

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Décembre 2018, Volume 34 No 12

Taux unique de taxation scolaire

Les locataires ne sont pas directement mais bien indirectement touchés car le calcul des taxes scolaires fait partie prenante du calcul.

>>Page 5

Ronflement qui dérange

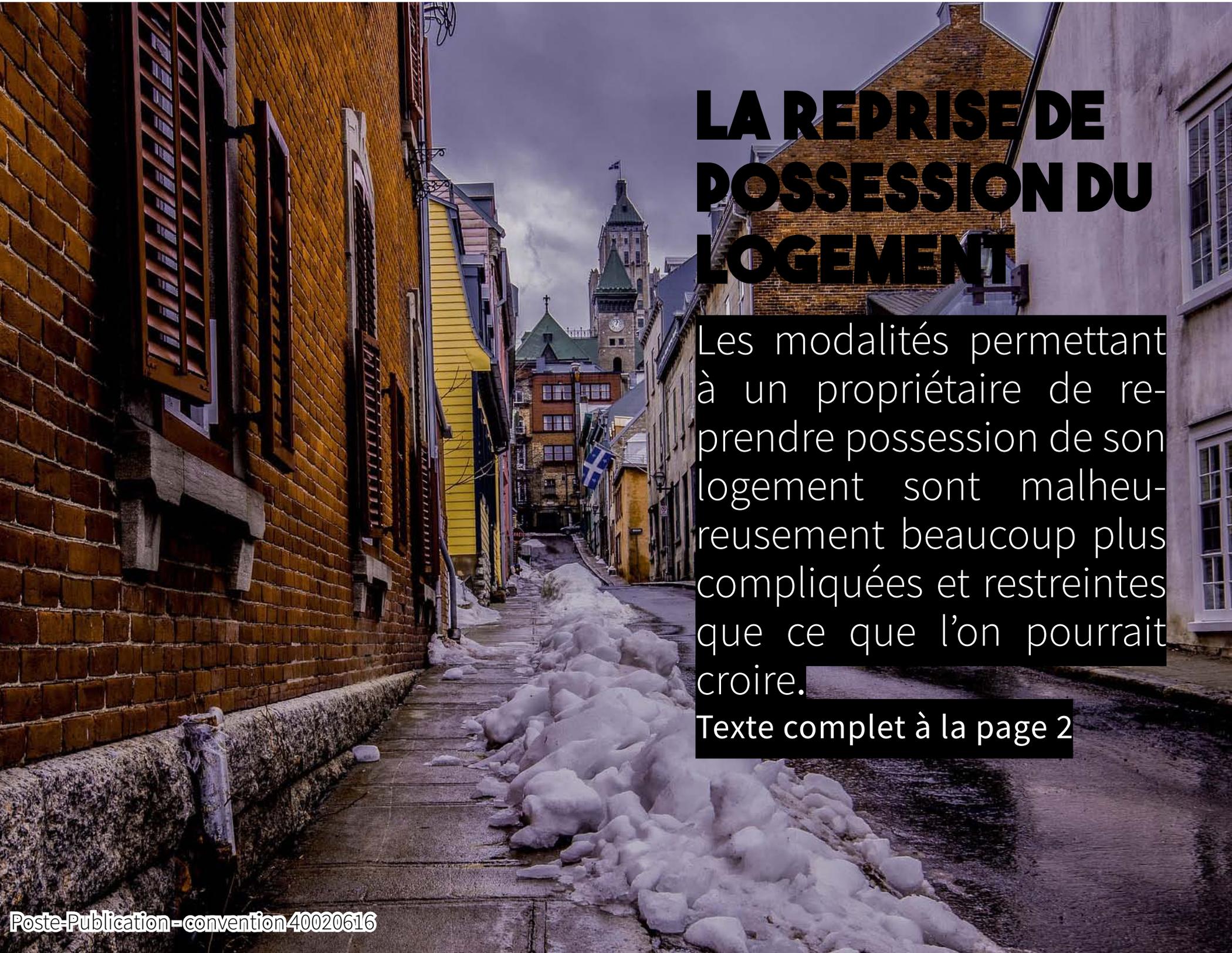
La locatrice reçoit un appel d'un autre locataire qui habite en-dessous du logement et qui se plaint du bruit de ronflement de la locataire.

>>Page 8

Avis : Distinction importante

À faire entre un avis de modification de bail normal et l'avis exceptionnel d'interdiction de fumer le cannabis autorisé par la loi.

>>Page 14



LA REPRISE DE POSSESSION DU LOGEMENT

Les modalités permettant à un propriétaire de reprendre possession de son logement sont malheureusement beaucoup plus compliquées et restreintes que ce que l'on pourrait croire.

Texte complet à la page 2



Me Martin Messier

LA REPRISE DE POSSESSION DU LOGEMENT

MOT DE L'ÉDITEUR

REPOSSESSION OF A HOUSING

The terms and conditions allowing a landlord to repossess his dwelling are, unfortunately, much more complicated and restricted than one might think.

Les modalités permettant à un propriétaire de reprendre possession de son logement sont malheureusement beaucoup plus compliquées et restrictives que ce que l'on pourrait croire.

À chaque année, nous avons notre lot de propriétaires qui viennent d'acquérir un immeuble dans le but de l'habiter

et qui doivent faire face à la dure réalité de notre système législatif. Il faut d'abord comprendre que la reprise de possession d'un logement s'inscrit dans un contexte où la loi permet au locataire d'être maintenu dans les lieux et régit les hausses de loyer et plusieurs autres aspects pour en arriver à ce but. On voit donc que la reprise de possession du logement s'inscrit

comme une exception aux droits au maintien dans les lieux et est assortie de plusieurs règles.

Plusieurs propriétaires croient malheureusement que la reprise de possession est automatique. En effet, fraîchement sortis du notaire avec leur nouvel acte de vente, ils viennent nous voir souvent après une mauvaise expérience où ils ont fait échec dans leur démarche de reprendre possession du logement.

Plusieurs propriétaires croient qu'ils n'ont qu'à envoyer un avis de non-renouvellement du bail et que le tour est joué, c'est évidemment faux.

Plusieurs autres croient qu'il est possible de reprendre possession du logement alors qu'ils l'ont acheté avec leur mère, leur père, leurs enfants ou sous le nom d'une compagnie. La reprise de possession ne sera pas possible si c'est une entreprise, une compagnie qui détient l'immeuble, elle sera également interdite

s'il y a plus d'un propriétaire à moins qu'il y ait deux propriétaires et que les deux propriétaires soient conjoints l'un de l'autre. De plus, la reprise de possession sera limitée au propriétaire de l'immeuble et à ses ascendants ou descendants en ligne directe au premier degré, soit le père ou la mère, le fils ou la fille. Il pourrait également y avoir une reprise de possession pour un parent ou un allié dont le propriétaire est le principal soutien matériel ou moral. Enfin, il pourrait être possible de reprendre possession pour y loger un ex-conjoint dont le propriétaire demeure le principal soutien matériel ou moral après leur séparation.

Fait important que plusieurs ignorent : la loi a été modifiée et il sera interdit de reprendre possession d'un logement si le locataire ou son conjoint est une personne âgée de 70 ans et plus qui occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au seuil maximal

Volume 34 No 12
Décembre 2018

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président
Martin Messier

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

Suite à la page 4

MEILLEURS VOEUX DE L'APQ

En cette période de réjouissance, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend le temps de vous souhaiter une merveilleuse nouvelle année remplie de santé et de bonheur.

L'APQ est très fière du travail accompli depuis 1984 et ne cessera pas de sitôt de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

Soyez des nôtres lors de nos activités et revendications.

Au plaisir de vous y voir!

Toute l'équipe de l'APQ!

HORAIRES MODIFIÉS :

24 ET 25 décembre 2018 - FERMÉ

26, 27 ET 28 décembre 2018 - de 9h à 17h

31 déc. 2018 ET 1e janv. 2019 - FERMÉ

2, 3 ET 4 janvier 2019 - de 9h à 17h

Suite de la page 2

lui permettant d'être admissible à un logement loyer modique.

Il y a toutefois une exception si le propriétaire est lui-même âgé de 70 ans ou plus et que c'est lui qui veut habiter le logement, s'il veut reprendre possession pour ses parents ou un autre bénéficiaire qui est âgé de 70 ans et plus, ou s'il est âgé de 70 ans et plus et qu'il souhaite habiter dans le même immeuble que celui qui l'occupe pour avoir possiblement un aidant naturel qui sera âgé de moins de 70 ans. Bref, retenons que si votre locataire ou son conjoint a plus de 70 ans, il faut y penser. Si vous achetez un immeuble locatif, par exemple un duplex, dans le but de l'habiter et que le locataire ou son conjoint est âgé de plus de 70 ans, il faut déjà se poser des questions et faire des vérifications : la reprise de possession pourrait vous être interdite.

Nous le voyons déjà, ce n'est pas simple, les conditions et restrictions sont très nombreuses. Ce n'est pas fini.

Pour reprendre possession d'un logement, il faut faire parvenir un avis indiquant son intention de reprendre possession du logement. Cet avis doit être détaillé et respecter les dispositions du Code Civil du Québec. S'il vous manque une portion de l'avis, il pourrait être déclaré nul et votre démarche se retrouvera ainsi vouée à l'échec. Le délai dans lequel l'avis doit être

envoyé est extrêmement important.

