

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Août 2019, Volume 35 No 9

10 000\$ POUR L'ACHETEUR

Une décision récente condamne une vendeuse à payer la somme de 10 000\$ à son acheteuse à cause d'une déclaration mensongère lors de la vente de son immeuble.

>>Page 8

AUGMENTER LE CONTRÔLE DES LOYERS?

Désormais avec l'étude en commission parlementaire du projet de loi 16, un amendement est apparu et a modifié ce délai.

>>Page 10

LOCATAIRES EXPULSÉS POUR AGRANDISSEMENT

L'immeuble est constitué d'un triplex et les logements visés par l'agrandissement occupent les étages supérieurs de l'immeuble.

>>Page 12

LA PRODUCTION DE CANNABIS DANS NOS LOGEMENTS

La décision récente rendue par la Cour Supérieure a pour effet de relancer la question de la culture du cannabis au Québec dans les logements.

Texte complet à la page 2



Me Martin Messier

LA PRODUCTION DE CANNABIS DANS NOS LOGEMENTS

MOT DE L'ÉDITEUR

CANNABIS CULTIVATION IN OUR DWELLINGS

La décision récente rendue par la Cour Supérieure a pour effet de relancer la question de la culture du cannabis au Québec dans les logements.

En effet, la loi Québécoise sur l'encadrement du cannabis interdisait la culture du cannabis à domicile. Dans la décision de Janick Murray Hall c. Procureure Générale du Québec, l'Honorable Manon La-

voie, j.c.s. la Cour étudie la validité constitutionnelle des articles 5 et 10 de la Loi encadrant le cannabis 1(RLQ, c. C-53) ; « 5. Il est interdit d'avoir en sa possession une plante de cannabis. ... 10. Il est interdit de faire la culture de cannabis à des fins personnelles. Cette interdiction de culture s'applique notamment à la plantation des graines et des plantes, la reproduction des

plantes par boutures, la culture des plantes et la récolte de leur production. »

La Cour conclut que parce que les articles 5 et 10 posent une interdiction totale de cultiver du cannabis la loi provinciale interdit ce que la loi fédérale permet. La Cour invalide en conséquence les articles 5 et 10 de la loi provinciale.

La Cour a également rejeté la demande de Procureure Générale du Québec de suspendre temporairement l'effet de la déclaration d'invalidité de la loi provinciale.

La décision est susceptible d'être portée en appel et d'être révisée par les tribunaux supérieurs.

Les propriétaires sont

donc confrontés de nouveau avec la possibilité que les locataires cultivent des plants de cannabis dans leurs logements.

Or, nous savons que plusieurs propriétaires ont connu des difficultés importantes à l'occasion de culture de cannabis dans le passé en raison notamment des conditions de la culture qui est favorisée par un taux d'humidité élevé.

En effet, les impacts de l'humidité dans un logement peuvent être désastreux, notamment en favorisant la croissance de champignons et affecter les matériaux au point de requérir leur retrait dans des conditions particulières et coûteuses pour devoir être remplacés.

Plusieurs dossiers portés devant les tribunaux

Volume 35 No 9
Septembre 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

ont permis de constater que les habitudes de vie du locataire peuvent à elle seules ruiner un logement notamment par un manque de ventilation, des vêtements qui sèchent à l'intérieur du logement, la cuisson sans ventilation, les douches qui sont prises sans ventilation adéquate, etc.

Les propriétaires de logement québécois demandent en conséquence au gouvernement du Québec de permettre la modification des baux pour interdire la culture du cannabis dans les logements.

Nous suivons le dossier de près et vous tiendrons au courant des développements et de nos recommandations.

The recent decision rendered by the Superior Court of Québec has the effect of re-viving the issue of cannabis cultivation in Quebec at home.

Indeed, the Quebec law on the regulation of cannabis prohibited the cultivation of cannabis at home. In the decision of *Janick Murray Hall vs. Attorney General of Québec*, the Honourable *Manon Lavoie, j.c.s.* the Court examines the constitutional validity of sections 5 and 10 of the Cannabis Act¹ (RLQ, vs. C-53):

« 5. It is forbidden to have in possession a cannabis plant.

...
10. It is forbidden to cultivate cannabis for per-

sonal use. This ban on cultivation applies in particular to the planting of seeds and plants, the reproduction of plants by cuttings, the cultivation of plants and the harvest of their production.»

The Court concludes that because sections 5 and 10 impose a total ban on cultivating cannabis, the provincial law prohibits what federal law allows. The Court accordingly invalidates sections 5 and 10 of the Provincial Act.

The Court also rejected the request from the Attorney General of Québec to temporarily suspend the effect of the declaration of invalidity of the provincial law.

The decision is subject to appeal and review by

higher courts.

As a result, rental property owners are faced again with the possibility that renters will grow cannabis plants in their dwellings.

However, we know that many rental property owners have experienced significant difficulties with cannabis cultivation in the past due in part to the growing conditions that are favoured by high humidity.

Indeed, the impact of moisture in a dwelling can be disastrous, especially by promoting the growth of fungi and therefore affecting the materials to the point of requiring their withdrawal in special and expensive condi-

tions to be replaced.

Several cases brought before the Courts have found that the lifestyle alone of the tenant can already ruin a housing including through a lack of ventilation, clothes drying inside the housing, cooking without ventilation, showers that are taken without proper ventilation, etc.

Quebec housing owners therefore ask the Quebec Government to allow the modification of leases in order to prohibit the cultivation of cannabis in dwellings.

We are following the issue closely and will keep you informed of developments and our recommendations.



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



ÉLECTIONS FÉDÉRALES 2019 : DES CHANGEMENTS DEMANDÉS AUSSI POUR LE DOMAINE LOCATIF

2019 Federal Election: Changes also Requested for the Rental Domain

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que le prochain gouvernement et par conséquent les promesses électorales des chefs de partis s'orientent plus sur le monde locatif.

Le logement est une compétence provinciale mais certaines demandes peuvent être adressées au gouvernement fédéral.

L'accès à la propriété est une orientation que plusieurs partis appuient mais selon le dernier rapport de Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, com-

pilation spéciale pour le compte de la SHQ, plus de 1 311 200 québécois sont locataires au Québec.

Que ce soit par choix ou pour une question financière, le domaine locatif doit aussi être soutenu pour permettre à tous les propriétaires de logement locatif d'offrir des logements concurrentiels et sécuritaires.

DÉPÔT DE GARANTIE ET CRIMINALISATION DES ACTES

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande la mise en place d'un dépôt de

garantie depuis de nombreuses années. Ce dépôt aiderait les propriétaires victimes d'abus et conscientiserait les locataires.

Actuellement, un locataire qui saccage son logement peut déguerpir et n'aura peut-être aucune conséquence de ses actions.

Le système créé par le Québec est la mise en place en 1981 de la Régie du logement, un tribunal administratif qui n'entend que les causes entre locataires-propriétaires.

Or, dans un cas de saccage, le propriétaire doit reconstruire à ses frais le logement, retrouver le locataire (toujours à ses frais) et ouvrir un dossier à la Régie du logement. Ce cas n'étant pas prioritaire, le propriétaire attendra plus de 2 ans pour être entendu.

