement.asp>





## 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







Me Annie Lapointe

## LA PROTECTION DES AÎNÉS CONTRE LA REPRISE DE LOGEMENT: À quelles conditions?

*Under what conditions should seniors be protected against repossession of a housing?*

**L**e droit à la reprise de logement continue de susciter beaucoup de questions car lorsqu'on y regarde de plus près, plusieurs critères doivent être rencontrés afin d'y avoir droit.

Depuis 2016, une contrainte supplémentaire s'est ajoutée à l'article 1959.1 du Code civil du Québec. Cette contrainte s'applique tant aux reprises de logement qu'aux évictions pour agrandissement substantiel, subdivision ou changement d'affectation.

Ainsi, on ne peut pas reprendre le logement visé (ou évincer pour les motifs ci-haut) si le locataire ou son conjoint, au moment de la reprise, ou de l'éviction:

- est âgé de 70 ans ou plus;
- occupe le logement depuis au moins 10 ans et;

- a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1). (La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.)

SAUF si le locateur est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger, ou si le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus, ou s'il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

Une décision récente (1) est venue interpréter cette disposition. Dans

un cas où le locataire rencontre deux des trois conditions pour être protégé contre la reprise de logement, et qu'il est sur le point de rencontrer la troisième condition d'ici quelques semaines, qu'en est-il?

Dans le cas qui nous occupe, la locataire aura eu 70 ans le 27 juillet. La reprise, elle, est demandée pour le 1er juillet, alors qu'elle n'aura encore que 69 ans. Elle habite son logement depuis plus de 10 ans et rencontre le critère concernant ses revenus. Cette décision est venue confirmer qu'il est impératif de rencontrer l'ensemble des 3 conditions à la date prévue pour la reprise de logement pour bénéficier de la protection et qu'on ne peut éten-

dre l'exception à des cas qui ne sont pas formellement prévus dans la loi. L'exception protégeant les aînés est donc interprétée de façon stricte.

Il est également requis par la loi que les avis de reprise et d'éviction pour agrandissement substantiel, subdivision

ou changement d'affectation reproduisent le contenu de l'article 1959.1 sur la protection des personnes âgées. Cette mention est maintenant obligatoire au sein des avis et son absence pourrait l'invalider, surtout si le locataire a 70 ans ou plus (2).

**SeecliQ**

**DES VISITES EN 3 CLICS**

**SAUVEZ TEMPS ET ARGENT**

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com



D'autre part, si l'exception protégeant certains aînés ne s'appliquait pas dans une situation donnée, il est requis que le locateur désirant procéder à une reprise de logement rencontre les autres formalités prévues pour la loi, que le bénéficiaire de la reprise ait l'intention réelle d'y habiter et qu'il ne s'agisse pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins : « L'intention réelle d'aller habiter au logement comporte l'obligation pour le locateur de démontrer un projet réfléchi, clair, ferme, planifié et vérifié » (3).

Pour connaître l'ensemble des critères pour une reprise de logement et savoir si vous pourriez en bénéficier, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

(1) *Petti c. Fattah Mohamed*, 2020 QCRDL 11261.

(2) *Ciavaglia c. Gargour*, 2018 QCRDL 3070.

(3) *Supra* note 1.

**T**he right to repossession of a housing continues to raise many questions because when we look more closely, several criteria must be met in order to be entitled to it.

Since 2016, an additional constraint has been added to section 1959.1 of the Civil Code of Québec. This constraint applies to both housing repossessions and evictions for substantial enlargement, subdivision or change of assignment.

*Thus, we cannot repossess the housing concerned (or evict for the above reasons) if the tenant or his spouse, at the time of repossession, or eviction:*

- is 70 years of age or over;
- has occupied the dwelling for at least 10 years and;
- has an income equal to or less than the maximum income allowing him to be eligible for low-rental housing under the Regulation respecting the allocation of low-rental housing (chapter S-8, r. 1).