Prenons d'abord l'exemple du bail régulier le plus connu, soit celui d'un bail de 12 mois. À ce moment, l'avis doit être envoyé au moins 6 mois avant la fin du bail. Si votre bail, à titre d'exemple, est un bail du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, votre avis devra être expédié au plus tard le 31 décembre 2018. Attention, nous vous recommandons de le faire parvenir par courrier recommandé pour être en mesure de prouver la date d'expédition et également de bénéficier des présomptions légales lorsque vous confiez votre envoi à Postes Canada. Si vous le livrez par une autre méthode, il faut vous assurer que le locataire l'ait reçu avant le 31 décembre et que vous puissiez faire la preuve qu'il l'a bel et bien reçu avant cette date. Si votre bail n'est pas un bail standard, nous vous recommandons de communiquer avec nous pour que nous puissions vous aider à déterminer le moment exact de l'envoi. Vous le voyez, le délai n'est pas absolu, mais il varie en fonction de la date de fin du bail et de sa durée. Encore une fois, s'il s'agit d'un bail d'une durée différente, communiquez avec nous, nous verrons à faire le calcul du délai d'une façon adéquate.

Une fois que vous avez envoyé l'avis par courrier recommandé et que votre locataire l'a reçu faite imprimer les détails de la livraison et la signature de la personne qui

l'a reçu. Le locataire a un mois pour répondre. Si le locataire ne répond pas, il sera présumé avoir refusé dans le mois suivant la réception de l'avis. Il y a donc un refus présumé. Si nous prenons l'exemple d'un avis qui serait reçu le 10 novembre, un mois plus tard soit le 10 décembre, le locataire serait présumé avoir refusé et le propriétaire devrait introduire une demande à la Régie du logement au plus tard dans le mois qui suit ce refus présumé ou si le locataire répond directement au propriétaire en refusant, le propriétaire doit introduire la demande dans le mois du refus. En résumé, ici le dicton serait plutôt « Qui ne dit mot refuse ».

Vous devez donc être vigilant et bien calculer vos délais pour éviter de vous faire prendre au piège. Il faut donc avoir déposé la demande à la Régie du logement au plus tard dans le mois du refus, que ce soit un refus présumé en vertu de la loi, soit un mois après l'envoi de votre avis si le locataire n'a pas répondu ou dès qu'il répond. Par exemple, si vous envoyez votre avis le 10 novembre et qu'il répond le 15 novembre en refusant, vous avez un mois à compter du 15 novembre pour déposer la demande à la Régie du logement.

Que se passe-t-il lors de l'audience? Encore une fois, plusieurs propriétaires croient qu'il s'agit simplement de démontrer qu'ils ont envoyé l'avis dans les délais prescrits et introduit la de-

mande dans les délais prescrits. Ce n'est malheureusement pas le cas. Vous devrez démontrer que vous entendez réellement reprendre possession pour les fins mentionnées dans l'avis. À ce titre, il faudra soigneusement vous préparer et vous assurer d'apporter toutes les preuves qui permettent d'établir votre crédibilité. Décrire le projet dès le moment de sa conception, soit à compter du moment où vous avez pensé reprendre possession du logement, chacun des détails, les raisons qui motivent la reprise de possession, les besoins et les habitudes de vie de la personne qui reprendra possession, la capacité de respecter les ententes financières qui interviendront, etc. En bref, il faut démontrer au tribunal qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour évincer un locataire, mais bel et bien d'un besoin réel de loger quelqu'un qui entend habiter le logement pour une longue période. Plusieurs autres modalités s'appliquent; nous vous invitons à suivre la formation sur la reprise de possession d'un logement s'il s'agit d'un projet que vous envisagez.

Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec notre service juridique et en fait, dans ce cas-ci, dès que vous pensez reprendre possession de votre logement, nous vous recommandons fortement de communiquer avec notre service juridique.

The terms and conditions allowing a landlord to repossess his dwelling are, unfortunately, much more complicated and restricted than one might think.

Each year, we have our share of landlords who have just acquired a building for the purpose of living in it and who have to face the harsh reality of our legislative system. We must first understand that the repossession of a dwelling is part of a context where the law allows the tenant to be maintained in the premises and governs rent increases and several other aspects to achieve this goal. As a result, repossession of a housing is an exception to tenure rights and is subject to several rules.

Many landlords unfortunately believe that repossession is automatic. Indeed, fresh from the notary with their new deed of sale under the arm, they come to see us often after a bad experience where they have failed in their initiative to repossess the housing.

Many landlords believe that they only have to send a notice of non-renewal of the lease and that all is done, which is obviously false.

Many landlords believe that it is possible to repossess a housing when they bought it with their mother, father, children or in the name of a company. The repossession will not be possible if it is a company, a business that owns the building. It will also be prohibited if there is more than one owner unless there are two owners and

Suite de la page 6

LOI VISANT L'INSTAURATION D'UN TAUX UNIQUE DE TAXATION SCOLAIRE L'APQ REVENDIQUERA POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS

Plusieurs propriétaires ont vu leur compte de taxes scolaires baisser en juillet 2018 suite à l'adoption le 27 mars 2018 de la Loi portant réforme du système de taxation scolaire.

Le Gouvernement Legault qui a marqué sa campagne électorale par la promesse de réduire encore la taxe scolaire a déposé le 6 décembre 2018 le projet de loi n°3 : Loi visant l'instauration d'un taux unique de taxation scolaire.

Ce projet prévoit « l'instauration d'un taux unique de taxation scolaire applicable à l'ensemble des commissions scolaires instituées en vertu de la Loi sur l'instruction publique. »

Le projet de loi prévoit l'application, à compter de l'année scolaire 2019-2020, d'un régime transitoire de taxation scolaire.

Ce projet de loi a suscité de nombreuses réactions auprès des associations de locataires qui décrient le fait que les locataires ne sont pas touchés directement eux aussi par

ces baisses annoncées.

Les locataires ne sont pas directement mais bien indirectement touchés car le calcul des taxes scolaires fait partie prenante du calcul d'augmentation de loyer.

Le règlement de la Régie du logement impose le calcul :

Taxes scolaires année précédente – Taxes scolaires de l'année en cours = \$

Si le résultat est négatif, il viendra réduire l'augmentation que le propriétaire

pourra demander.

Or, il ne faut pas oublier que même si les taxes scolaires diminuent, les autres dépenses de l'immeuble dont les assurances et les taxes foncières, elles augmentent!

Les taxes foncières ne cessent d'augmenter année après année. Même si certaines villes arrivent à geler les taxes, comme la valeur des bâtiments augmentent, le compte de taxes est plus élevé!

La majorité des villes disent qu'elles doivent augmenter plus que l'inflation sinon elles ne peuvent pas assumer leur rôle et les dépenses. La ville de Beauharnois a même augmenté les taxes de 15% pour l'année 2019. Magog prévoit 3,35%, Rimouski 3,1% et 1,9% pour la Ville de Québec en 2019.

Et à l'exemple de Baie-Comeau plusieurs budget en 2020 seront réévalués à cause du déneigement : La Ville de Baie-Comeau a déjà dépassé de 500 000 dollars son budget alloué au déneigement pour l'année en cours et on est en décembre...

Les primes d'assurance habitation augmentent

en raison des désastres naturels. Selon le Bureau d'Assurance du Canada (BAC), ces changements ne sont pas surprenants puisque le risque d'inondation n'était pas couvert avant mars 2017 dans plusieurs polices d'assurance.

Les associations de locataires montent aux barricades mais elles ne regardent pas l'ensemble de la situation.

Si les propriétaires ont des hausses de taxes foncières, des hausses de prime d'assurance et des travaux majeurs, même si l'immeuble connaît une baisse de taxes de 200\$, c'est une augmentation qui sera au bas du formulaire de calcul.

De toute façon ce projet de loi ne prévoit que des modifications transitoires à partir de 2019-2020, alors le projet sera débattu avant d'être adopté en 2019.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a demandé à être entendu dans le cadre du projet de loi n°3, Loi visant l'instauration d'un taux unique de taxation scolaire.

L'APQ vous informera des consultations à venir.



APQ

ÉVALUATION APQ
UNE SOLUTION
COMPLÈTE

**ENQUÊTES
DE
CRÉDIT**

**EMPLOI
PROPRIÉTAIRES
DOSSIERS
CRIMINELS
RÉGIE DU
LOGEMENT**



REPOSSESSION OF A HOUSING Me Martin Messier

both owners are spouses of each other. Moreover, the repossession will be limited to the owner of the building and his ascendants or descendants in direct line to the first degree, the father or the mother, son or daughter. There may also be a repossession for a parent or ally to whom the landlord is the main material or moral support. Finally, it may be possible to repossess to give shelter to an ex-spouse whose owner remains the main material or moral support after their separation.

Something important of which many people are unaware of: the law has been amended and it will be prohibited to repossess a dwelling if the tenant or their spouse is a person aged 70 and over who has been living in the dwelling for at least 10 years and whose income is equal to or less than the maximum threshold to qualify for low-rent housing.