L'APQ revendique que les actes commis par les locataires soient considérés comme des actes criminels, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Pourtant quand un locataire saccage, détruit les comptoirs, brise la toilette et laisse le logement insalubre il devrait être considéré comme ayant commis un acte criminel.

Des précisions devraient donc être apportées au Code criminel, afin d'inclure ces saccages comme étant un acte criminel au même titre que le vandalisme.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À LOYERS MODIQUES

Selon le l'Habitat en bref 2017 de la Société d'Habitation du Québec (SHQ), les interventions auprès des ménages québécois du 1er janvier au 31 décembre 2016 pour les suppléments au loyer (PSL) sont de 29 264 interventions, soit 12 843 ménages aidés (2).

Par l'annonce du Gouvernement fédéral le 22 novembre dernier, 4 milliards de dollars sont prévus pour une nouvelle Allocation canadienne d'aide au logement qui sera lancée en 2020 en partenariat avec les provinces et les territoires. L'APQ croit que c'est la voie que doit emprunter le Fédéral et le Provincial pour combler les attentes et les besoins de tous.

Selon l'APQ, les propriétaires privés seraient heureux de desservir cette clientèle si l'aide du gouvernement ou de la ville se faisait à la personne plutôt qu'au bâtiment, sans oublier que l'aide à la personne favorise la mixité sociale, il s'agirait alors d'une solution gagnant-gagnant. La concentration de personnes dans le besoin occupant les mêmes immeubles, est autant préjudiciable pour les gens qui y vivent que pour la société. Ainsi, l'APQ propose de hausser les montants offerts à titre de supplément au loyer ou d'un autre programme équivalent, ainsi que d'élargir les critères



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'admissibilité.

INCITATIF POUR LA RÉNOVATION DU PARC LOCATIF

L'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables, ce qu'il est actuellement impossible d'accomplir avec la méthode de fixation des loyers désuète qui est en vigueur.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que parmi les 11.2 milliards de prêts à faible taux d'intérêts annoncés le 22 novembre 2017 par le Gouvernement libéral, les propriétaires de logements locatifs québécois puissent en profiter et mettre leurs immeubles à niveau.

L'APQ demande également une orientation et plan d'action afin de favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif au Québec, notamment par l'octroi de crédits d'impôt sur les travaux ou de subventions par les municipalités et/ou le gouvernement provincial. Les propriétaires doivent être encouragés à investir dans leurs immeubles, et à l'occasion des travaux, à choisir des produits efficaces au ni-

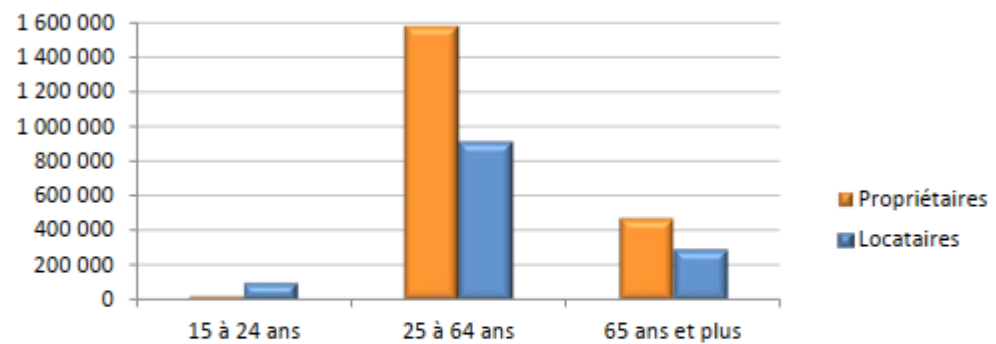
veau énergétique.

Selon le Manuel de planification du remplacement d'immobilisations de la SCHL, la durée de vie moyenne des composants principaux d'un immeuble oscille entre 15 et 30 ans (4). Beaucoup de nos immeubles au Québec ont bien plus de 30 ans.

L'APQ souhaite que le gouvernement permette aux propriétaires de maintenir un parc locatif en santé, ce qui serait bénéfique pour les locataires, autant que pour les propriétaires. Il est donc souhaitable de mettre en place un programme de subvention pour la rénovation de tous les immeubles, et particulièrement ceux ayant un certain âge et ayant des besoins plus urgents.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) poursuit ses revendications afin de voir les orientations de ce dernier face aux logements

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN ET LE MODE D'OCCUPATION - QUÉBEC 2011



Âge du principal soutien	Propriétaires		Locataires		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
15 à 24 ans	24 025	1	101 855	8	125 880	4
25 à 64 ans	1 580 605	76	915 365	70	2 495 970	74
65 ans et plus	473 005	23	293 980	22	766 985	22
Total	2 077 635	100	1 311 200	100	3 388 835	100

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-1559 T-27).

locatifs québécois.

The Association of Quebec Landlords (APQ) wants the next government, and therefore the election promises of the Party leaders, to focus more on the rental world. Housing is of provincial jurisdiction of course, but some requests may be directed to the federal government.

Access to home ownership is a direction that

many Parties support, but according to Statistics Canada's latest 2011 National Household Survey (NHS), a special compilation on behalf of the SHQ, more than 1,311,200 Quebecers are renters or tenants in Quebec. (TABLE)

Whether by choice or for financial reasons, the rental domain must also be supported to allow all rental property owners to offer competitive and secure housing.

• Security Deposit and

Criminalization of Acts The Quebec Landlords Association (APQ) has been asking for a security deposit for many years. This deposit would help rental property owners who are being abused and make tenants aware.

Currently, a tenant who ransacked his housing may leave in a hurry and may suffer no consequence of his actions. The system created by Quebec is the establishment in 1981 of the

Suite à la page 11





Formations APQ 2019-2020

Mardi le 1^e octobre 2019

CANNABIS, JUGEMENT QUI AUTORISE LA PRODUCTION DANS NOS LOGEMENTS, QUE FAIRE?

Suite au jugement qui invalide les clauses de la loi interdisant de produire du cannabis dans les logements, les propriétaires de logements locatifs québécois sont inquiets : Quel sera l'impact de la production de cannabis dans leurs logements? Peuvent-ils l'interdire? Martin Messier abordera tous les aspects et vous guidera dans vos démarches à adopter.

Mardi le 5 novembre 2019

LA REPRISE DE LOGEMENT ET L'INSPECTION POUR DES FINS D'ACHAT

Les participants (es) à la formation connaîtront la procédure à suivre, les délais, et même l'indemnité possible à payer au locataire s'ils veulent reprendre un logement. À cette formation, un expert en inspection d'immeuble sera présent afin de vous expliquer l'inspection pour fin d'achat.

Mardi le 3 décembre 2019

PRÉPARATION ET PRÉSENTATION D'UN DOSSIER À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Avec la consultation et l'adoption prochaine du projet de loi 16, les propriétaires de logements devront modifier leur façon de préparer un dossier à la Régie du logement. Le dépôt des documents sera une modification majeure et qui pourrait vous occasionner des refus de pièces justificatives. Une formation à ne pas manquer!

