

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2020, Volume 36 No 6

## REGISTRE DES LOYERS

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce registre ne vient pas régler la situation et les coûts seraient inadéquats.

>>Page 6

## TECHNOLOGIE ET LOGEMENTS

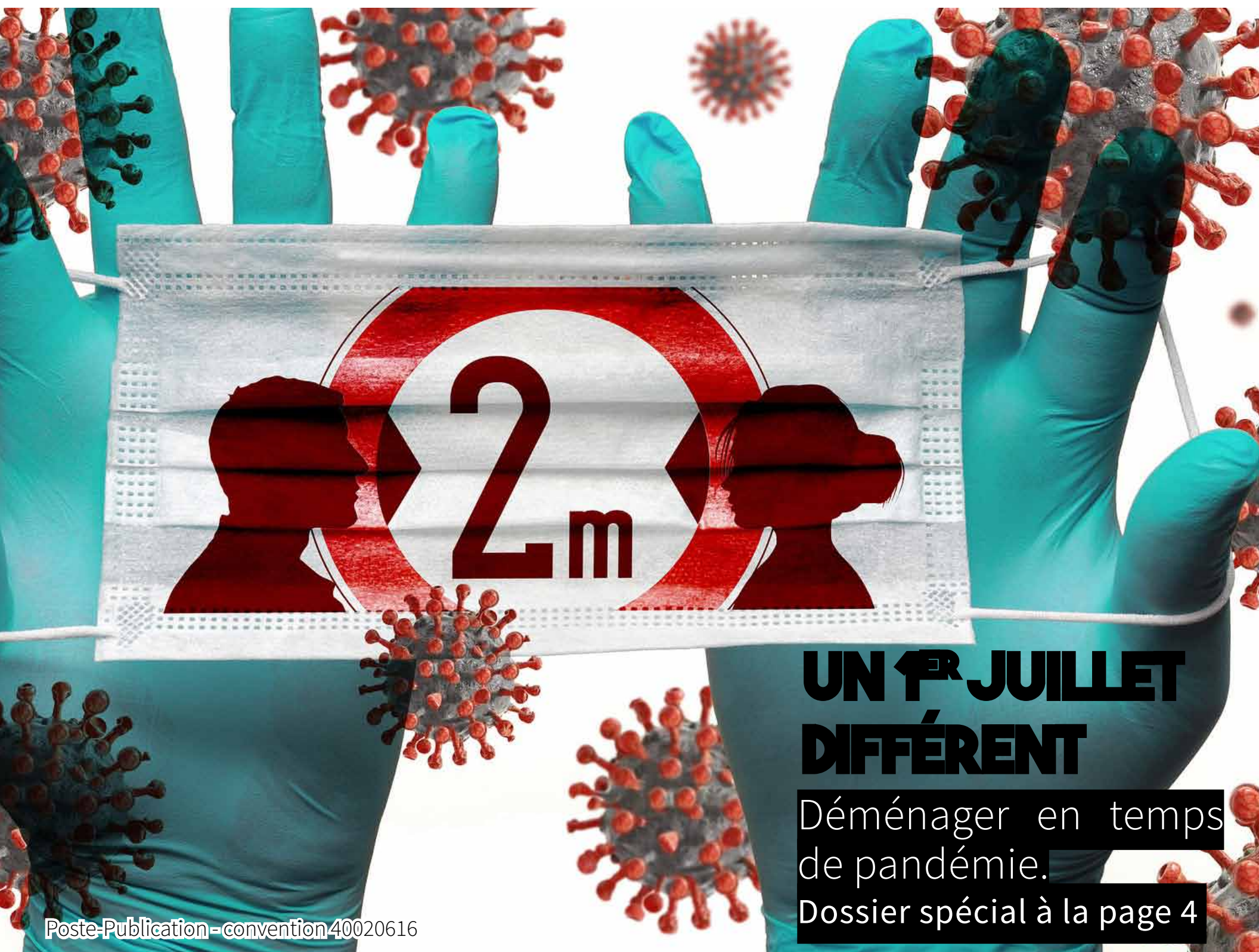
Voiture électrique : Ne pas se faire surprendre ET Paiement du loyer par moyen technologique : ou en sommes nous?.

>>Page 10

## NOTIFICATION PAR COURRIEL

La locataire est absente à l'audience et le locateur allègue avoir signifié la demande à la locataire par courrier électronique.