However, there is an exception if the owner is 70 years of age or older and he is the one who wants to live in the dwelling if he wants to take it back for his parents or another beneficiary who is 70 years old and more, or if he or she is 70 years of age and over and wishes to live in the same building as the person occupying it to have a caregiver who is under 70 years of age. In short, remember that if your tenant or spouse is over 70, you have to think about it. If you buy a rental property, for instance a duplex, in order to live in it and the tenant or spouse is over 70, you must al-

ready ask yourself certain questions and make some verifications: repossession could be prohibited to you.

We already see it, it's not easy, the conditions and restrictions are very numerous. That is not all however.

In order to repossess a dwelling, a notice must be sent indicating that one intends to repossess the dwelling. This notice must be detailed and comply with the provisions of the Civil Code of Québec. If you miss a portion of the notice, it could be declared invalid and your initiative will be doomed to failure. The time frame within which the notice must be sent is extremely important.

Let's first take the example of the best-known regular lease, that is, a 12-month lease. At this time, the notice must be sent at least 6 months before the end of the lease. If your lease, for instance, is a lease from July 1, 2018 to June 30, 2019, your notice must be sent no later than December 31, 2018. Caution! We recommend you send it by registered mail to be able to prove the mailing date and also to benefit from the legal presumptions when you entrust your mailing to Canada Post. If you deliver it by another method, you must make sure that the tenant has received it before December 31 and that you can prove that he did receive it before that date. If your lease is not a standard lease, we recommend that you contact us so that we can help you determine the exact time of the ship-

ment. As you can see, the delay is not absolute, but it varies according to the end date of the lease and its duration. Again, if it is a lease of a different duration, contact us, we will see how to calculate the delay in an adequate way.

Once you have sent the notice by registered mail and your tenant has received it, print the delivery details and signature of the person who received it. The tenant has one month to answer. If the tenant does not answer, he will be presumed to have refused within one month of receiving the notice. There is therefore a presumed refusal. If we take the example of a notice that would be received on November 10, a month later, December 10, the tenant would be presumed to have refused and the landlord should submit an application to the Régie du logement no later than the month following the alleged refusal or if the tenant responds directly to the owner by refusing, the owner must submit the request in the month of refusal. In summary, here the saying would rather be „Remaining silent means refusing”.

You must therefore be vigilant and calculate your delays well to avoid being trapped. The request must be submitted to the Régie du logement at the latest in the month of the refusal, whether it is an alleged refusal under the law, or one month after the sending of your notice if the tenant has not answered, or as soon as



he answers. For instance, if you send your notice on November 10 and respond on November 15 by refusing, you have one month from November 15 to submit a request at the Régie du logement.

What happens at the hearing? Once again, many landlords believe that it is simply a matter of showing that they sent the notice within the prescribed time and submitting the request within the prescribed time. This is unfortunately not the case. You must demonstrate that you intend to actually repossess for the purposes mentioned in the notice. As such, you will need to carefully prepare yourself and make sure to bring all the evidence to establish your credibility. Describe the project from the moment of its conception, that is to say from the moment when you thought to take back possession of

the dwelling, each of the details, the reasons which motivate the repossession, the needs and the habits of life of the person who will take possession again, the ability to respect the financial arrangements that will occur, etc... In short, it must be shown to the Court that this is not a pretext for evicting a tenant, but rather a real need for a housing of someone who intends to live in the dwelling for a long time. Several other conditions matter. We invite you to take the training session on repossession of a housing if it is a project you are considering.

If you have any questions, do not hesitate to contact our legal department and, in this case, as soon as you start thinking about repossessing your dwelling, we strongly recommend that you contact our legal department.

ALSI Solutions Informatiques
Logiciel de Relevé 31 pour Immeuble à revenu
André L'Archer propriétaire





Support inclus tout au long du processus d'envoi

Logiciel simplifié pour Relevé 31
Partenaire Autorisé et Certifié
par Revenu Québec

Copie 2 pour locataire en pdf.

Essai gratuit avant d'acheter.

André L'Archer 450-501-6596
www.alsisolutionsinformatiques.com
Sms
accepté

COMMUNIQUÉ DE PRESSE Loi resserrant l'encadrement du cannabis : les propriétaires de logements seront touchés de façon négative!

Montréal, le 5 décembre 2018 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du projet de loi 2, Loi resserrant l'encadrement du cannabis, et constate que Monsieur Lionel Carmant, Ministre délégué à la Santé et aux Services sociaux, veut :

7. L'article 16 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement des premier, deuxième, troisième et quatrième alinéas par les suivants :

« Il est interdit de fumer du cannabis dans tous les lieux suivants :

1° les voies publiques au sens du troisième alinéa de l'article 66 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1);

[...] Lorsqu'un immeuble comporte à la fois une résidence privée et un lieu fermé assujéti à l'interdiction de fumer prévue au premier alinéa de l'article 12, l'interdiction ne s'applique pas à toute partie du terrain de l'immeuble réservée à l'usage exclusif des personnes qui habitent dans cette résidence.»

„En résumé, les fumeurs de cannabis ne peuvent plus fumer sur les voies publiques, sur les terrains des lieux fermés dans lesquels il est actuellement interdit de fumer. Nous comprenons les enjeux que cela représente, mais pour la clientèle qui est locataire nous croyons que cela pose une problématique particulière et que nous devons permettre dans certains lieux publics la fumée de cannabis.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Sur la question d'interdire la fumée de Cannabis dans les lieux publics, nous croyons qu'il faut d'abord étudier l'impact sur les logements.

En effet, est-ce que cette décision ne risque pas de pousser les locataires qui ont une clause interdisant la fumée à enfreindre le bail ?

„Entre être arrêté dans la rue ou fumer dans son logement et avoir des mois de „répit” avant d'avoir un dossier à la Régie du logement, que vont choisir les locataires?” d'ajouter Martin Messier.

„Contrairement à un parc, un locataire et sa famille ne peuvent pas se déplacer pour éviter la fumée.

Dans un espace public, on peut simplement se déplacer mais on ne peut pas en faire autant à chaque fois que la fumée de Cannabis se propage à travers les murs.” de conclure Martin Messier.

Rappelons aussi que si ce projet de loi est adopté et que les locataires enfreignent le règlement de l'immeuble qui interdit de fumer, le propriétaire sera pris en otage entre ces fumeurs et les locataires mécontents pendant des mois.

AN ACT TO ESTABLISH A SINGLE RATE OF SCHOOL TAXATION: The APQ will claim for rental-property owners

Several property owners saw their school tax bills drop in July 2018

following the adoption on March 27, 2018 of the Act to reform the school taxation system.

The new Legault Government, which marked its election campaign with the promise to further reduce the school tax, tabled, on December 6, 2018, Bill 3: An Act to establish a single school tax rate.

This project provides for „the introduction of a single rate of school taxation applicable to all school boards established under the Education Act.” The bill provides for the application, beginning in the 2019-2020 school year, of a transitional school taxation system.

This bill has generated a lot of feedback from tenants' associations, who have been decrying that tenants are not directly affected by these announced decreases.

Tenants are perhaps not directly but indirectly they are affected because the calculation of school taxes is part of the rent increase calculation.

The regulation of the Régie du logement imposes the following calculation: School taxes previous year - Current year's school taxes = so many \$.

If the result is negative, it will reduce the increase that the owner can request.

However, we must not forget that even if school taxes decrease, other expenses of the building including insurance and property taxes, they continue to increase!

Property taxes continue to increase year after year. Even if some cities manage to freeze taxes, as the value of buildings increases, the tax bill will still be higher!

The majority of cities say they need to increase more than inflation otherwise they can not assume their role and expenditures. The City of Beauharnois, for instance, has even raised taxes by 15% for the year 2019. Magog expects an increase of 3.35%, Rimouski 3.1% and 1.9% for Quebec City in 2019.

And, following the example of Baie-Comeau, several budgets in 2020 will be reassessed because of snow removal: the City of Baie-Comeau has already exceeded by \$500,000 its budget allocated to snow removal for the current year and it is

only December ...

Home insurance premiums increase due to natural disasters. According to the Insurance Bureau of Canada (IBC), these changes are not surprising since flood risk was not covered until March 2017 in several insurance policies.

Tenants' associations express their indignation but they do not look at the whole situation.

If rental-property owners have property tax increases, insurance premium increases, and major renovations to take care of, even if the building experiences a tax cut of \$200, that's an increase at the bottom of the calculation form.

In any case, this bill only provides for transitional changes from 2019-2020 onwards, so the project will be debated before being adopted in 2019.

The Quebec Landlords Association (APQ) asked to be heard in the context of Bill 3, An Act to establish a single rate of school taxation. The APQ will inform you of upcoming consultations.

UN RONFLEMENT FORT QUI DÉRANGE CONSTAMMENT LES VOISINS CONSTITUE-T-IL UN INCONVÉNIENT NORMAL?



Me Robert Soucy

A LOUD SNORING THAT CONSTANTLY DISTURBS THE NEIGHBOURS: IS THAT A NORMAL INCONVENIENCE?