Mardi le 21 janvier 2020

TAUX D'INOCCUPATION - ÉTAT DU MARCHÉ LOCATIF

Un classique qui a toute son importance! Comment vous situez-vous dans le marché locatif? Quelle est la tendance des taux d'occupation? Serez-vous capable de louer vos logements lors de la prochaine saison? Tant de questions auxquelles un conférencier de la SCHL prendra le temps de répondre.

Mardi le 18 février 2020

MON LOCATAIRE A REFUSÉ L'AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER

Même si votre augmentation de loyer est justifiée, il en demeure pas moins que de nombreux locataires vont refuser votre avis de modification au bail. C'est alors que vous devez dans un court temps réagir et décider de la suite à donner. Un de nos avocats expert dans le domaine locateur-locataire vous expliquera les procédures et les délais à votre disposition.

Mardi le 17 mars 2020

LES BONNES PRATIQUES DE GESTION : TRUCS ET ASTUCES

La relation locateur-locataire peut vite dégénérer et transformer la vie de tout un immeuble en un véritable enfer! On dit que la communication est un des meilleurs moyens pour garder l'harmonie. Mais dans certains cas, il faut un petit peu que de la communication. Un de nos experts vous donnera des trucs et astuces pour que la gestion quotidienne de votre immeuble rime avec Harmonie!

Mardi le 21 avril 2020

L'HUMIDITÉ DANS LES LOGEMENTS, LA RESPONSABILITÉ DE QUI?

L'humidité dans un logement peut apparaître à n'importe quel moment de l'année. Plusieurs facteurs peuvent être à l'origine d'un taux d'humidité excessif dans un logement. Dans cette formation, il sera question comment traiter une demande du locataire pour une humidité excessive. Nos experts vous expliqueront les démarches à suivre et actions à prendre pour éviter que cette humidité n'endommage plus l'immeuble.

Mardi le 12 mai 2020

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. En cas de séparation ou de décès, on ne veut pas laisser un immeuble détenu à plusieurs dans l'incertitude quant aux intentions. Cela affecte-t-il le processus de location? 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.

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

Gratuit pour les membres Argent, Or ou
Platine!

Réservation obligatoire -
Places limitées

Boutique.apq.org ou par
téléphone 888-382-9670

DES DÉCLARATIONS QUI PEUVENT COÛTER CHER!

Certain statements can be very expensive!



Me Annie Lapointe

Il est prévu depuis 2012 dans le formulaire de Déclaration du vendeur sur l'immeuble de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec, au point D13.8, une question à savoir si à la connaissance du vendeur, il y a eu suicide ou mort violente dans l'immeuble. Il est donc difficile, depuis cette date, de se soustraire à la question.

Une décision récente (1) condamne une vendeuse à payer la somme de 10 000\$ à son acheteuse à cause d'une déclaration mensongère lors de la vente de son immeuble.

L'acheteuse réclame une compensation de la vendeuse, ayant appris d'un suicide avait eu lieu dans la chambre à coucher principale. En effet, le suicide avait été

déclaré, mais on avait déclaré qu'il avait eu lieu plutôt dans un cabanon au fond de la propriété.

La vendeuse avait elle-même acquis quelques années auparavant d'une reprise de finance, donc sans obtenir de déclaration de vendeur, mais la fiche de la vente aurait déclaré à cette époque qu'il y aurait probablement eu un suicide sur la propriété.

Selon la décision, c'est le voisin qui informe la nouvelle acheteuse, quelques mois plus tard, que le suicide avait eu lieu dans la chambre des maîtres et que la vendeuse était au courant parce qu'il en avait discuté avec elle. Le bureau du coroner aurait confirmé cette information.

Le tribunal a cru l'acheteuse et la version du voisin voulant que la ven-

deuse était au courant de l'endroit du suicide. Cette prémisse établie, il s'ensuit que le juge en vient à la conclusion que la déclaration du suicide dans le cabanon était fausse.

La décision site qu'en 2013, un juge de la Cour supérieure avait considéré que la présence d'un suicide ou d'une mort violente dans un immeuble doit être déclaré, créant une « désuétude économique » (2). Dans ce cas, la vente avait été annulée.

Dans le cas qui nous occupe, le juge en vient à la conclusion que la vendeuse a alors contrevenu à ses obligations générales de bonne foi en plus de tromper l'acheteuse par ses déclarations dolosives.

Pour en venir à la détermination de la perte de valeur attribuée à cette fausse information, le juge a considéré un rapport d'évaluation, mais a aussi considéré que l'acheteuse était tout de même au courant qu'un suicide s'était produit sur

le terrain de la propriété. Toutefois, le juge propose que la différence de dépréciation doit être suffisamment importante pour motiver à déclarer faussement le lieu du suicide. Avec la preuve présentée, il en vient à conclure une dépréciation supplémentaire de 8% par rapport à la simple déclaration du suicide dans un cabanon extérieur.

Cette dépréciation représente 10 000\$ dans ce cas, montant que la vendeuse est condamnée à payer à l'acheteuse.

Pour minimiser les risques de mauvaises surprises, nous recommandons de divulguer au meilleur de votre connaissance les informations contenues dans une offre de vente; il s'agit d'un document légal. Pour terminer, n'hésitez pas à faire préparer ou réviser vos offres d'achat ou de vente par un juriste.

It has been planned since 2012 in the document of the Seller's Declaration on the building of the Quebec Real Estate Regulatory Body, in section D13.8, a question as to whether, to the knowledge of the seller, there has been suicide or violent death in the building. Since that date, it has been difficult to avoid the question.

A recent decision (1) condemns a saleswoman to pay \$10,000 to her buyer because of a misrepresentation when selling her property.

The buyer claims compensation from the seller, after having learned of a suicide that had occurred in the master bedroom. Indeed, the suicide had been declared, but it was stated that it had taken place rather in a shed at the back of the property.

The saleswoman herself had acquired the property a few years ago as a recovery of finance, so without obtaining a seller's statement, but

the record or deed of the sale would have said at that time that there would probably have been a suicide on the property.

According to the decision, it was the neighbour who informed the new buyer a few months later that the suicide had taken place in the master bedroom and that the saleswoman was aware of it because she had discussed it with her. The coroner's office reportedly confirmed this information.

The Court believed the buyer and the neighbour's version that the saleswoman was aware of the location of the suicide. Once this premise was established, it follows that the judge came to the conclusion that the statement of suicide in the shed was false.

The decision states that in 2013, a Superior Court judge had considered that the occurrence of a suicide or a violent

death in a dwelling must be declared, creating an « economic obsolescence » (2). In this case, the sale was canceled.

In the case before us, the judge comes to the conclusion that the saleswoman then breached her general obligations in good faith in addition to misleading the buyer by her fraudulent statements.

Concerning the determination of the loss of value attributed to this misinformation, the judge considered an evaluation report, but he also believed that the buyer was well aware that a suicide had occurred on the land of the property.

However, the judge suggests that the difference in depreciation must be large enough to justify falsely declaring the place of suicide. With the evidence presented, he comes to conclude an additional 8% of depreciation compared to the mere statement of suicide in an outdoor shed.

This depreciation represents \$10,000 in this case, which the seller is ordered to pay to the buyer.