*(The Société d'habitation du Québec publishes the maximum income thresholds for a tenant to qualify for low-rental housing on its website.)*

*EXCEPT if the landlord is himself 70 years of age or over and wishes to repossess the dwelling to live in it, or if the beneficiary of the repossession is 70 years of age or over, or if he is an owner-occupant aged 70 years of age or over and wishes to house, in the same building as him, a beneficiary under the age of 70.*

*A recent decision (1) has now come to interpret this provision. In a case where the tenant meets two of the three conditions to be protected against repossession of a housing, and if he is about to meet the third condition within a few weeks, what about such a situation?*

*In this case which concerns us, the tenant will have turned 70 on July 27. The repossession is requested for July 1, when she will still be*



## L'assurance pensée pour vous



Avec plus de 30 ans d'expérience en assurance de groupe au Québec, nous sommes fière d'offrir aux **membres de l'Association des propriétaires du Québec** des protections personnalisées pour leur assurance auto, habitation et entreprise.

✓ **97 % de nos clients** renouvellent avec nous chaque année.<sup>1</sup>

✓ **Service de réclamation** 24h, 7 jours.

✓ Avec l'**application La Personnelle**, gérez vos polices d'assurance auto et habitation et profitez des programmes de prévention tel qu'**Alerte**<sup>MC</sup> et **Radar**<sup>MC</sup> – et plus encore!

Ayez l'esprit tranquille en sachant que votre maison est bien protégée grâce à **La Personnelle**.

Pour en savoir plus, visitez [lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation  
et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.  
<sup>1</sup> Statistiques internes de La Personnelle : Taux approximatif de titulaires de police ayant renouvelé leur police à la fin du terme, de janvier à décembre 2018, selon les statistiques internes de La Personnelle. Ce taux ne comprend pas les annulations et résiliations en cours de terme.  
<sup>MC</sup> Radar et <sup>MC</sup>Alerte sont des marques de commerce de Desjardins Groupe d'assurances générales inc. et utilisées sous licence.

Suite à la page 16



*Suite de la page 15 : Under what conditions should seniors be protected against repossession of a housing?*

*only 69 years old. She has lived in her dwelling for over 10 years and meets the criteria regarding her income. This decision confirmed that it is imperative to meet all 3 conditions on the date scheduled for the repossession of a housing in order to benefit from protection, and that the exception cannot be extended to cases which are not formally provided for in law. The exception protecting the elderly is therefore interpreted strictly.*

*It is also required by law that notices of repossession and eviction for substantial enlargement, subdivision or change of use reproduce the content of section 1959.1 on the protection of seniors. This mention is now mandatory in notices and its absence could invalidate a notice, especially if the tenant is 70 years of age or over (2).*

*On the other hand, if the exception protecting certain seniors does not apply in a given situation, it is required that the landlord wishing to repossess a dwelling meet the other formalities provided for by law, that the beneficiary of the repossession has the real intention of living there and that this is not a pretext to achieve other ends: « The real intention of going to live in the accommodation entails the obligation for the lessor to demonstrate a well-thought-out, clear, firm, planned and verified project »(3).*

*To get to know all the criteria for repossessing a housing and whether you could benefit from them, do not hesitate to contact our legal department.*

(1) *Petti c. Fattah Mohamed*, 2020 QCRDL 11261.

(2) *Ciavaglia c. Gargour*, 2018 QCRDL 3070.

(3) *Supra* note 1.

# CLÔTURES ET LIMITE DE TERRAIN

## *Fences and land boundaries*

**C**et été, les Québécois ont beaucoup profité de leur terrasse et jardin. À défaut de voyages à l'étranger, les centres de rénovation ont été envahis de bricoleurs en quête de moderniser ou finir leur aménagement.

Avant d'installer une clôture, il est recommandé de faire vérifier les limites de votre terrain par un arpenteur-géomètre.

Avec la pose de bornes, vous vous assurez que l'entreprise de clôture installe celle-ci sur votre terrain et vous évitez de futurs con-

flits de voisinage.

Si vous installez la clôture sur la ligne mitoyenne, par contre la loi prévoit que la clôture est présumée appartenir aux propriétaires des deux terrains. Vous seriez donc propriétaires et responsables à 50% chacun.

Article 1003, Code civil du Québec : „1003. Toute clôture qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne. De même, le mur auquel sont appuyés, de chaque côté, des bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge.”

La loi prévoit aussi que vous pouvez forcer votre voisin à payer les frais avec vous si vous l'installez sur la limite. Mais il est préférable de maintenir le dialogue et éviter des relations houleuses pendant plusieurs années. Et s'il refuse, vous vous engagerez dans des démarches judiciaires qui pourraient durer des années et sans garantie de succès.

„1002. Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture.

Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne



séparative, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux.”