La locataire habite l'immeuble depuis plusieurs années, les problèmes ont commencé en septembre 2016 où elle reçoit dans la nuit un appel de sa locatrice qui l'informe qu'elle vient de recevoir un appel d'un autre locataire qui habite en-dessous de son logement et qui se plaint du bruit de ronflement de la locataire.

En octobre, la locataire reçoit la visite des locateurs qui la questionne sur son état de santé et voir comment le problème pourrait être réglé. Les locateurs lui remettent deux boîtes contenant des produits ayant pour effet de diminuer le ronflement. Le lendemain de cette rencontre, la locataire trouve sur le seuil de sa porte une feuille de rendez-vous avec un médecin, une carte avec l'inscription «Prends soin de toi» et un contenant de liquide. En novembre, la locatrice s'informe auprès de la locataire si elle a consulté ou si elle va consulter un médecin. En décembre, la locataire écrit aux locateurs pour leur dire de cesser de la harceler avec ses problèmes de ronflement. En réponse à cette lettre, les locateurs lui répondent par une mise en demeure qu'elle doit corriger la situation. Fin décembre 2016, la locataire dépose une demande de diminution de loyer en dommages pour du harcèlement. En janvier 2017, comme la situation persiste, les locateurs déposent à la Régie du logement une

demande en résiliation de bail et en éviction du locataire.

La preuve faite devant le Tribunal

Les locataires qui ont habité en bas de chez elle sont venus témoigner à la Régie du logement que, depuis septembre 2016, à chaque fois que la locataire dormait chez elle, ils ne pouvaient dormir dû aux bruits de ronflement de la locataire. La locataire travaille de nuit et ne couche chez elle que les fins de semaine. Lorsqu'elle dormait de jour, ils entendaient aussi le ronflement de la locataire.

La locataire s'est sentie harcelée par les locateurs ainsi que par les locataires qui habitaient en bas de chez elle. Selon elle, les locataires d'en bas frappaient souvent sur leur plafond afin qu'elle cesse de faire du bruit. Selon elle, explique-t-elle à la Régie du logement, tous ces événements lui auraient causé bien des inconvénients comme une perte de jouissance de son logement, la peur de

recevoir de la visite, la peur de faire fonctionner la hotte de la cuisinière et la peur d'ouvrir son téléviseur. Elle a dû dormir dans le salon. Elle a fait une dépression nerveuse et a dû être en arrêt de travail durant trois mois, ce qui lui a occasionné une perte de salaire. Elle ne dort plus et se sent constamment fatiguée.

L'analyse des faits par le tribunal

Pour le Tribunal, un ronflement fort et constant qui dérange ne constitue pas un inconvénient normal que les voisins doivent accepter. «Il est possible que la locataire souffre d'apnées du sommeil ou d'une autre maladie respiratoire qui a pour effet qu'elle produise un ronflement hors de l'ordinaire. Si c'est le cas et c'est ce qui semble être le cas, la locataire aurait tout intérêt à consulter un expert dans le domaine qui pourrait l'aider à avoir une meilleure respiration et c'est elle qui en serait la première gagnante1.»

Comme elle ne veut pas consulter, c'est son choix, mais elle ne peut pas imposer aux autres ses décisions personnelles qui affectent la qualité de vie des autres locataires. Le Tribunal cite l'article 1860 du code civil du Québec qui établit qu'un locataire doit se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance des autres locataires. Le fait que la locataire refuse de se faire soigner pour ses problèmes de ronflement aigu cause chez les voisins des désagréments et ils n'ont pas à subir les effets négatifs des décisions de la locataire. La locataire a droit à sa vie privée, mais les voisins aussi.

Selon le Tribunal, de la preuve il ressort que les locateurs ont tenté d'aider la locataire avec ses problèmes de santé afin qu'elle puisse conserver son logement sans déranger les voisins. Le Tribunal n'y voit aucun geste de harcèlement ou d'intimidation dans les gestes posés par les locateurs. De plus, les locateurs avaient la re-

sponsabilité légale de procurer la jouissance du logement aux autres locataires. Donc, il était justifié de tenter de voir avec la locataire comment celle-ci pourrait régler son problème de santé.

Conclusions

La Régie du logement a rejeté les demandes de la locataire en dommages et en diminution de loyer et conclut qu'une demande de résiliation de bail est justifiée vu le comportement fautif de la locataire :

„Comme la locataire ne voulait pas régler son problème de ronflement aigu et que cette situation causait des problèmes de perte de jouissance à d'autres locataires, les locateurs étaient tout à fait fondés à entreprendre une procédure en résiliation de bail après avoir transmis

une mise en demeure à la locataire et que celle-ci n'a rien fait pour régler la situation2.”

Nous devons faire attention avant de conclure que tous les cas de ronflement peuvent entraîner une résiliation de bail. Tout dépend des circonstances et de l'étendue du préjudice causé aux autres locataires ou occupants de l'immeuble. La Régie du logement a déjà qualifié qu'un ronflement est un type de nuisance des plus subjectives :

„Ce type de nuisance est des plus subjectives. Tout dépend de la tolérance des personnes aux bruits. Ainsi, la fille de la locataire ne semble pas avoir été incommodée par les ronflements du voisin du bas lorsqu'elle dormait dans la chambre de sa mère. Il s'agit ici d'un cas particulier où le trouble cau-

sé n'est pas intentionnel, contrairement à la majorité des cas soumis pour trouble de jouissance paisible3.”

Le locateur doit démontrer à l'aide de témoins que les ronflements sont hors de l'ordinaire et excessifs et qu'ils dérangent constamment les autres locataires de l'immeuble, s'il désire obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire qui ronfle.

THE FACTS

The tenant has lived in the building for several years. The problems began in September 2016 when she receives a call from her landlady who informs her that she has just received a call from another tenant who lives below her dwelling and is complaining about the tenant's snoring noise.

In October, the tenant receives a visit from the landlords who question her about her state of health and to see how the problem could be solved. The landlords give her two boxes containing products that reduce snoring. The day after this meeting, the tenant finds on the threshold of her door a notice for an appointment with a physician, and a card with the inscription „Take care of yourself” and a container with liquid. In November, the landlady asks the tenant if she has consulted or if she is going to see a physician. In December, the tenant writes to the landlords to tell them to stop harassing her concerning her snoring problems. In response to this letter, the landlords respond with a letter of formal notice that she must correct the situation. At the end of December 2016, the tenant filed a claim for a

reduction in rent for damages for harassment. In January 2017, as the situation persists, the landlords file with the Régie du logement a request for termination of the lease and eviction of the tenant.

The evidence before the Court

The tenants who lived downstairs came to testify at the Régie du logement that, since September 2016, each time the tenant slept at home, they could not sleep due to the tenant's snoring sounds.

The tenant works at night and does not sleep at home except during the weekends. When she slept by day, they also heard the snoring of the tenant.

The tenant felt harassed by the landlords and the tenants who lived below her apartment.

Suite à la page 10



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



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

Livraison partout au Québec

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

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

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



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

According to her, the tenants below often hit their ceiling to stop her making noise. According to her, she explains to the Régie du logement, all these events would have caused her many inconveniences such as a loss of enjoyment of her dwelling, the fear of having visits, the fear of operating the kitchen exhaust hood, and the fear of watching TV. She had to sleep in the living room. She had a nervous breakdown and had to stay off work for three months, resulting in lost wages. She does not sleep anymore and feels constantly tired.

THE COURT'S ANALYSIS OF THE FACTS

For the Court, a loud and constant snoring which annoys is not a normal inconvenience that neighbours must accept. „The tenant may be suffering from sleep apnea or other respiratory illness that causes her to snore louder than normal. If that is the case and this seems to be the

case, the tenant would be well advised to consult an expert in the field who could help her to have a better breathing and it is she who would be the first winner in all of this¹.”

„As she does not want to consult, that is her choice, but she cannot impose on others her personal decisions that affect the quality of life of other tenants. The Court cites Section 1860 of the Civil Code of Quebec which states that a tenant must behave in such a way as not to disturb the enjoyment of the other tenants. The fact that the tenant refuses to be treated for her acute snoring problems causes annoyances to the neighbours and they do not have to suffer the negative effects of the tenant's decisions. The tenant is entitled to her privacy, but so are the neighbours, likewise.

According to the Court, the evidence shows that the landlords tried

to help the tenant with her health problems so that she could keep her dwelling without disturbing the neighbours. The Court sees no act of harassment or intimidation in the actions of the landlords. Moreover, the landlords were legally responsible for providing enjoyment of the premises to the other tenants. So, it was justified to try to see with the tenant how she could solve her health problem.

CONCLUSIONS

The Régie du logement has rejected the tenant's claims for damages and rent reduction and concludes that a request for lease termination is justified given the tenant's faulty behaviour:

„Since the tenant did not want to deal with her acute snoring problem and this situation caused problems with the loss of enjoyment to other tenants, the landlords were quite

justified in initiating a lease termination proceeding after submitting a notice to the tenant and the tenant did nothing to resolve the situation².”