To minimize the risk of unpleasant surprises, we recommend that you disclose the information contained in an offer of sale to the best of your knowledge; it is a legal document. Finally, do not hesitate to have your legal tender prepared or revised by your lawyer.

(1) *Abalain c. Gohier-Couture*, 2019 QCCQ 4988.

(2) *Fortin c. Mercier*, 2013 QCCS 5890.

DÉGLAÇAGE VOTRE CONTRAT DE DÉNEIGEMENT 2019- 2020 DOIT CONTENIR CETTE CLAUSE!

La glace et le verglas sont devenus des éléments incontournables de la météo hivernale.

En plus de prévoir un déneigeur pour les tempêtes hivernales, il faut prévoir que les allées et entrées/sorties soient déneigées ET déglacées.

Dans votre prochain contrat hivernal, exigez de votre déneigeur qu'il puisse fournir du sel, du sable et de la roche automatiquement, sans qu'un appel de votre part soit requis.

Donc si vous prenez la responsabilité du déneigement vous prenez aussi celle du déglçage.

Petit rappel, des amendes par votre service incendie sont possibles en cas de contravention et si la glace ou la neige empêche l'évacuation des lieux.



AMENDEMENTS ADOPTÉ ARTICLE 1896 SUR LA DÉCLARATION DU PLUS BAS PRIX PAYÉ

Amendments passed to section 1896 on 'The declaration of the lowest rent paid'

Actuellement le Code civil prévoit :

1896. Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement.

Il n'est pas tenu à cette obligation lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1955 et 1956.

1991, c. 64, a. 1896; N.I. 2015-11-01.

Le locateur dans la partie G du bail remplit ce champs avec le plus payé dans les 12 mois.

Désormais avec l'étude en commission parlementaire du projet de loi 16, un amendement est apparu et a modifié ce délai.

p.62 amendements adoptés du projet de loi 16* „134.1 L'article 1896 du Code Civil du Québec est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante : „Dans le cas où aucun loyer n'a été payé au cours des 12 mois précédant le début du bail, l'avis doit indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci.”

Donc pour ceux qui auront prêté l'appartement de leur enfant ou qu'il a été inhabité pour rénovation de plus d'un an, le propriétaire devra remplir à l'entrée en vigueur de la loi 16 qui rappelle le est toujours en consultation.

Currently the Civil Code stipulates in section 1896:

1896. At the time of entering into a lease, the lessor shall give a notice to the new lessee, indicating the lowest rent paid in the 12 months preceding the beginning of the

lease or the rent fixed by the court during the same period, as the case may be, and containing any other particular prescribed by the regulations of the Government.

The lessor is not bound to give the notice in the case of the lease of an immovable referred to in articles 1955 and 1956.

1991, c. 64, a. 1896; N.I. 2015-11-01.

The landlord in Part G of the lease fills out this field with the highest paid rent within 12 months.

Now, with the parliamentary committee study of Bill 16, an amendment has appeared which has modified this deadline.

P. 62 Adopted amendments to Bill 16*

„134.1 Section 1896 of the Civil Code of Québec is amended by adding, at the end of the first para-

graph, the following sentence: « In the case where no rent has been paid during the 12 months preceding the beginning of the lease, the notice must indicate the last rent paid and the date thereof. »

So, for those who have lent their child's apartment or if it has been uninhabited for renovation by more than a year, the owner will have to fill in the entry into force of Bill 16 which, let's remind it, is still in consultation.

<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html>



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

*Suite de la page 5 : 2019
Federal Election: Changes
also Requested for the Rental
Domain*

Régie du logement, an administrative tribunal that only hears cases between tenants and landlords.

However, in a case of ransacking, the owner must restore the housing at his own expense, find the tenant (still at his own expense) and open a file at the Régie du logement. As his case is not a priority, the owner will wait more than 2 years to be heard.

The APQ requests that acts committed by tenants must be considered as criminal acts, which is not currently the case.

Yet, when a tenant ransacks, destroys the kitchen counters, breaks the toilet and leaves

the housing unclean he should be considered to have committed a criminal act.

Clarifications should therefore be made to the Criminal Code to include these rampages as a criminal offence in the same way as vandalism.

- Construction of low rental housing

According to the 2017 Habitat en bref of the Société d'Habitation du Québec (SHQ), interventions with Quebec households from January 1 to December 31, 2016 for rent supplements (PSL) are at 29,264 interventions, or 12,843 assisted households (2).

With the announcement of the federal government on 22 November 2018, \$4 billion are planned for a new Canada

Housing Allowance that will be launched in 2020 in partnership with the provinces and territories. The APQ believes that this is the path that the Federal and Provincial Governments must follow to meet the expectations and needs of all.

According to the APQ, private property owners would be happy to serve this clientele if the help of the government or the city was given to the person rather than to the building, without forgetting that the assistance to the person favours the social mix, which would make it then a win-win solution. The concentration of needy people occupying the same buildings is as detrimental to the people who live there as it is to society. Therefore, the APQ proposes to increase the

amounts offered as rent supplement or other equivalent programs, as well as to expand the eligibility criteria.

- Incentive for the renovation of the rental park

The APQ is requesting incentives, both in the form of taxes and subsidies, for work in residential rental properties in Quebec. The costs to keep our buildings in good condition have increased which has the effect of making reasonable rent increases more than necessary, which is currently impossible to achieve with the outdated rent-setting method in force.

The Quebec Landlords Association (APQ) hopes that among the \$11.2 billion in low-interest loans announced on November 22, 2017 by the Libe-

ral Government, Quebec rental housing owners will be able to benefit from this to upgrade their buildings.

The APQ is also asking for an orientation and action plan to promote investment in rental real estate in Quebec, in particular through the granting of tax credits on works or subsidies by municipalities and/or the provincial government. Rental property owners should be encouraged to invest in their buildings, and during construction, to choose energy efficient products.

According to the CMHC Capital Replacement Planning Handbook, the average life of major building components ranges from 15 to 30 years (4). Many of our buildings in Quebec are well over 30 years old now.

The APQ wants the Government to allow rental property owners to maintain a healthy rental park, which would be beneficial for tenants, as well as for landlords. It is therefore desirable to put in place a subsidy program for the renovation of all buildings, especially those of a certain age and with more urgent needs.

The Quebec Landlords Association (APQ) is pursuing its demands to see the latter's orientations regarding Quebec rental housing.

**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

NOUVEAU RÔLE FONCIER : IMPACTS ENCORE PLUS GRANDS SUR VOS TAXES À VENIR

Chaque année, l'annonce du taux de taxes fait déchanter les propriétaires de logements locatifs.

Comme la variation des taxes scolaires et municipales fait partie du calcul d'augmentation de loyer dans le formulaire de la Régie du logement, les propriétaires se voient contraints de courir le risque de perdre leurs locataires.

Et aux 3 ans, la situation se complique encore plus car un nouveau rôle foncier est déposé. Ce nouveau rôle foncier change la valeur des bâtiments et terrain et toujours à la hausse pour suivre le marché.

Un nouveau rôle est déposé tous les 3 ans pour s'adapter aux évolutions du marché immobilier et actualiser la base d'imposition des propriétés.