>>Page 14



## UN 1<sup>ER</sup> JUILLET DIFFÉRENT

Déménager en temps de pandémie.

Dossier spécial à la page 4

Poste-Publication-convention 40020616





Me Martin Messier

# UN 1ER PROCÈS VIRTUEL

*A 1st virtual trial*

## MOT DE L'ÉDITEUR

**U**n des résultats positifs de toutes les tragédies occasionnées par la crise sanitaire et selon moi la possibilité créée par la récente évolution technologique abrupte, mais rapide du monde juridique de tenir des audiences de façon virtuelle.

J'ai eu l'occasion d'expérimenter cette nouvelle façon de faire pour moi au début du mois de juin lors d'une audience tenue devant la Cour Supérieure de façon virtuelle.

Une fois que le branchement a pu s'effectuer pour les participants et participantes correctement il m'est apparu évident que cette capacité d'échanger à distance avait de très nombreux avantages sur une présence physique en salle.

En effet, j'ai pu constater

comme il était avantageux de pouvoir suivre la présentation, prendre des notes et utiliser des supports informatiques plutôt que papier.

J'ai également pu apprécier cette capacité de maintenir le contact tout aussi bien qu'en salle avec les participants. Mes craintes sur cette possibilité de bien faire la lecture de la salle et d'adopter le rythme et les arguments de façon à en tenir compte ont rapidement disparu.

Je me suis senti en mesure de faire les représentations requises sans pouvoir noter d'inconvénients pour le déroulement de l'audience. Hormis, les éléments personnels comme les échanges avec les clients et les témoins qui me manquent, je crois que l'efficacité et les coûts d'accès à la justice prennent une

direction menant à une accessibilité de la justice renouvelée et améliorée.

En effet, de nombreux avantages sont réalisés: les déplacements, les temps d'attente, soit en raison d'un délai avant que nous puissions débiter l'audience ou tout simplement pour nous assurer d'être présent en tenant compte des aléas de la circulation, du stationnement et maintenant des nouvelles normes sanitaires à respecter.

Je vois comme extrêmement positive cette capacité d'intervenir dans des dossiers qui plutôt que d'être limités un emplacement précis peut en étant dématérialisés se tenir en tout temps pour le décideur, que pour les parties à distance, sans tous les inconvénients précédemment mentionnés.

Au moment d'écrire ces lignes, je viens de tenir deux séances virtuelles de nature préparatoire pour une audience qui sera selon toute vraisem-

blance également tenue de façon virtuelle.

Encore une fois, j'ai pu apprécier cette efficacité d'éviter aux gens de se déplacer pour me rencontrer dans une salle de conférence et de pouvoir tenir des séances de plus courte durée moins astreignante pour les non-initiés et plus efficace en leur permettant de prendre une pause bien méritée pour poursuivre la préparation sans avoir à tenir compte du temps requis pour revenir au bureau, et ce, tout simplement en accédant de nouveau à une salle virtuelle.

Au fur et à mesure que cette expérience se développera, je crois que nous y verrons de nombreux avantages.

En terminant, je vous laisse sur cette note extraite de mon expérience personnelle :

Si vous avez plusieurs documents à consulter, je vous recommande de créer un seul document en format PDF tout en vous assurant que vous pourrez naviguer en tro-

Volume 36 No 6  
Juin 2020

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

### Impressions

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

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

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

### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Luc Fortin, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Laurence Gauthier  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

avant les repères que ce soit par un hyperlien ou par une recherche vous permettant d'accéder à vos mots-clés dans le texte même de ce document en format PDF plutôt que d'avoir une multitude de documents et d'onglets.

Le positionnement de vos écrans d'ordinateur et de votre caméra est également à considérer puisque si vous les mettez côte à côte, quand vous regarderez l'écran qui ne comporte pas de caméra vous vous trouvez en quelque sorte à dévisager les parties et le juge alors que si vos écrans sont disposés très près les uns des autres ou un à la verticale de l'autre, vous limiterez cet effet plutôt désagréable.

Il vous faut également établir un environnement approprié pour ne pas être dérangé et vous assurer que tout ce qui apparaîtra dans le champ de la caméra puisse vous permettre de respecter le décorum requis, idéalement éviter que des éléments personnels ne se retrouvent dorénavant publics puisque les audiences sont publiques.