We must be careful however, before concluding that all cases of snoring can result in a lease termination. It all depends on the circumstances and the extent of the harm to other tenants or occupants of the building. The Régie du logement has already described snoring as a type of nuisance that is most subjective:

„This type of nuisance is very subjective, depending on the people's tolerance of noise, so the tenant's daughter does not seem to have been

bothered by the snoring of her neighbour downstairs when she was sleeping in her mother's room. This is a special case where the disorder is not intentional, unlike the majority of cases submitted for disturbance of peaceful enjoyment.³”

The landlord must demonstrate with witnesses that the snoring is out of the ordinary and excessive and that it constantly disturbs the other tenants of the building, if he wishes to obtain the cancellation of the lease and the eviction of the tenant who snores.

1. Chapados c. Fillion, 2018 QCRDL 29341, par. 22
2. Opus citare, par. 38
3. Séguin c. Lafèche, 2018 DL 3890, par. 21 et 22



Votre propriété est différente des autres,
moi aussi!

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

Fière contributrice pour chacune de mes transactions à l'organisme **DANS LA RUE**

Expertise immobilière

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

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



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

DOSSIER SPÉCIAL

MARCHÉ DE L'HABITATION MONTRÉALAIS

Le 4 décembre dernier, Les Affaires ont organisé une matinée remplie de conférences pour informer les acteurs immobiliers montréalais sur l'état du marché immobilier.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui est partie prenante du marché immobilier y participait afin de vous informer de l'évolution du marché.

Voici donc quelques récapitulatifs qui susciteront votre intérêt.

LA SURENCHÈRE À MONTRÉAL : PRÉSENTATION DE LA FCIQ

La présentation de Monsieur Paul Cardinal, Directeur, Analyse du marché, Fédération des chambres immobilières du Québec portait sur la question „Y a-t-il surenchère dans la RMR de Montréal?”

Monsieur Cardinal a d'abord décrit le contexte actuel :

- record des ventes en 2018
- offre de propriétés à vendre dans un creux depuis 7 ans
- délais de ventes plus courts
- faible accélération des prix

Et ce qui ressort sur 1 an c'est que 11% (1 sur 9) des propriétés qui sont vendues en surenchère*.

Pour les propriétaires de plex, de 2 à 5 logements, la proportion est encore plus grande: **c'est 17%**

Comparativement à 12% pour une unifamiliale et 9.7% pour la copropriété.

Comme il y a moins de plex en vente, le marché des plex est à l'avantage des vendeurs dans beaucoup d'arrondissements de Montréal : jusqu'à 32% des propriétés sont ven-

dues en surenchère.

Parmi les 5 arrondissements les plus en surenchères, l'écart de prix reste autour de 5% (voir tableau)

La FCIQ prévoit une croissance des ventes de 2% et que la remontée progressive des taux hypothécaires grugera le pouvoir d'achat des acheteurs.

**La surenchère : quand le prix affiché est plus bas que le prix de vente final.*

Arrondissement	Proportion	Écart vs prix demandé (en \$)	Écart vs prix demandé (en %)
Sud-Ouest	32%	28 321\$	5.4
Ville-Marie	31%	24 276\$	4.6
Plateau	30%	45 697\$	5.9
Rosemont	30%	36 228\$	5.8
Villeray	23%	29 098\$	5.3



PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR DE MONTRÉAL

Du côté de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Madame Marie-Claude Guillotte et Monsieur Francis Cortellino présentaient les perspectives du marché de l'habitation à Montréal.

FAITS SAILLANTS :

- Croissance de 2% de l'emploi en 2018
- Légère remontée des taux hypothécaires
- Indice de confiance des consommateurs relativement élevé
- De plus en plus de ménages âgés (vieillesse des baby-boomers)
- Croissance plus faible du nombre de jeunes ménages
- Fort rebond de la migration depuis 2016

Ce dernier point est intéressant pour les propriétaires de logements locatifs car les immigrants sont une clientèle appréciée et qui restent longtemps dans leur logement : Le solde migratoire est de 76 200 alors qu'en 2017, 52400 et en 2015, 20300! Et le marché se resserre.

Ce qui touche directement le locatif est la construction massive de logements locatifs au lieu de copropriétés comme il y a quelques années.

Il s'est construit +8% de locatifs et environ 8642 unités.

Dans les années 2010, les unités construites étaient en majorité de la copropriété. Mais en 2014, de nombreux stocks ne s'écoulaient pas, de nombreux stocks d'inventés ont été répertoriés. Les constructeurs ont donc commencé à se tourner vers le locatif et l'engouement n'a pas arrêté.

Il faut dire qu'une nouvelle clientèle est apparue, une clientèle qui voulait le confort de la copropriété mais sans l'achat. Donc les condominiums achetés pour louer ont commencé à se vendre et des immeubles plus grands avec des services sont apparus.

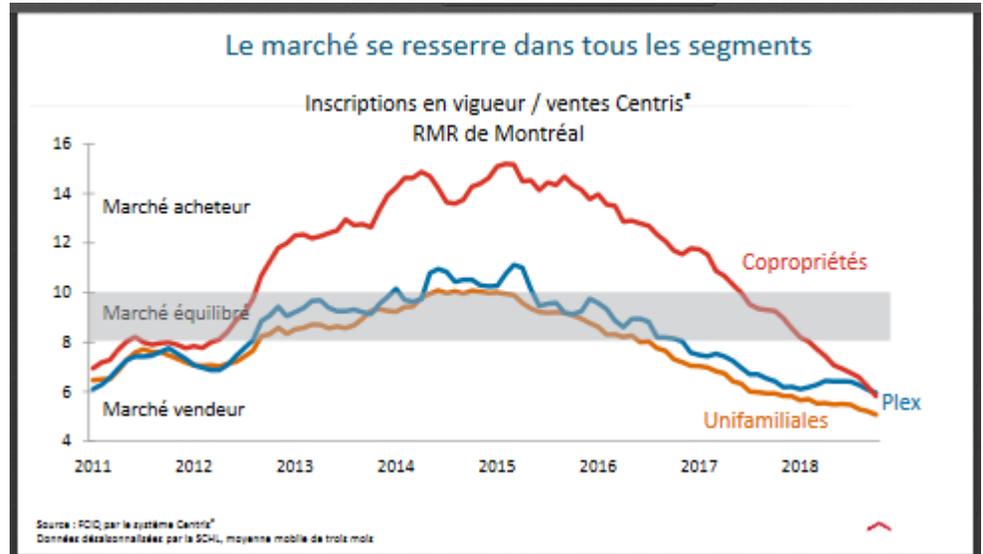
Selon la SCHL, les jeunes louent également plus en propension. Et avec un rebond migratoire de 76200, les logements ont trouvé preneur.

Aussi les ménages restent locataires un peu plus longtemps avant d'acheter; ce constat s'applique aux jeunes de -25 ans et de 25 à 34 ans.

Le taux d'inoccupation qui était à 4% en 2015 est à 1.9% en 2018.

Pour les copropriétés offertes en location, on est passé de 8 800 en 2008 à 34 200 en 2018.

Et même si leur loyer est le double des appartements traditionnels, le taux d'inoccupation est bas.

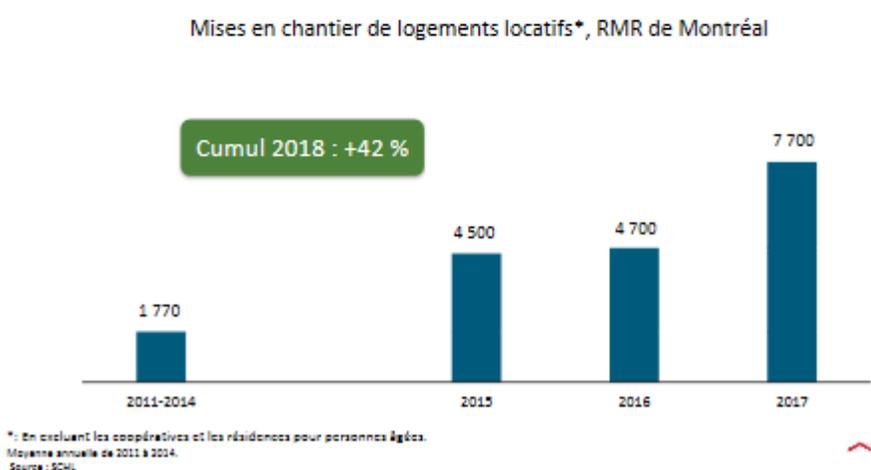


Marché du neuf : le locatif continue sur sa lancée

	Mises en chantier 2018*	Variation (%) 2018*/2017*
Propriété absolue	3 887	+2 %
Copropriété	7 119	-3 %
Locatif	8 642	+8 %

* : Janvier à octobre
Source : SCHL

La construction de logements locatifs traditionnels demeure soutenue



Copropriétés offertes en location : un produit en demande

RMR de Montréal	Centre-ville / Île-des-Soeurs
18 % des copropriétés sont offertes en location	27 % des copropriétés sont offertes en location
Taux d'inocc. stable à 1,9 %	Taux d'inocc. en baisse à 1,0 %
Loyer moyen* 1 200 \$	Loyer moyen* 1 950 \$
Loyer 50 % plus élevé que sur le marché locatif traditionnel	Loyer 35 % plus élevé que sur le marché locatif traditionnel

* Pour les copropriétés de 2 chambres.
Source : SCHL

TOURS DE COPROPRIÉTÉS AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a voulu savoir si dans les grandes tours du centre-ville de Montréal, quel est le pourcentage de condominiums qui ont été revendus en un an, et si oui, y a-t-il eu des profits.