Par exemple à Montréal un nouveau rôle a été déposé le 11 septembre 2019, donc les propriétaires d'immeubles à logement montréalais n'auront pas le choix, ils devront hausser le prix des logements, alors qu'en fait c'est la ville qui provoque la hausse des loyers!

La hausse de la valeur des propriétés est en moyenne de 13,7 % pour l'agglomération montréalaise dans le rôle foncier 2020-2022. À noter qu'au rôle précédent, l'augmentation avait été de 5,9 %.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle aux propriétaires de logements locatifs qu'ils doivent prendre en compte le montant de leur facture de taxes foncières 2020 sur leurs immeubles locatifs lors du calcul d'augmentation de loyer 2020.

La méthode de calcul actuelle ne permet pas de répartir des dépenses ou des fortes hausses sur 2 ou 3 ans en s'entendant avec le locataire.

Une telle hausse du compte de taxes est impossible à absorber, compte tenu de la marge de manœuvre déjà très limitée des propriétaires.

Sachant pertinemment que les propriétaires d'immeubles à revenus locatifs devront nécessairement hausser les loyers pour absorber la hausse de leur compte de taxes, les propriétaires seront encore une fois pointés du doigt et jugés car ils devront agir comme le percepteur de la hausse de taxe de la ville.

La méthode de calcul d'augmentation de loyer doit être renouvelée. Une revendication qui demeure d'actualité pour l'APQ!



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

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

PROJET DE LOI SUR LES VOITURES ÉLECTRIQUES

Du nouveau pour vos immeubles: Un projet de loi nouvellement déposé prévoit que le 1er janvier 2030, la vente de véhicules neufs ne sera permise que si le véhicule est hybride rechargeable ou entièrement électrique; en 2040, seuls les véhicules électriques seront permis.

Il s'agit d'un virage vert qui va dès maintenant amorcer un changement de la clientèle qui voudra de façon accélérée utiliser des véhicules électriques. Qui dit véhicule électrique, dit borne de recharge.

Le virage vert, qu'il soit souhaité ou non, fait partie de notre



environnement. Que la pression soit sociale ou climatique, elle nous dirige vers une conclusion mercantile inévitable: le service à nos clients et l'attrait de notre immeuble pour les candidats de choix sont maintenant branchés dans le stationnement de l'immeuble.

Les défis techniques peuvent être importants selon la configuration de l'immeuble. En effet, la capacité de vos installations électriques devra être considérée. Les coûts d'une éventuelle mise-à-jour peuvent être prohibitifs, mais le statu quo est impensable.

La multiplication des véhicules rendra bientôt caduque les stations de recharges communes aux résidents de l'immeuble. Les enjeux de gestion de ces espaces limitent grandement l'intérêt de leur installation. L'utilisateur n'aura pas tendance à retourner à la borne de recharge pour dépla-

cer son véhicule pour laisser sa place. L'utilisation nocturne est, en raison de ce fait, limitée à un seul utilisateur.

L'installation des équipements dans les stationnements individuels est une solution de loin préférable.

Toutefois, les coûts sont importants: il faudra relier la prise installée dans le stationnement avec le compteur électrique du locataire. Un équipement qui permet de partager la capacité électrique de l'appartement avec la prise du véhicule électrique doit aussi être installé. Cet appareil répartit l'électricité en fonction de l'utilisation du logement. Si des équipements énergivores tels que la sècheuse ou le chauffage électrique sont en fonction, la „part” pour le véhicule sera fortement réduite.

Plusieurs copropriétés permettent ces installations et les

frais sont bien souvent assumés par le copropriétaire.

Dans le cas des immeubles à logements, la situation est plus complexe. En effet, les propriétaires de logements sont assujettis aux dispositions qui fixent les conditions d'augmentation de loyer.

Les coûts risquent fort d'entrer sous la rubrique des travaux majeurs avec le taux d'amortissement de plus de trente années, ce qui complique la démarche.

Des subventions sont disponibles, mais les conditions devraient être modifiées pour favoriser les installations dans les immeubles locatifs.

Des fournisseurs pourront possiblement développer une formule de location semblable à l'offre qui est faite pour la location d'un chauffe-eau, mais les conditions risquent, comme dans ce cas, de ne pas être convenables pour plusieurs propriétaires d'immeuble.

Plusieurs locataires se stationnent dans la rue dans les grandes villes, il faudra prévoir un déploiement massif des bornes de recharge sur la rue.

Ce projet doit donc tenir compte des immeubles locatifs et permettre la mise en place des mesures souhaitées en permettant aussi de faire évoluer les règles du droit locatif québécois.

STEVENS OMNI



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

LES CONDITIONS D'EXERCICE D'UN AGRANDISSEMENT OU D'UNE SUBDIVISION DE LOGEMENT

CONDITIONS FOR CARRYING OUT AN EXPANSION OR SUBDIVISION OF A HOUSING



Me Robert Soucy

La locataire s'oppose à l'agrandissement du logement qu'elle occupe. La période du bail est du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 760,00\$. Le bail a été reconduit jusqu'au 30 juin 2019.

LES FAITS

L'immeuble est constitué d'un triplex et les logements visés par l'agrandissement occupent les étages supérieurs de l'immeuble. En date du 5 décembre 2017, le locateur avise chacun des locataires de son intention d'agrandir substantiellement leur logement. La locataire reçoit l'avis d'éviction le 7 décembre 2017. L'avis indique comme date d'éviction celle de la fin du bail, le 30 juin 2018.

La preuve du locateur révèle qu'il a fait préparer par un architecte des

plans d'architecture afin d'obtenir un permis de construction municipal pour le réaménagement de 2 logements. Le 13 mars 2018, le locateur s'est vu délivrer par la Ville de Montréal un permis de transformation visant l'appartement de la locataire :

« À l'intérieur, au niveau 2e et 3e, joindre 2 logements en un seul et réaménager les espaces. Certains travaux extérieurs. »

Selon les travaux pour lesquels le locateur a reçu l'approbation de la Ville de Montréal, le locateur a obtenu de l'entrepre-

neur en construction de son choix, un prix pour l'exécution des travaux en agrandissement de logement, soit une évaluation des travaux pour la somme de 135,328.00 \$.

À l'audience, le locateur a démontré qu'il disposait présentement des liquidités nécessaires à la réalisation de son projet d'agrandissement sans qu'il n'ait à contracter un emprunt mais il n'a pas caché qu'il compte procéder par un emprunt hypothécaire au moment de renégocier l'hypothèque qui vient à échéance très prochainement. Le locateur a aussi fait la preuve que la réalisation du projet d'agrandissement procurera un retour sur l'investissement justifiant qu'il aille de l'avant et réalise le projet.

LA DÉFENSE DE LA LOCATAIRE

En défense, la locataire prétend que le projet d'agrandissement du locateur s'inscrit dans un projet de spéculation immobilière qui la privera du logement qu'elle occupe depuis plus de

vingt ans et dans lequel elle a investi beaucoup d'argent pour son entretien.

De plus, la locataire estime que l'agrandissement de son logement est un prétexte pour l'évincer de son logement, avec au fond de l'histoire, un conflit entre elle et le locateur au sujet de certains travaux de réparation qui sont à faire au logement et qu'elle a maintes fois requis sans que le locateur ne les fasse ou qui n'ont été exécutés que partiellement. Aucune mise en demeure n'a été envoyée au locateur relativement à ces travaux à faire.