Prenez le temps de faire une séance ou même plusieurs avant la journée prévue de l'audience afin de vous assurer que non seulement les technologies soient au rendez-vous, mais que vos photos de famille et objets personnels ne se retrouvent pas soumis et exposés aux regards de tous.

Si vous souhaitez explorer cette façon virtuelle de faire les choses, vous pouvez communiquer avec nos services juridiques, il nous fera plaisir de faire avec vous la revue des éléments à considérer notamment en tenant la rencontre de façon virtuelle!

**O**ne of the positive results of all the tragedies caused by the health crisis is, in my opinion, the possibility created by the recent, abrupt but rapid, technological evolution for the legal world to hold hearings in a virtual way.

*I had the opportunity to experience this new way of doing things for myself at the beginning of June, during a hearing held before the Superior Court in a virtual way.*

*Once the connection was made correctly for the participants, it became obvious to me that this ability to communicate from a distance had many advantages over a physical presence in the court room.*

*Indeed, I could see how advantageous it was to be able to follow the presentation, take notes and use computer support rather than paper.*

*I could also very much appreciate the capacity to maintain contact, as well as if I would actually be in the court room with the participants. My fears about the possibility of noticing well all that was going on in the court room,*

*and being able to adopt the rhythm and the arguments so as to take them into account, quickly disappeared.*

*I felt able to make the necessary representations without noticing any inconvenience for the conduct of the hearing. Except from these personal elements, like dealing with clients and witnesses which I miss, I believe that the efficiency and the cost of access to justice take a direction leading to a renewed and improved accessibility to justice.*

*Indeed, many advantages are realized : travel, waiting times - whether it is because of a delay before we can start the hearing, or simply to make sure we can be present, and then taking into account the vagaries of traffic, parking and, now, new sanitary standards to be observed. I consider therefore as extremely positive this capacity to intervene in files which, rather than being limited to a precise location, can - digitized - be held at all times for the decision maker, as well as for the parties concerned, at a distance, without all the disadvantages previously mentioned.*

*At the time of this writing I have just held two virtual sessions of a preparatory nature for a hearing which will, in all likelihood, also be held virtually.*

*Again, I was able to appreciate this efficiency of helping people to avoid travelling to meet me in a*

*conference room, and of being able to hold shorter sessions, less demanding for the uninitiated and more effective, by allowing them to take a well-deserved break to continue the preparation without having to take into account the time required to return to the office or simply by accessing a virtual room again.*

*As this experience further develops, I believe we will see many more benefits resulting from it.*

*In closing, I leave you on this note derived from my personal experience:*

*If you must consult various documents, I recommend that you create one single document in PDF format while ensuring that you can navigate by finding the benchmarks, either by a hyperlink or by a search allowing you to access your keywords in the text of this document in PDF format rather than having a multitude of documents and tabs.*

*The positioning of your computer screens and your camera is also to be considered, because if you put them side by side, when you look at the screen which does not have a camera, you will find yourself sort of staring away from the parties and the*

*decision maker, while if your screens are arranged, either very close to each other or one vertically to the other, you will limit this rather unpleasant effect.*

*You must also create an appropriate environment so as not to be disturbed and make sure that everything that appears in the field of the camera can allow you to respect the appropriate decorum.*