Dans le reste des immeubles de copropriétés du même secteur (sauf les grandes tours) 1.8% ont été revendus en 1 an et pour une perte d'environ 5%

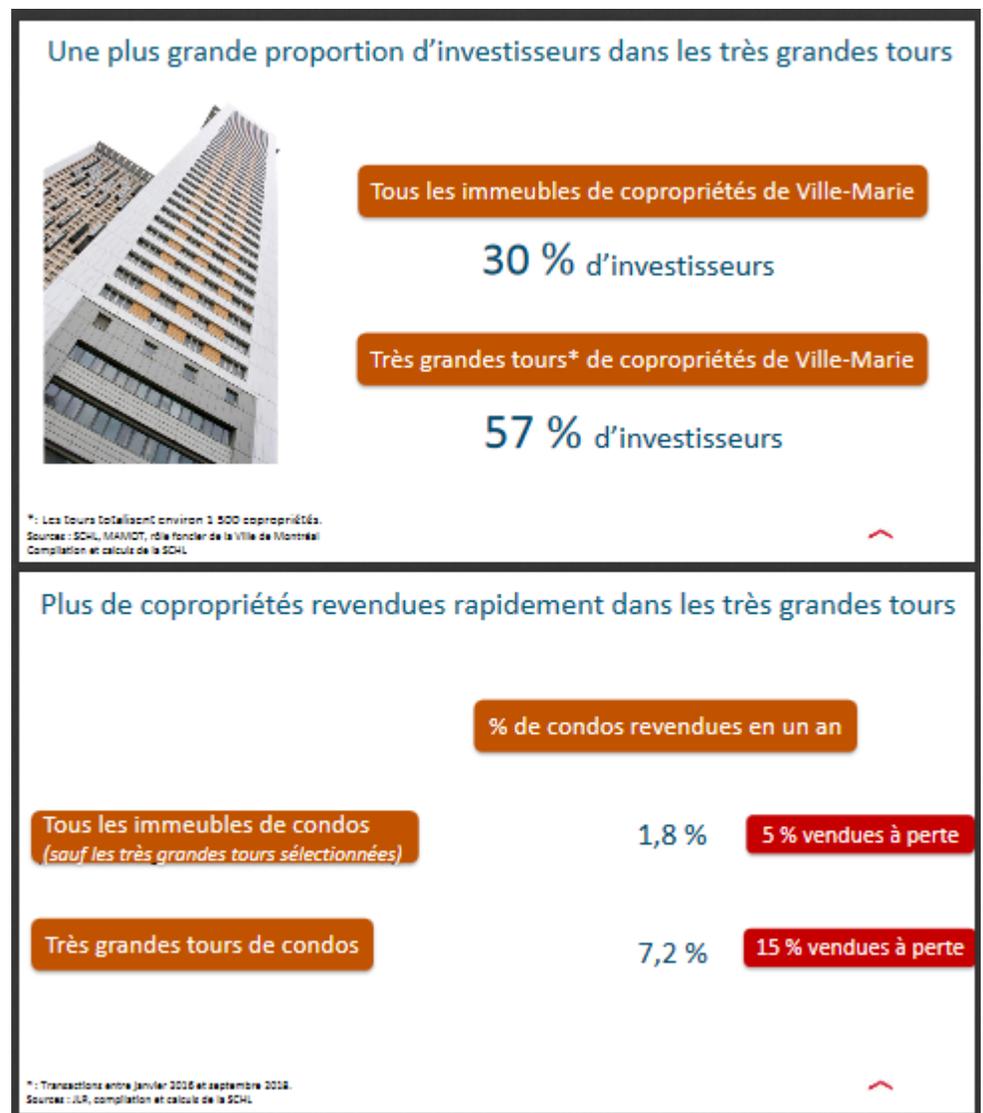
Par contre, pour les grandes tours c'est 7.2% qui ont été revendus avec 15% à perte!

La SCHL a également poussé cette question sur les condominiums locatifs : sur le réseau Centris, 375 copropriétés sont louées mensuellement.

Quand la SCHL calcule = Le loyer moins les dépenses (hypothèque, mise de fonds 20%, frais de condo, taxes) le ratio est négatif dans 75% des cas et la perte mensuelle est estimée à 340\$.

Certains investisseurs ont acheté une copropriété dans une des grandes tours du centre-ville pour l'offrir en location. Selon les estimations de la SCHL, la plupart des investisseurs qui auraient versé une mise de fonds de 20 % auraient un flux de trésorerie négatif. Autrement dit, les dépenses d'exploitation (paiement hypothécaire, frais de copropriété et taxes) seraient supérieures au loyer perçu.

Autre fait : dans ces tours la proportion d'investisseurs est de 57% alors qu'elle est de 30% dans le reste des immeubles de copropriétés du même secteur.



PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN

Pour un plancher à votre image...

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

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



Me Jean-Olivier Reed

ATTENTION AU PIÈGE : Distinction importante à faire entre un avis de modification de bail normal et de l'avis exceptionnel d'interdiction de fumer le can- nabis autorisé par la loi

La loi 157 Constituant la Société Québécoise du cannabis permet aux propriétaires d'envoyer un avis de modification de bail pour interdire de fumer le cannabis dans le logement et dans l'immeuble. Cette loi permet de le faire entre le 17 octobre 2018 et le 15 janvier 2019 et ne permet que ce changement.

Étant donné que les modalités de refus sont complètement différentes d'un avis de modification normal de bail, nous vous suggérons fortement de ne pas envoyer les 2 avis en même temps ni les fusionner dans un seul envoi.

En effet pour l'avis exceptionnel sur le cannabis, la loi prévoit que le locataire peut, pour des

raisons médicales, refuser la modification proposée dans les 30 jours de la réception de l'avis. Le propriétaire doit alors faire une demande de modification de bail à la Régie du logement dans les 30 jours de ce refus. Pour toute autre raison, le locataire n'a pas le droit de refuser.

Dans le cas de l'avis de modification de bail

régulier ou normal pour l'augmentation de loyer et modifications des autres conditions du bail, le locataire peut tout refuser sans donner de raison.

Fusionner l'avis ou l'envoyer en même temps dans une même enveloppe pourrait confondre le locataire et vous obliger à faire une demande de modification de bail à la

Régie du logement pour la portion interdiction de fumer le cannabis pour éviter de perdre vos droits.

Il serait facile de tomber dans le piège pour les baux du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019 où la période normale de modification de bail chevauche la période d'envoi de l'avis exceptionnel entre le 1er et

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

BE CAREFUL FOR THE TRAP: Significant difference to be made between a notice of modification of a standard lease and the exceptional notice of prohibition of smoking of cannabis authorized by the law

le 15 janvier 2019.

Durant cette courte période, il est essentiel d'envoyer les avis séparément par courrier recommandé à chacun des locataires individuellement.

En cas de refus des 2 avis par le locataire, il faut déposer 2 demandes de modification de bail séparément dans les 30 jours du refus du locataire.

Nous vous recommandons d'utiliser le courrier recommandé la signification des avis de modification au bail, tant celui pour le cannabis que l'avis régulier.

En effet, lorsque l'on parle plus spécifiquement de l'avis de modification de l'article 1942 du Code civil du Québec ou de l'avis exceptionnel de la loi 157, la loi et la jurisprudence imposent la même chose au propriétaire soit de s'assurer que l'avis de modification du bail soit reçu par le locataire.

Et pour ce faire, il a souvent été décidé par la Régie du logement que la remise par l'huissier de l'avis sous la porte ou dans la boîte aux lettres ne prouvait pas la réception de l'avis par le locataire.

La seule façon pour que

l'huissier puisse valablement remettre l'avis au locataire, c'est de le remettre à la ou aux personnes directement en main propre et elles doivent en plus attester la réception par leur signature.

C'est donc au propriétaire de s'assurer de donner les directives précises qui s'imposent à leur huissier afin qu'il signifie l'avis selon les exigences précédemment mentionnées et qu'il vous remette un rapport attestant de cette réception incluant la ou les signatures.

C'est aussi pour cela que l'envoi par courrier recommandé n'est aussi valide que si le propriétaire obtient de Postes Canada une preuve de la réception de l'avis incluant la signature de chaque locataire apparaissant au bail.

Comme premier moyen d'envoi suggéré, le courrier recommandé a aussi l'avantage de « réserver » en quelque sorte votre délai, car cette démarche prouve que vous avez « agi ». Ce qui vous permet, si le locataire ne va pas chercher son courrier recommandé, de lui donner par un autre moyen, en main propre par exemple, et ce, même après le délai prévu par la loi. Il faut cependant livrer l'avis par un autre

moyen dès que vous êtes en mesure de voir en faisant le suivi sur le site de Postes Canada que l'avis n'a pas pu être livré.

Sachez que l'attestation de réception par signature peut aussi être faite par le propriétaire directement.

Vous pouvez le faire en vous assurant d'inscrire la phrase suivante sur votre propre copie: Moi, (nom du locataire) confirme la réception du présent avis de modification de bail. Ensuite, ajoutez une place pour la signature et la date du jour.