Finalement, la locataire soutient que le locateur a fait preuve de harcèlement à son endroit avec les nombreuses demandes afin qu'elle convienne d'une date de départ de son logement en échange d'une indemnité.

Analyse de la Régie du logement

La Cour établit que l'avis d'éviction doit être suffisamment précis

pour qu'un locataire soit en mesure de comprendre l'intention du locateur. Le but de la loi, par l'avis d'éviction, est de permettre au locataire de vérifier si la transformation prévue par le locateur est autorisée par la loi et la réglementation. La loi ne prévoit pas l'usage d'un formulaire obligatoire.

Dans une demande d'agrandissement ou de subdivision d'un logement, le locateur a le fardeau de prouver, par une prépondérance, qu'il entend réellement agrandir substantiellement le logement et que son projet est de permis par la loi et la réglementation.

Les règles relatives à l'éviction pour la subdivision ou l'agrandissement d'un logement sont différentes de celles qui prévalent en matière de reprise du logement.

Dans le cadre de la subdivision ou de l'agrandissement d'un logement, le locateur n'a pas à démontrer que son projet et l'éviction qu'il requiert ne constituent pas un

prétexte pour atteindre d'autres fins.

En matière d'éviction, le fardeau de preuve repose sur les épaules du locateur. L'article 1966 C.c.Q., exige qu'en cas d'opposition du locataire, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement faire ce dont il a informé le locataire et que la loi lui permet de le faire, soit de subdiviser le logement ou l'agrandir substantiellement.

LA PREUVE À FAIRE DEVANT LE TRIBUNAL

Selon la doctrine¹ et la jurisprudence², le locateur démontre sa bonne foi par la preuve du caractère sérieux de son projet. Il doit établir la possibilité de réaliser le projet et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser : il doit démontrer qu'il possède les dispositions

financières, qu'il a réalisé des plans, qu'il a des locataires potentiels pour les nouveaux logements lorsque le locateur a obtenu son permis émis par la municipalité, ce fait constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet.

Les mots « qu'il entend réellement », force le tribunal à vérifier si la démarche entreprise par le locateur se caractérise par sa faisabilité et le caractère certain et ferme de l'intention de réaliser le projet.

LA DIFFÉRENCE AVEC LA REPRISE DU LOGEMENT

Concernant l'agrandissement de la subdivision, la question de la finalité n'est pas un critère d'examen et le locateur profite d'une grande discrétion quant au but poursuivi.

Toutefois, le locateur doit agir de bonne foi et ne pas se servir de l'éviction pour se débarrasser d'un locataire désagréable. Ce n'est pas parce que le locateur désire rentabiliser son investissement que cela démontre pour autant qu'il est de mauvaise foi. En matière d'éviction, le tribunal doit évaluer la bonne foi du locateur relativement à son intention d'exécuter ou non le projet. Le locateur n'a pas à prouver comme, la reprise du logement, que l'éviction n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins. La motivation du locateur de rentabiliser son immeuble ne porte pas atteinte à sa bonne foi, si ce dernier a réellement l'intention de mener son projet à terme.

Au niveau de la preuve documentaire, le loca-

teur doit démontrer la conformité du projet aux lois et aux règlements applicables. Cette preuve peut s'établir par la production des permis délivrés par la corporation municipale.

En instance, le locateur a déposé à la Régie du logement lors de l'audition, le plan de son projet, le permis requis par les autorités municipales, l'évaluation des coûts par un entrepreneur et la preuve de sa capacité pour le faire. La Régie du logement a conclu :

« Il ne s'agit pas ici de transformation de natures purement esthétiques ou putatives. Les transformations proposées dans les plans de l'architecte visent à permettre au locateur une meilleure offre de location de logements et une meilleure rentabilité de son immeuble locatif.

Sur ce dernier point, il ne revient pas au Tribunal de juger des motivations financières d'un locateur si ce n'est d'apprécier la preuve que le projet est réaliste et réalisable en ce que le montage financier du projet et la délivrance du permis requis traduit la bonne foi du locateur de la réaliser. »³

Il ne s'agit pas d'un projet mal défini, incertain et sujet à une planification incomplète quant à ses conditions de réalisation. Le locateur s'est bien acquitté de son fardeau de preuve.

The tenant opposes the expansion of the dwelling she inhabits. The lease period is from July 1, 2017 to June 30, 2018 at a monthly rent of \$760.00. The lease was renewed until June 30, 2019.

THE FACTS

The building consists of a triplex and the dwellings affected by the expansion occupy the upper floors of the building. As of December 5, 2017, the landlord notifies each tenant of his intention to substantially expand their housing. The tenant receives the notice of eviction on December 7, 2017. The notice indicates as date of eviction that of the end of the lease, June 30, 2018.

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



120 ans

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

Suite à la page 16

Suite de la page 15 - CONDITIONS FOR CARRYING OUT AN EXPANSION OR SUBDIVISION OF A HOUSING

The landlord's evidence shows that he had an architectural plan prepared by an architect to obtain a municipal building permit for the redevelopment of 2 dwellings. On March 13, 2018, the landlord was issued by the City of Montreal a conversion permit for the tenant's apartment: « Inside, at the 2nd and 3rd level, join 2 units into one and redevelop the spaces. No outside work. »

According to the work for which the landlord has received the approval of the City of Montreal, the landlord has obtained from the building contractor of his choice, a price for the execution of the work in expansion of a ho-

using, i.e., an estimation of the work for the sum of \$135,328.00.

At the hearing, the landlord demonstrated that he currently had the liquidity necessary to complete his expansion without having to take out a loan but he did not conceal that he intends to proceed with a mortgage loan when renegotiating his mortgage that will expire soon. The landlord has also demonstrated that the completion of the expansion project will provide a return on the investment to justify moving forward and complete the project.

THE TENANT'S DEFENCE

In defence, the tenant claims that the landlord's expansion project is part

of a real-estate speculation initiative that will deprive her of the housing she has occupied for more than twenty years and in which she has invested a lot of money for its maintenance.

Moreover, the tenant believes that the expansion of her dwelling is an excuse to evict her from her housing, with inside of the story, a conflict between her and the landlord about some repair work to be done to the housing and which she has repeatedly required without the landlord doing it or only partially executing it. No formal notice has been sent to the landlord regarding this work to be done.

Finally, the tenant argues that the landlord has been harassing her with the numerous requests to her to agree to a date of departure from her housing in exchange for compensation.

Analysis of the Régie du logement

The Court finds that the eviction notice must be sufficiently precise for a tenant to be able to understand the intention of the landlord. The purpose of the law, by an eviction notice, is to allow the tenant to verify whether the co-

nversion provided by the landlord is authorized by law and regulation. The law does not provide for the use of a mandatory form.

In a request for expansion or subdivision of a dwelling, the landlord has the burden of proving, by a preponderance, that he really intends to substantially expand the dwelling and that his project is permissible by law and regulation.

The rules on eviction for the subdivision or expansion of a dwelling are different from those prevailing with respect to the repossession of a housing.