Que ce soit pour une nouvelle installation ou un remplacement, prenez le temps de contacter la ville. Tout d'abord car vous aurez peut-être besoin d'un permis de construction et aussi car plusieurs villes ont mis en place plusieurs normes afin d'assurer l'homogénéité des quartiers. Dans certains cas, vous ne pourrez peut-être pas installer une clôture en bois car seules les mailles grises sont autorisées.

Comme pour n'importe quelle soumission,

prenez le temps de comparer les offres, ainsi que de prendre des références, cartes de compétences et assurances responsabilité de l'entrepreneur choisi.

Peu importe la clôture à installer, n'oubliez pas que vous devez en faire l'entretien et des 2 côtés! Pensez-y à deux fois avant d'installer une haie de cèdres qui doit être taillée annuelle-

ment. Si vous faites des travaux sur le terrain de votre immeuble, vous devez aviser les locataires des dates de travaux. Ainsi ils seront informés des portions du terrain non accessibles et qu'il risque d'y avoir du bruit.

N'hésitez pas à con-

tacter notre service juridique pour toutes questions.

**T**his summer, Quebecers made the most of their patios and gardens. In the absence of trips abroad, the renovation centres have been invaded by handymen looking to modernize or finish their house and garden fittings.

Before installing a fence, however, it is recommended to have the boundaries of your land checked by a land surveyor. With the installation of beacons, you ensure that the fence company installs the fence on your land and that way you will avoid future neighbourhood conflicts.

If you install the fence on the dividing line, however, the law provides that the fence is presumed to belong to the owners of the two lots. You would therefore be owners and responsible at 50% each.

Section 1003 of the Civil Code of Québec stipulates:

„1003. A fence on the dividing line is presumed to be common. Similarly, a wall supporting buildings on either side is presumed to be common up to the point of disjunction.”

The law also provides that you can force your neighbour to pay the fees with you if you install your fence on the land boundary. But it is better to keep the dialogue going and avoid rocky relations for several years. And if he refuses, you will engage in legal proceedings that could take years and that without any guarantee of success.

„1002. Any owner of land may fence it, at his own expense, with walls, ditches, hedges or any other kind of fence.

He may also require his neighbour to make, in equal portions or at common expense, on the dividing line between their lands, a fence suited to the situation and use made of the place.”

Whether it is for a new installation or a replacement, take the time to contact the City. First of all because you may need a building permit and also because many cities have set up various standards to ensure the homogeneity of the neighbourhoods. In some cases, you may not be allowed to install a wooden fence, for instance, as only gray mesh is allowed.

As with any quote, take the time to compare offers. Also collect references, skills cards and liability insurance from the chosen contractor.

Regardless of the fence to be installed, remember that you must do the maintenance of it and on both sides! Think twice before installing a cedar hedge that needs to be pruned annually.

If you are doing work on the land of your building, you must notify the tenants of the dates of the work. Thus they will be informed of the inaccessible portions and also that there may be noise.

Do not hesitate to contact our legal department for any questions.



**DAMA ASSURANCES**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ  
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE PROTECTION LOCATEUR**

CE PRODUIT UNIQUE SAURA COMBLER VOS PERTES LOCATIVES EN VOUS DÉDOMMAGEANT POUR LES LOYERS IMPAYÉS.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

**1 888 270-5756**

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



**PHOTOGRAPHIE 360°**

**VISITE LIBRE  
N'IMPORTE OÙ  
N'IMPORTE QUI  
N'IMPORTE QUAND**

**HPGAPRO.COM/360APQ**



## 31 août 2020

# La Régie du logement DEVIENT le Tribunal administratif du logement.

Ce changement de désignation s'accompagne de **MODIFICATIONS IMPORTANTES** dans les procédures de dépôt et de traitement des nouvelles demandes déposées au Tribunal administratif du logement, notamment :

- **NOUVELLES RÈGLES** encadrant la notification de votre demande et celle des pièces ou de la liste des pièces à son soutien ;
- **CHANGEMENTS** concernant le traitement des demandes de fixation de loyer ;
- **OBLIGATION D'INFORMER** le Tribunal de tout changement d'adresse ;
- **POUVOIR DU TRIBUNAL DE CONDAMNER** à des dommages punitifs en cas de recours abusif.

Vos demandes introduites à la Régie du logement suivent leur cours au Tribunal administratif du logement.