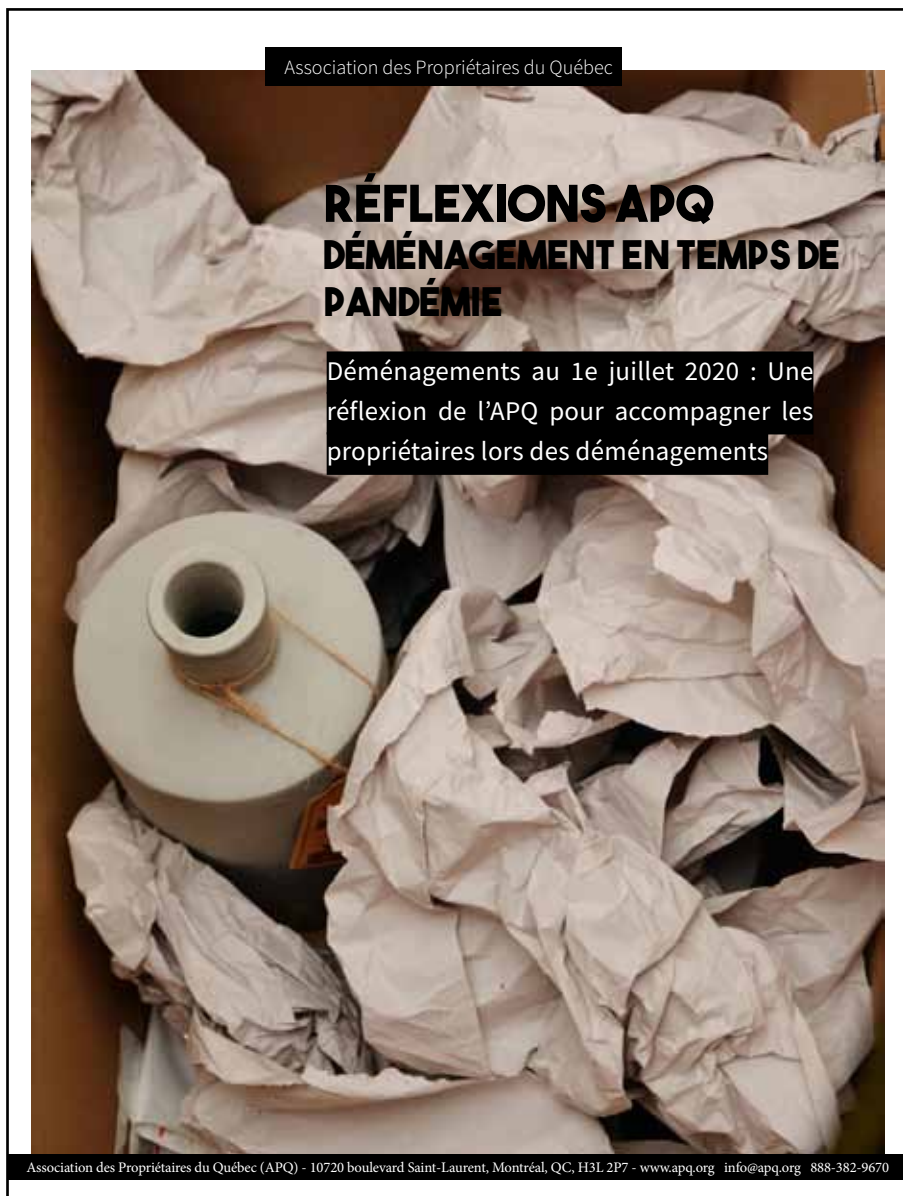
*Ideally, you should avoid personal items from becoming public from now on, since hearings are public.*

*Take the time to do one or more sessions before the scheduled hearing day to ensure that not only the technology will be available, but also that your family photos and personal items are not submitted and exposed to everyone's scrutiny.*

*If you wish to explore this virtual way of doing things, you can contact our legal service. We will be happy to review with you the elements to consider, in particular by holding the meeting virtually!*



# RÉFLEXIONS APQ : Déménagement en temps de pandémie dans les immeubles locatifs



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite accompagner les propriétaires et les locataires en cette journée chargée de déménagements et de croisements de locataires dans l'immeuble.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous projette dans toutes les actions que vous allez gérer lors de cette journée bien remplie.

Même si on prépare à l'avance les plages horaires de chaque déménagement, de nombreux impondérables arrivent et vous n'aurez que peu de temps pour les gérer.

Ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!

Nous mettons donc à votre disposition quelques pistes de réflexions pour vous aider. Certaines ne sont que des rappels mais dans cette période de l'année stressante, il est préférable d'essayer de tout programmer!

## A few APQ considerations on moving into rental properties during a pandemic

The Quebec Landlords Association (APQ) wishes to help rental property owners and tenants on this busy day of tenants moving in and out of their dwellings.

The Quebec Landlords Association (APQ) guides you into all the actions that you will have to manage during this busy day.

Even if the time slots for each move are prepared in advance, many unforeseen events can occur and you will have little time to manage them.

This moving in and out of tenants brings its share of unforeseen events and problems which no-one really wishes for: a moving not started yet, a move that never ends, dwellings left behind in an unclean state, and of course a tenant who does not want to leave!