In the context of the subdivision or expansion of a dwelling the landlord does not have to show that his project and the eviction he requires do not constitute an excuse for other purposes.

In matters of eviction, the burden of proof rests on the landlord's shoulders. Section 1966 of the C.c.Q requires that in case of opposition from the tenant, it is the landlord's responsibility to demonstrate that he really intends to do what he has informed the tenant of and that the law allows him to do so, i.e., to subdivide the housing or substantially enlarge it.

THE EVIDENCE TO BE PRODUCED IN COURT

According to the legal doctrine¹ and the juri-

sprudence², the landlord demonstrates his good faith by the proof of the seriousness of his project. He must establish the possibility of carrying out the project and the preparatory steps he has taken to realize it: he must demonstrate that he has the financial capacity, that he has made plans, that he has potential tenants for the new housing. When the landlord has obtained a permit issued by the municipality, this fact constitutes strong evidence of his good faith as well as the legality of the project.

The words « that he really hears » forces the Court to check whether the approach taken by the landlord is characterized by its feasibility and the certain and firm character of the intention to carry out the project.

The difference with housing repossession

With respect to the expansion of the subdivision, the issue of purpose is not a condition of review and the landlord has a great deal of discretion as to the purpose of his initiative.

However, the landlord must act in good faith and not use eviction to get rid of an unpleasant tenant. It is not because the landlord wants to make a return on his investment that it shows that he is in bad faith. In the case of eviction, the Court must

Gestion Immobilière GES-MAR inc. Property Management

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au (514) 866-1587 ou par courriel à contact@ges-mar.net

assess the good faith of the landlord in relation to his intention to execute the project or not. The landlord does not have to prove, like in the case of a housing repossession, that eviction is not an excuse to achieve other purposes. The reasoning of the lessor to make his building profitable does not affect his good faith, if he really intends to carry out his project.

Concerning documentary evidence, the landlord must demonstrate the project's compliance with applicable laws and re-

gulations. This proof can be established by the production of permits issued by the municipal corporation.

Pending, the landlord has submitted at the Régie du logement during the hearing, the plan of his project, the permit required by the municipal authorities, the evaluation of costs by a contractor and proof of his ability to do so.

The Régie du logement concluded that:

« This is not a question

of transformation of a purely aesthetic or putative nature. The transformations proposed in the plans of the architect are intended to allow the landlord to give a better offer of rental housing and a better profitability of his rental building. On this last point, it is not up to the Court to judge the financial motivations of a landlord except to assess the evidence that the project is realistic and feasible in that the financial arrangement of the project and the issuance of the required permit proves the good faith of the

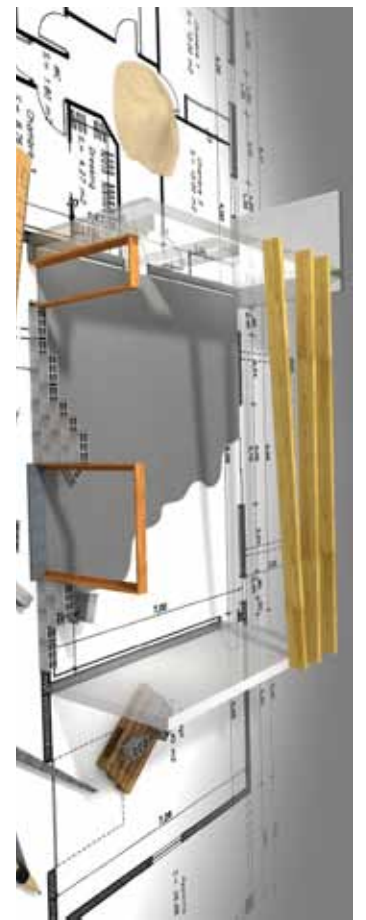
landlord to realize it.»³

It is therefore not an ill-defined project, uncertain and subject to incomplete planning as to its conditions of realization. The landlord has discharged his burden of proof well.

1. Pierre-Gabriel Jobin, *Traité de droit civil, Le louage*, 2e édition, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1996 p583.

2. Ricardo Tangco c. Yevgen Dumenko - 31-100113-003

3. Methot c. 92893726 Québec Inc. 2008 QCRDL 30416



RAPPORT ANNUEL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT : AMÉLIORATIONS MAIS IL RESTE ENCORE DU TRAVAIL POUR ATTEINDRE LES CIBLES DU PLAN STRATÉGIQUE

Montréal, le 25 septembre 2019 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance des résultats 2018-2019 du rapport annuel de la Régie du logement.

Même si certains délais ont pu être réduits, il s'avère que plusieurs autres comme le délai pour non-paiement de loyer ou fixation de loyer s'est allongé.

Et les cibles du plan stratégique établis ne sont pas atteints et ce de très loin.

Catégories	Délai moyen 2016-2017	Délai moyen 2017-2018	Délai moyen 2018-2019	Cible
Non-paiement du loyer	1,6	1,5	1,6	1,3
Fixation et révision	9,1	9,6	10,5	6
Causes civiles urgentes	1,7	1,7	1,8	1,3
Causes civiles prioritaires	15,4	14,5	11,4	11
Causes civiles générales	19,2	14,9	14,1	18

„L'ajout de régisseurs dans le budget 2019-2020 du gouvernement et l'adoption prochaine du projet de loi 16 vont donner un coup de souffle à la Régie du logement. Les délais pour non-paiement ont légèrement augmentés ce qui selon l'APQ est le signe que la procédure sur dossier est la solution pour réduire significativement plus de 41 579 dossiers alors qu'au total c'est 68798 demandes qui ont été introduites et relancées.

L'APQ constate aussi que la médiation qui a fait son entrée de façon plus importante à la Régie du logement, n'est pas encore assez utilisée. Selon le rapport, le taux d'utilisation du service de conciliation est de 0.7% en 2018-2019 alors que la cible est de 1.8%.

CANNABIS : UNE DÉCISION APEURANTE POUR LES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS!



Montréal, le 4 septembre 2019 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) voit que les propriétaires seront plongés dans une situation impossible suite à l'annonce d'une décision de la Cour Supérieure déclarant invalide les dispositions de la Loi encadrant le cannabis qui interdisent la culture personnelle de plants de cannabis au Québec.

En effet, le jugement rendu le 3 septembre 2019 invalide cette portion de la Loi encadrant le cannabis. L'APQ s'était réjouie à l'époque de ces dispositions pour la sécurité

du parc locatif. Rappelons que la loi fédérale a décriminalisé la culture jusqu'à 4 plants de cannabis par maison d'habitation. C'est donc ce qui prévaut depuis la décision du 3 septembre.

«La production jusqu'à quatre (4) plants dans les logements pourrait avoir des conséquences catastrophiques pour le parc immobilier, que ce soit pour l'humidité extrême que cela peut causer, ou pour les risques d'incendie de certaines installations. Cela risque fort de mettre en péril la santé et la sécurité de tous les occupants d'un immeuble.» mentionne M. Martin Messier, Président de l'APQ.