**POUR EN SAVOIR PLUS, SUIVEZ-NOUS SUR**  
[www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)

Tribunal administratif  
du logement  
Québec



## BUDGET 2021 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

**Q**ue ce soit le budget de la Ville de Montréal ou pour n'importe quelle ville au Québec, l'augmentation des taxes municipales touche tous les propriétaires locatifs car, rappelons le, cette hausse est transmissible à 100% aux locataires.

De plus, la Ministre responsable des affaires municipales, Mme Andrée Laforest, a annoncé lors de l'étude des crédits budgétaires, que les municipalités ne pourront pas faire de déficit budgétaire malgré la pandémie.

À défaut d'aide gouvernementale ou de possibilité de déficit, les villes devront se tourner vers les citoyens

et entreprises taxables pour renflouer leur compte en banque.

En temps normal, sans pandémie, chaque année les villes augmentent leur budget car des investissements municipaux sont constamment nécessaires. Mais en 2020 avec des pertes de plusieurs milliers ou millions selon la taille de la Ville, de nombreuses et importantes hausses de taxes sont à prévoir.

Selon le document émis par la Ville de Montréal pour ses consultations prébudgétaires, la ville veut mettre en avant : **''Le droit fondamental de chaque Montréalais.e de se loger convenablement peu importe sa condition et à la hauteur de**



**sa capacité de payer sera de nouveau mise de l'avant par l'Administration.**

**Les investissements dans les transports collectifs et actifs permettront d'assurer un environnement sain et des aménagements urbains conviviaux, tout en transformant la façon dont les citoyen.ne.s se déplacent chaque jour.**

**La préservation d'espaces naturels, le verdissement ainsi que la requalification et la rénovation de parcs locaux demeureront des priorités pour l'année 2021. Ces actions permettront de rendre chaque quartier plus vert et attractif, contribuant à faire de Montréal une métropole dynamique et résiliente.**

**Afin d'assurer une économie locale prospère du futur, l'Administration appuiera l'innovation et la créativité des commerçants et des organismes locaux."**

On peut constater que la Ville de Montréal veut continuer dans sa stratégie des 12000 logements abordables qu'elle a débutée.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) pense que la Ville devrait plus aider les propriétaires de logements par des incitatifs directement au locata-

ire afin que ces derniers puissent choisir de vivre dans l'immeuble de leur choix.

Les logements doivent faire partie de la solution! Et comme les fluctuations de taxes sont transmissibles aux locataires, il faut étudier comment réduire leur impact sur les finances des locataires.

La ville soumet **Trois options se présentent afin de faire face aux défis budgétaires particuliers de 2021** :

- 1. Revoir à la baisse, ou même limiter, certains services afin d'éviter des augmentations de taxes foncières;**
- 2. Atténuer le choc financier en étalant le défi budgétaire dans le temps, sous réserve d'une modification de la loi, et donc déposer un budget non équilibré. Plus précisément, il s'agirait de déposer un budget dans lequel les revenus seraient inférieurs aux dépenses. Cet écart serait alors résorbé dans les budgets futurs;**
- 3. Augmenter les taxes foncières, et ce, même au-delà de l'inflation, afin de maintenir le niveau de services aux citoyen.ne.s pour équilibrer le budget.**

Également, il est question de rendre plus verte la gestion de déchets.

Même si l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourage

les rénovations vertes, il faut tout de même prendre le temps de réfléchir à la mise en place des collectes de déchets dans les immeubles locatifs.

Les casse-têtes vécus par les propriétaires ne sont pas seulement financiers mais aussi organisationnels.

Les immeubles ont été construits dans les années 1960-1980. Il n'était pas question de compost ou recyclage à l'époque. Les salles à déchets n'ont pas été

construites dans cette optique.

Et certaines collectes, comme les déchets, sont réduites donc il faut stocker plus longtemps donc offrir plus de poubelles.

Aussi un propriétaire peut parler du compost et recyclage à ses locataires mais il ne peut leur imposer le tri sélectif.

Et comme on a pu voir dans certaines grandes villes, c'est le proprié-

taire qui reçoit la convention à la place des locataires.

L'Association des Propriétaires suivra les consultations et le dépôt du nouveau budget 2021 en novembre 2020.