Pour toutes questions, communiquez avec nous, nous sommes là pour vous assister.

Bill 157, constituant la Société québécoise du cannabis, allows landlords to send a notice of modification of lease to prohibit smoking of cannabis in the dwelling and in the building. This law allows to do this between October 17, 2018 and January 15, 2019, and it only allows this change.

Given that the opt-out terms are completely different from a normal lease-change notice, we strongly suggest that you do not send both notices at the same time or merge

them into one mailing.

Indeed, for the exceptional notice on cannabis, the law provides that the tenant may, for medical reasons, refuse the proposed amendment to the lease within 30 days of receiving the notice. The landlord must then apply for a lease modification at the Régie du logement within 30 days of the refusal. For any other reason, the tenant has no right to refuse.

In the case of the notice of modification of a regular or normal lease for the increase of rent and modifications of the other conditions of the lease, the tenant can refuse everything without giving a reason.

Merging the notice or sending it at the same time in the same envelope could confuse the tenant and force you to request a lease modification at the Régie du logement for the prohibited portion of smoking cannabis to avoid losing your rights.

It would be easy to fall into the trap for leases from July 1, 2018 to June 30, 2019, where the normal lease modification period overlaps with the period for sending the special notice between January 1 and January 15, 2019.

During this short period, it is essential to send notices separately by registered mail to each tenant individually.

In case of refusal of 2 notices by the tenant, you must submit 2 lease modification requests separately within 30 days of the tenant's refusal.

We recommend that you use registered mail to send notices of modifications to the lease, both for cannabis and regular notice.

In fact, when we speak more specifically of the notice of modification of Section 1942 of the Civil Code of Québec or the exceptional notice of bill 157, the law and the jurisprudence impose the same thing on the landlord: i.e. ensure that the notice of modification of the lease is received by the tenant.

And to do this, it has often been decided by the Régie du logement that the delivery by the bailiff of the notice under the door or in the mailbox does not prove the receipt of the notice by the tenant.

The only way that the bailiff can validly deliver the notice to the tenant is to deliver it to the person or persons directly by hand and they must also attest

Suite à la page 16

CONFÉRENCE - SCHL, Quels sont les taux d'inoccupation?

ACCUEIL à 18h00 - CONFÉRENCE À 18H30

15 janvier 2018 - SHERBROOKE (bureau RPHL, 100 Belvédère Sud, bureau 200, Sherbrooke)

22 janvier 2018 - MONTRÉAL (Multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal)

Un conférencier de la SCHL présentera les dernières données des taux d'inoccupation, de la moyenne des loyers,... Aussi une prévision pour 2018-2019.

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

Réservé aux membres Argent, or et Platine - Places limitées

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

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



Choisir la qualité d'une gestion

EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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

(514) 866-1587 | ou par courriel à contact@ges-mar.net

Suite de la page 15 : Significant difference to be made between a notice of modification of a standard lease and the exceptional notice of prohibition of smoking of cannabis authorized by the law to the receipt by their signature.

It is therefore up to the landlord to ensure that he gives the precise instructions required to their bailiff to sign the notice in accordance with the previously mentioned requirements and that he gives you a report attesting to this receipt including the signatures.

It is also for this reason that registered mail is only valid if the landlord obtains from Canada Post proof of receipt of the notice including the signature of each tenant appearing on the lease.

As a suggested first means of mailing, registered mail also has the advantage of „reserving” your time, as this proves that you have

„acted” somehow. This allows you, if the tenant does not get his registered mail, to deliver it by another means, by hand for instance, and this, even after the period provided by law. However, you must deliver the notice by another means as soon as you are able to see by tracking on the Canada Post website that the notice could not be delivered.

Be aware that the certificate of receipt by signature can also be made by the landlord directly.

You can do this by making sure to write the following sentence on your own copy: I, (name of tenant) hereby confirm the receipt of this notice of modification of the lease. Then add a place for the signature and the date of the day.

For any questions, contact us, we are here to assist you.

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER

Samedi le 19 janvier 2019

de 10h à 15h

Au multiplexeur APQ



Conférences en simultanée pour encore plus de contenu
Participer au mouvement et venez enregistrer une capsule vidéo

Suite au succès des années précédentes, l'APQ vous offre une journée remplie de formations, d'aide aux calculs d'augmentation de loyer 2019 ainsi que de rencontrer nos conseillers juridiques spécialisés en relation Locataire-Propriétaire à la Régie du logement.

✓ Formations en continu :

Heure Conférences juridiques

10h	La fixation de loyer
11h	La sélection du locataire (enquête de crédit et prélocation)
12h	La signature du bail
13h	Faire respecter les règlements (Cannabis, animaux,...)
14h	Le Déguerpissement

Autres conférences

La location du logement
Inspection de l'immeuble
Décontaminer un logement

- ✓ Aide aux calculs d'augmentation de loyer
- ✓ APQ Mobile pour faire vos calculs d'augmentation de loyer sur cellulaire, Ipad ou Android
- ✓ Rencontrer des professionnels de l'immobilier locatif
- ✓ Rencontrer des fournisseurs majeurs et prévoir vos travaux
- ✓ Tranche de vie : Enregistrer vos Wow et vos Grr vécus avec vos locataires

Contactez-nous et réservez votre place au 1-888-382-9670. Nous pourrions voir comment satisfaire vos besoins!

EFFONDREMENT DE L'IMMOBILIER : Peu probable, dit une étude de CPA Canada

Au Canada, le niveau d'endettement des ménages augmente et, dans certains marchés, les maisons restent hors de prix. La comparaison avec l'éclatement de la bulle de l'immobilier américain en 2008-2009 est tentante. Pourtant, une nouvelle étude menée par Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada), qui porte sur les tendances sous-

deux contextes sont bien différents : le marché canadien est probablement beaucoup plus résilient qu'on pourrait le croire.

« Outre l'augmentation du prix du logement et du niveau d'endettement, les similitudes avec les États-Unis sont nettement moindres qu'il y paraît. On le constate en examinant la qualité du crédit », explique Francis Fong, économiste en chef de CPA

Canada, auteur de l'étude Le marché du logement et l'endettement des ménages au Canada: sont-ils réellement une source de risque?

Aux États-Unis, la réglementation plutôt permissive et la multiplication des prêts hypothécaires à haut risque octroyés à des acheteurs insolubles, dont la cote de crédit laissait à désirer, figuraient parmi

les principaux facteurs à l'origine de la crise. (La cote de crédit d'un emprunteur fait état de sa capacité à rembourser ses dettes.)

En comparaison, au Canada, la proportion d'emprunteurs ayant une cote de crédit élevée Website - www.cpacanada.ca est passée de 66 % en 2002 à 88 % en 2017, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui assure les prêts hypothécaires des acheteurs qui ne sont pas en mesure d'effectuer une mise de fonds de 20 %. Pendant la même période, le nombre d'emprunteurs ayant une faible cote de crédit a chuté de 17 % à tout juste 3 %.

Certes, le marché canadien n'est pas à l'abri des risques, mais il faut souligner que les difficultés n'y prendront pas la même forme qu'aux États-Unis.

On observe également une augmentation marquée du nombre de Canadiens faisant appel à des prêteurs non réglementés. Ceux qui se tournent vers ces entités pourraient ne pas profiter d'aussi solides protections que ceux qui contractent un emprunt hypothécaire auprès d'institutions financières classiques, fortement réglementées. Toutefois, dans l'ensemble, une défaillance du secteur des prêteurs non réglementés nous toucherait beaucoup moins durement que la crise de 2008-2009, qui a fait des ravages

chez nos voisins du sud.

Si l'on considère les nouvelles règles adoptées afin de mieux protéger les prêteurs hypothécaires en cas de défaut et le resserrement des critères de simulations de crise auxquels doivent se soumettre les emprunteurs, notre système financier semble être en bonne posture pour affronter les difficultés, même en situation de ralentissement économique, au pays ou à l'étranger.

Une question demeure: comment se fait-il que l'immobilier au Canada atteigne encore des sommets?

« En toute probabilité, nous ne sommes pas en situation de bulle, qui serait sur le point d'éclater, estime M. Fong. En fait, les niveaux actuels pourraient refléter la véritable valeur de l'espace habitable. Dans certains marchés, les acheteurs vont peut-être devoir se résigner à s'endetter davantage. Nos villes sont souvent citées dans les palmarès des meilleurs endroits où vivre et où travailler; le coût de la vie n'y est pas si élevé quand on le compare à celui d'autres métropoles semblables à l'étranger. Il se pourrait que la force qui opère soit tout simplement la loi de l'offre et de la demande. Alors, la question de l'accessibilité continuera vraisemblablement de se poser. »

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

12E RENDEZ-VOUS DE L'HABITATION

12th Rendez-vous de l'habitation

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) participait comme chaque année au 12e Rendez-vous de l'habitation à Québec.

Lors de cette journée remplie de conférences et de rencontres, l'APQ a l'occasion de rencontrer des centaines d'acteurs de l'immobilier au Québec. Il est intéressant de constater que les immeubles HLM ou les coopératives d'habitation rencontrent les mêmes problèmes que dans le privé : non-paiement de loyer, non-respect des règlements.