Rappelons que selon un sondage réalisé par l'APQ auprès de propriétaires de logement entre le 21 et le 27 juin dernier, 80.79% des propriétaires ont interdit la fumée de cannabis dans leurs logements. Malgré cela, près de 20% des propriétaires ont reçu des plaintes concernant les odeurs de cannabis. Les conséquences de ce jugement sont donc à craindre pour ce qui est de la culture dans les logements. « Nous suivrons de près les suites de ce jugement pour nos propriétaires et ses conséquences, que nous souhaiterons ne pas être trop désastreuses en demandant des actions rapides du gouvernement», ajoute Martin Messier.

BÉTONEL^{MD}

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

CANNABIS : PREUVE MÉDICALE NON OBLIGATOIRE, HAUSSE DES DOSSIERS À LA RÉGIE DU LOGEMENT À VENIR

Montréal, le 25 septembre 2019 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à la décision de la ministre de l'habitation, Andrée Laforest, de ne pas rendre obligatoire la preuve d'une prescription médicale pour consommer du cannabis, contrairement à l'amendement proposé la députée Lise Thériault au Projet de loi 16 concernant la Régie du logement.

„Les propriétaires étaient déjà inquiets au début du mois avec le jugement invalidant les clauses de la loi qui interdisaient de produire du cannabis dans les logements. Et maintenant, les locataires pourront invoquer une raison médicale sans preuve pour contourner l'interdiction de fumer” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

La Loi encadrant le cannabis a été discutée, consultée, modifiée et étudiée plusieurs mois avant de finalement être adoptée et entrer en vigueur le 17 octobre 2018.

„Ces décisions sont imposées aux propriétaires de logements sans même les entendre, sans même comprendre l'impact sur leurs bâtiments, sur la vie en immeuble à habitations multiples.” d'ajouter l'APQ.

Lors des consultations de la Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soulignait le préjudice sérieux qui découle déjà des personnes qui fument du cannabis de façon thérapeutique.

Quand cette consommation est trop importante et dérange les autres occupants, le propriétaire doit prouver le préjudice sérieux qui en découle à l'aide de preuves et de témoignages, sans oublier que les délais peuvent être très longs.

Même si une demande de résiliation de bail, autre que pour le non-paiement, soit classée comme une cause prioritaire, il fait savoir que les délais moyens sont de 11,4 mois d'attente pour une première audience, selon les dernières données de la Régie du logement 2018-2019.

„Cette situation est inacceptable! Les propriétaires ont l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux à leurs locataires, mais ces délais d'attente rendent la situation insoutenable et font en sorte que les locataires et/ou les propriétaires souffrent davantage.

Rappelons que selon un sondage réalisé par l'APQ auprès de propriétaires de logement entre les 21 et 27 juin dernier, 80.79% des propriétaires ont interdit la fumée de cannabis dans leurs logements. Malgré cela, près de 20% des propriétaires ont reçu des plaintes concernant les odeurs de cannabis.

« Nous continuerons à suivre la progression du projet de loi 2 resserrant l'encadrement du cannabis et si d'autres „surprises” viendront s'ajouter à la relation déjà délicate entre locateur-locataire sur le cannabis.», de conclure l'APQ.

RÈGLEMENT SUR LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : ADOPTION À L'AUTOMNE?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous informait en juin que la ministre du tourisme, Mme Proulx, avait déposé le 12 juin 2019, le projet de règlement modifiant le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique dans la Gazette officielle pour une

période de 45 jours. Il devait entrer en vigueur cet automne.

L'APQ a fait le suivi sur l'adoption de ce règlement qui est toujours à l'étude. Suite aux nombreux commentaires reçus, le ministère doit étudier si de ces commentaires, des ajustements dans le texte du règlement doivent être

faits.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suite ce dossier et vous informera de l'adoption ou des changements du nouveau règlement.

Ce règlement va entre-autres 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.

Pour ceux qui possèdent un condominium, 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.

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 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 énergétique 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 désencombrement 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, 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@sergebelerangercourtier.

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

8. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

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

Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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



Mardi le 8 octobre 2019 à 18h00

CONFÉRENCE À 18H30

CANNABIS, JUGEMENT QUI AUTORISE LA PRODUCTION DANS NOS LOGEMENTS, QUE FAIRE?

Suite au jugement qui invalide les clauses interdisant de produire du cannabis dans les logements, les propriétaires de logements locatifs québécois sont inquiets : Quel sera l'impact de la production de cannabis dans leurs logements? Peuvent-ils l'interdire? Martin Messier abordera tous les aspects et vous guidera dans vos démarches à adopter.

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

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

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

MAGOG

RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

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

Affilié à

Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

2171, rue King Ouest, bureau 101 Sherbrooke (Québec) J1J 2G1 **819-563-0363**

www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005 **1-800-567-3573**

Alizé
SERVICES FINANCIERS

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

DIANE CÔTÉ, P.F. B.
Planificatrice Financière (membre accréditée de l'Q.F.F.)
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF OACSIQ Planiprêt Excel

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

RAPPORT ANNUEL DE LA PROTECTRICE DU CITOYEN : RÉGIE DU LOGEMENT – DÉLAI DU SERVICE À LA CLIENTÈLE TROP LONG

Montréal, le 26 septembre 2019 --- La Protectrice du citoyen a publié ce jour son rapport annuel et une des sections se rapportent aux plaintes reliées à la Régie du logement.

À la lecture, on peut voir que sur 139 demandes reçues en 2018-2019, seulement 5 étaient fondées.

Et contrairement aux autres années, il n'est pas question des délais qui dépassent les cibles de la Régie du logement.

Les plaintes sont principalement accès sur les délais de réponse d'un(e) préposé(e) au service téléphonique.

„• Pour les sept premiers mois de 2018-2019, le temps d'attente au téléphone a été en moyenne de près de 22 minutes ;

• Dans sa Déclaration de services aux citoyens, la Régie s'engage à répondre au téléphone dans un délai maximal de 20 minutes ;

Depuis 2016, le Protecteur du citoyen a regroupé 86 dossiers de plainte, tous rattachés aux problèmes d'accès téléphonique afin de questionner la Régie sur les pistes de solution et les moyens envisagées pour donner aux citoyens et aux citoyennes un réel accès dans des délais raisonnables.”

„L'an dernier, la Régie du logement était critiquée par son manque d'accès à la justice administrative dû à des délais trop importants. Mais selon le dernier rapport de la Régie du logement 2018-2019, l'accès ne s'est pas amélioré.” selon l'APQ.

Le délai moyen pour une cause civile générale est passé de 14,9 mois en 2017-2018 à 14,1 mois en 2018-2019.

La Protectrice souligne qu'avait l'augmentation des ressources financières octroyées par le gouvernement à la Régie du logement, la situation devrait s'améliorer.

„Nous espérons que l'amélioration des services de la Régie ne soient pas uniquement au niveau service à la clientèle. Les propriétaires de logement ont besoin d'un accès plus rapide au juges administratifs. Certaines situations ne devraient pas prendre 2 ans avant d'être entendues!” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

L'APQ espère que l'embauche de 6 nouveaux régisseurs fin août permettra aussi de réduire les délais.



- ✓ DÉTAILLANT N° 1 DU SECTEUR DE L'AMÉLIORATION RÉSIDENIELLE
- ✓ 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

MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



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>