Source : <https://www.realisonsmtl.ca/15858/widgets/62242/documents/37699>

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

## 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



## 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. Impôts fiscalité
18. Insonorisation
19. Inspection Bâtiments
20. Maçonnerie
21. Peinture
22. Plancher
23. Portes et fenêtres
24. Sinistres
25. Téléphones mobiles

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 4. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

## 5. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

## 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 7. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

## Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous  
agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

## Les Rénovations

## Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

## 10. COURTIER IMMOBILIERS

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 11. COUVREURS

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

## 12. DRAINAGE

## Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de  
toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**  
514-644-1616 / 1877-40-DRAIN  
Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

## 13. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de  
l'APQ

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

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

## 14. GESTION D'APPELS

## Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 15. GESTION IMMOBILIÈRE

## Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,  
consultations juridiques

## Ges-Mar Inc.

## Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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



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

Tél. : (514) 990-2999  
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés,  
Huissiers de Justice**

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

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

**17. 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

**18. 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

**19. INSPECTION BÂTIMENT****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

**20. MAÇONNERIE****Britex Restauration inc**

Tél.: (514) 886-9911

britexrestauration@videotron.ca

- Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie
- Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints
  - Nettoyage de maçonnerie
  - Enduits de protection
  - Injection d'époxy et de coulis
  - Calfeutrage
- RBQ 8256-7942-36  
Membre APCHQ

**21. 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.

**22. PLANCHER****Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

**23. 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

**24. SINISTRES****Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

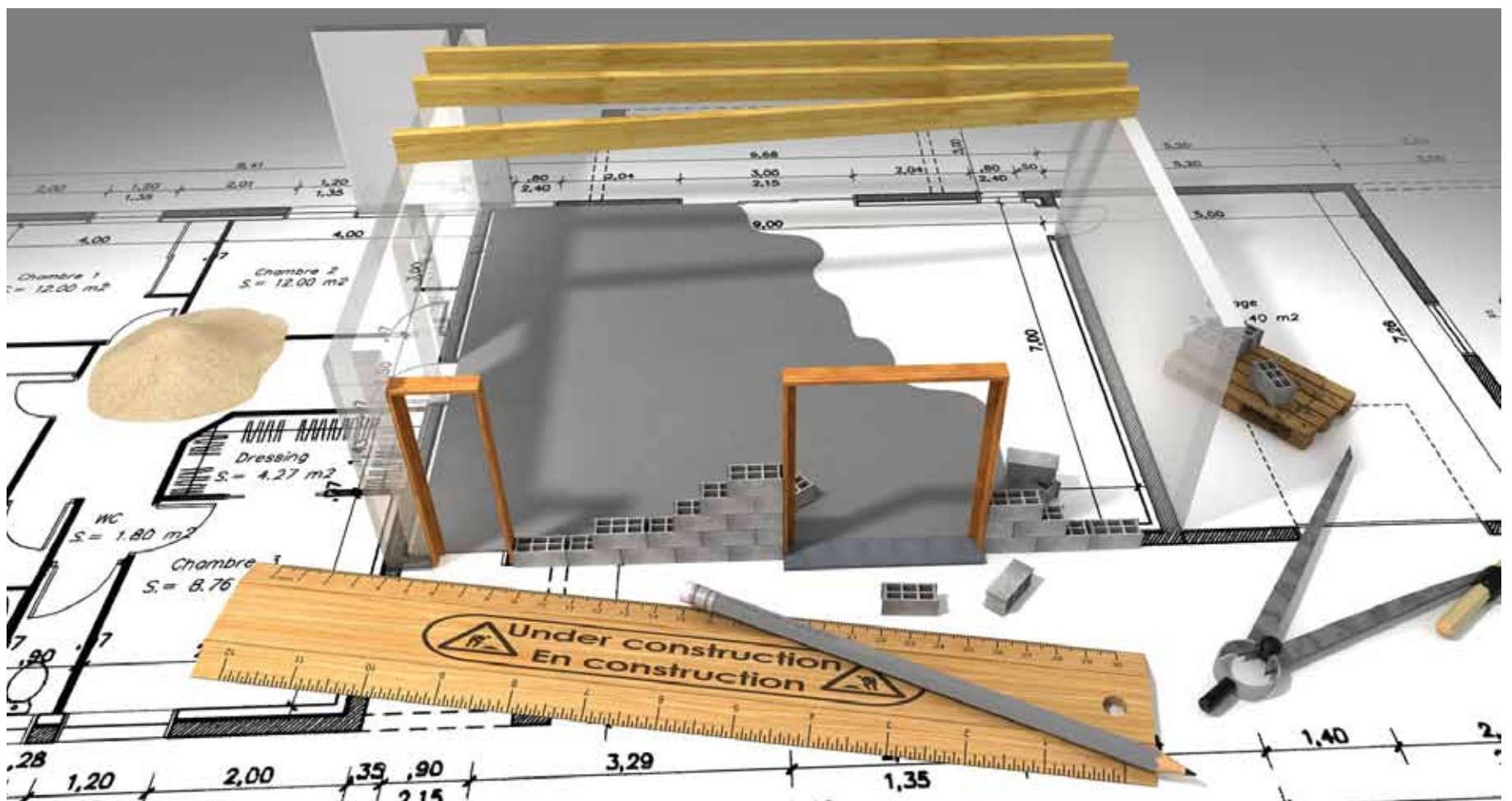
- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
- RBQ 5670 7276 01