Cette année, l'APQ a rencontré aussi lors de leur nouvelle formule, la Présidente-directrice générale de la SHQ, Me Guylaine Marcoux.

SUPLÉMENTS AU LOYER

C'est un bon moyen pour les propriétaires québécois de faire valoir leur point sur les suppléments au loyer plus que nécessaires pour maintenir les locataires dans leurs immeubles. Ces suppléments au loyer ne sont pas que pour les propriétaires mais aussi pour permettre aux locataires de choisir où ils veulent vivre.

Un membre APQ nous racontait qu'un de ses locataires qui était dans son logement depuis de nombreuses années, av-

ait dû renoncer à l'école de quartier de ses enfants, de ses transports et habitudes à cause d'une place en HLM. Ce logement en HLM était dans un autre arrondissement et si la locataire refusait le logement elle ne serait plus sur la liste d'attente des HLM.

Relations propriétaires de logements et office municipal d'habitation (OMH) Également il a été question des relations entre propriétaires privés et les offices d'habitation du Québec. Car les locataires ont également besoin d'avoir accès au parc de logements privés. Les suppléments aux loyers sont donnés par les OMH. Aussi certaines OMH ont recours aux propriétaires privés pour relocaliser leurs locataires lors de travaux majeurs, d'incendie,... le tout avec des suppléments au loyer d'urgence.

Les propriétaires qui sont en relation avec les offices municipaux d'habitation pour des suppléments au loyer ont de bonnes relations.

Mais plusieurs propriétaires regrettent qu'avec leurs impôts et taxes, le gouvernement construit des nouveaux immeubles d'habitations modiques. Ces constructions et rénovations sont payées par les impôts et taxes des propriétaires de logements qui voient

leurs propres immeubles déperir et leurs locataires partir dans des programmes Accès-logis.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous reviendra à travers des articles sur les conférences qui auront lieu à Québec.

The Quebec Landlords Association (APQ) participated as every year in the 12th Rendez-vous de l'habitation in Quebec City.

During this full day of conferences and meetings, the APQ had the opportunity to meet hundreds of real-estate players in Quebec.

It is interesting to note that low-rent buildings or housing cooperatives face the same problems as in the private sector: non-payment of rent, non-compliance with regulations, etc...

This year, the APQ also met with their new formu-

la, the President and CEO of the SHQ, Me Guylaine Marcoux.

RENT SUPPLEMENTS

It is a good way for Quebec rental-property owners to state their case on rent supplements more than necessary to keep tenants in their buildings.

These rent supplements are not only for landlords but also to allow tenants to choose where they want to live.

An APQ member told us that one of his tenants who had been in his dwelling for many years, had had to give up the neighbourhood school of his children, his transport and habits because of his living in a HLM. This housing in a HLM was in another borough and if the tenant refused the housing she would no longer be on the waiting list of HLM.

Relations between landlords and the Municipal Housing Office (OMH)

Also, the relationship between private landlords

and the Quebec housing authorities was discussed. Because tenants also need access to the private housing stock. The rent supplements are donated by the OMH. Some OMH offices also use private landlords to relocate their tenants during major work, fire, ... all of this with emergency rent supplements.

Landlords who are in contact with the municipal housing offices for rent supplements usually have a good relationship with them.

But many landlords regret that with their taxes, the government is building new low-cost housing. These constructions and renovations are paid for by the taxes of rental-property owners who see their own buildings deteriorating and their tenants leave into Accès-logis programmes.

The Quebec Landlords Association (APQ) will come back to you with articles on the conferences that will take place in Quebec City.



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. AGRICULTURE URBAINE

Agriculture urbaine MicroHabitat

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

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

2. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com www.SeecliQ.com

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

3. APPAREILS MÉNAGERS

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

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

4. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

5. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372

info@assurancesml.com

- Cabinets en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour immeubles à logements (7 et +)
Immeuble en copropriété,

6. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

7. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

9. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation. De l'excavation à l'installation de pieux, Groupe Fondabec détient toute l'expérience et tout le personnel

nécessaire à l'exécution de ces travaux.
RBQ 5592-5911-01

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

pmecousineau@gmail.com

Rénovations, démolition
peinture, céramique, montage de meubles

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

12. 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.

13. COUVREURS

Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546

info@serveko.ca

www.serveko.ca

- Réfection et réparation de toitures
- Gouttières
- Services aux entrepreneurs

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conventionnels, bardeaux.

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

14. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

15. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837, (514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ
- RBQ: 5700-7395-01 - Service 24h, Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques

16. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

17. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

18. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647

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

Ges-Mar Inc.
Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

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

19. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveaahuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

20. HYPOTHÈQUE

L'équipe Performance

Hypothécaire

Serge Bélanger, Courtier
Hypothécaire
Tél.: 450-888-1599

info@sergebelangercourtier.

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

21. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

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

Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

22. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

insonorisationsmg@hotmail.com

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

23. INSPECTION BÂTIMENT

Centre d'expertises légales en bâtiment

Tél.: (450) 979-6881
celb@videotron.ca
www.vicecache.ca

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

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641
info@batimex.ca

Inspection, évaluation et expertise en bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment, -10% pour les membres de l'APQ

24. MAÇONNERIE

AAA Maçonnerie inc.

Bernabi Contreras
Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

25. 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.bmcr.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

26. 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

27. PORTES ET FENÊTRES

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

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

28. 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

29. 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

VOS LOCATAIRES PARTENT EN VACANCES EN HIVER, SAVENT-ILS QU'ILS DOIVENT LAISSER LE CHAUFFAGE?

Les locataires chauffent leur logement l'hiver mais pas tous de la même façon. Certains ont chaud, d'autres froid et d'autres veulent réduire leurs dépenses en vacances.

En tant que propriétaires, c'est votre rôle de sensibilisation qui est engagé! Certains locataires ne réalisent pas les conséquences de tuyaux gelés.

Donc dès la signature du bail ou la collecte de loyer d'octobre, rappelez-leur que si le chauffage est coupé, l'eau peut geler, puis les tuyaux éclatent et qu'un dégât d'eau qui leur coûtera plusieurs milliers de dollars sera de leur responsabilité.

Un simple rappel peut tout changer!

ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier Courtiers d'assurances

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

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

7. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

8. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

9. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

10. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

www.multicles.com

info@multicles.com

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

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

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

11. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• RBQ: 8351-3416-19



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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





RONA
L'entrepôt

GRANBY

200 St-Jude N.
Granby (Qc) J2J 2R8

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



Un seul endroit pour combler tous vos besoins !
Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin



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

Avec le GROUPE ANCTIL, c'est vous qui en profitez!

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton
819-846-2747

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX ANCTIL RONA | MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com



MULTI CLÉS

SECURIER EXPERT

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS



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



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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



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

Distributeur Shell

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

SERVICES FINANCIERS

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

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



IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

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

5.74% de hausse de taxes pour un 6 logements en 2019 à Sherbrooke : QUI SERA POINTÉ DU DOIGT?

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) regrette qu'encore une fois, les propriétaires n'aient d'autre choix que d'augmenter leurs loyers pour l'année qui vient, seulement pour suffire aux augmentations de taxes de la Ville: un beau cadeau à la veille des Fêtes!

Avec une augmentation de taxes adoptée de 5.74% pour un immeuble de 6 logements, c'est un montant énorme à

amortir, pour les propriétaires, mais également pour les locataires.

«Le propriétaire qui doit faire une augmentation de loyer pour couvrir les augmentations de taxes, n'a aucun revenu supplémentaire au bout du compte, il n'est que le percepteur pour la Ville; au contraire, s'il ne fait pas l'augmentation, il subira une diminution de ses revenus par rapport à ses dépenses», explique Martin Messier, Président du RPHL.

«Pourtant, ce seront les propriétaires qui seront pointés du doigt lorsque viendra le temps des augmentations de loyer», ajoute monsieur Messier.

«Coincés entre la capacité de payer de leurs locataires et leur investissement, certains propriétaires seront contraints d'absorber l'augmentation qu'ils jugent élevée par crainte de perdre leurs locataires, la marge de manœuvre étant déjà très limitée pour les propriétaires.»

explique Martin Messier.

La situation est criante, les propriétaires se voient dans l'obligation de payer des taxes qui augmentent chaque année, et d'un autre côté, on continue la construction de logements sociaux à grands prix, de façon à entrer en compétition avec les propriétaires contribuables. «On met la rentabilité de l'investissement immobilier et la santé du parc immobilier en péril et la situation empire d'année

en année: on augmente les coûts tout en maintenant les revenus bas, les augmentations de loyer ne couvrant parfois que l'augmentation des taxes municipales», selon Martin Messier.

Le RPHL existe depuis 1980 et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.



CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

BP **réno maître** RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | toituresherbrooke.com

Nouveau Location de chauffe-eau

CHAUFFE-EAU Estrie inc.

930, 12^E AVENUE N, SHERBROOKE

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

819-565-9023

Le bureau du RPHL sera fermé du 22 décembre 2018 au 2 janvier 2019 inclusivement.

Nous vous souhaitons de joyeuses fêtes!