**25. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



## ANNUAIRE

## Région Estrie



## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCE DE LOCATION

## SeecliQ

[www.seecliq.com](http://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



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



Service d'aide aux  
**Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

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.

## 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
- Cautonnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

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

[www.groupeverrier.com](http://www.groupeverrier.com)

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573





Mardi le 6 octobre 2020 à 18h30

## LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Le 31 août 2020, La Régie du logement devient le Tribunal administratif du logement. Plusieurs modifications en découlent, par exemple des nouvelles règles encadrant la notification de votre demande et celle des pièces ou de la liste des pièces à son soutien. Lors de cette conférence, notre expert vous présentera les principaux changements.

Webdiffusion  
Réservation obligatoire au  
877-563-9292 poste 221 ou [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)  
ou <http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

Mardi le 19 janvier 2021 à 18h30

## LE MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC ET LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE

À travers l'étude de la SCHL, vous pourrez vous situer dans le marché locatif, voir les prévisions des taux d'occupation pour 2020. Aussi, une autre saison de location différente sera encore au rendez-vous cette année. Nouvelles façons de faire, distanciations, nous ferons le tour d'une saison 2021 encore différente de celle vécue en plein confinement.

Webdiffusion  
Réservation obligatoire au  
877-563-9292 poste 221 ou [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)  
ou <http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

**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**  
RONA

MATÉRIAUX

**MAGOG**  
RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

[janctil.com](http://janctil.com)

[ronamagog.com](http://ronamagog.com)



# FIN DE LA PÉRIODE TRANSITOIRE *pour les exigences d'accessibilité dans les nouveaux logements d'habitation*

**L**a période transitoire de 2 ans prévue à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, pour introduire des exigences en accessibilité à l'intérieur des nouveaux logements d'habitation tire à sa fin. En effet, tous les travaux de construction qui débutent à compter du 1er septembre 2020 devront être exécutés conformément aux nouvelles exigences.

Rappelons que ce règlement vise tous les nouveaux logements situés dans les bâtiments d'habitation de plus de

2 étages et de plus de 8 unités, sauf exception, et qui sont situés à l'étage d'entrée ou desservis par un ascenseur.

## Flexibilité pour les concepteurs

Ce règlement permet une flexibilité aux concepteurs et aux promoteurs, puisqu'il offre le choix entre deux niveaux d'accessibilité : le logement minimalement accessible ou le logement adaptable.

Un logement minimalement accessible permet à une personne avec une incapacité d'accéder à certaines pièces du logement

(salle de toilette, séjour, salon), d'y circuler et d'utiliser les installations sanitaires.

Un logement adaptable permet d'accéder à davantage de pièces et d'y circuler (une salle de bains, une cuisine, une chambre, un séjour et une salle à manger). Il diminue également les coûts inhérents à l'adaptation d'un logement en intégrant notamment une plomberie qui permet d'ajuster facilement la hauteur des comptoirs.

## Pour tout savoir sur les exigences

Pour faciliter la compréhension

et l'application des nouvelles exigences, la Régie du bâtiment du Québec a publié le Guide sur l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation, qui explique et exemplifie les normes que les professionnels de la construction résidentielle doivent respecter. On y suggère également de bonnes pratiques à appliquer en vue d'améliorer l'accessibilité au-delà des exigences minimales du Code.

Source : Régie du Bâtiment du Québec (RBQ)



MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



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



POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

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

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

**MEMBRE APQ 4%**

Les membres APQ bénéficient d'un

**ESCOMPTE DE 4%**

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

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