We therefore put at your disposal some food for thought to help you. Some considerations which are just reminders, but in this stressful time of the year, it's better to schedule everything well!

Téléchargez le sur notre site : <https://www.apq.org/covid-19.aspx>

**PHOTOGRAPHIE IMMERSIVE 360**

EXCLUSIVE AUX MEMBRES\* 

~~\$350~~ → **\$247**

[WWW.HPGAPRO.COM/360APQ](http://WWW.HPGAPRO.COM/360APQ)



**HPGA 360** **Matterport** **360°**

**PROMO VALIDE AVANT LE 31 JUILLET**

**438-818-9933**

\*La Grande Région de Montréal - logement moins de 1500 pied<sup>2</sup>



# UN 1<sup>ER</sup> JUILLET CHAOTIQUE EST À PRÉVOIR!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) envisage un premier juillet chaotique autant au niveau des locataires qui nous ont déjà avertis qu'ils ne veulent plus partir que l'étalement des déménagements pour respecter les distanciations sociales dans l'immeuble.

Tout d'abord, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reçoit plusieurs appels tous les jo-

urs de propriétaires dont les locataires les ont déjà avertis qu'ils ne partiront pas le 1<sup>er</sup> juillet.

Les locataires n'ont pas encore trouvé de logement ou tout simplement avec la complexité des visites en temps de pandémie ont changé d'avis de façon unilatérale.

Avec la crainte de retrouver un logement saccagé, le fait d'avoir un locataire qui décide de rester

est un véritable cauchemar.

Le locataire refuse d'ouvrir la porte, aucune boîte n'est faite et dit qu'il partira quand il sera prêt à le faire.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourage en premier lieu la discussion. Attention, respectez la distanciation sociale et ne touchez pas à la poignée de la porte.

Si malheureusement,

il ne veut pas entendre raison, que le nouveau locataire est sur le trottoir avec son camion de déménagement, il ne vous restera qu'une seule option : lui trouver un hébergement temporaire et entreposer ses biens le temps que la Régie puisse entendre votre dossier d'expulsion d'un occupant sans droit.

Attention : le nouveau locataire pourrait avoir le droit de mettre fin à son bail et vous demander des dommages, car vous ne lui avez pas donné accès à son logement.

Donc vous devrez ouvrir un dossier à la Régie du logement pour „Éviction d'un occupant sans droit”. Cette demande est traitée en priorité. Selon l'article 1889 Code civil du Québec: «Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux»

Il faut donc qu'il y ait fin du bail, soit un non renouvellement ou une entente de résiliation. L'éviction se fait par huissier, sur autorisation de la Cour, donc il faut obtenir un jugement.

Selon le dernier rapport disponible de la Régie

du logement 2018-2019 : Les expulsions après échéance du bail sont en hausse:

2016-2017 : 311 dossiers  
2017-2018 : 384 dossiers  
2018-2019 : 438 dossiers

Mais aussi cette année, il faudra composer avec des déménagements plus longs pour respecter la distanciation sociale et l'utilisation des ascenseurs et couloirs, il faudra peut-être prévoir un étalement sur quelques jours.

Dans les grands immeubles, avec un taux de rotation de 15.7% en 2019 dans la RMR de Montréal selon la SCHL, on peut s'attendre à une file d'attente devant les ascenseurs!

La planification à l'avance de chaque déménagement permettra aux locataires de réserver une plage horaire pour tous. Si des locataires emménagent dans un condo ou une maison, il est possible qu'ils puissent partir avant le 1<sup>er</sup> juillet.

Peu importe votre situation, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sera présente pour vous accompagner comme chaque année les 29 et 30 juin ainsi que les 1, 2 et 3 juillet 2020.



**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

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE : REGISTRE DES LOYERS – L'APQ RÉITÈRE QU'UN REGISTRE N'EST PAS APPROPRIÉ

Montréal, le 4 juin 2020 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir au projet de loi déposé par Andrés Fontecilla, Député de Laurier-Dorion, Projet de loi no 595 „Loi créant le registre des loyers”.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un tel registre ne doit pas être mis en place. Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce registre ne vient pas régler la situation et les coûts seraient inadéquats.

Cette demande des associations de locataires, appuyée par Québec Solidaire depuis des années, est tout simplement une mauvaise idée.

M. Fontecilla n'en est pas à son premier essai pour la mise en place d'un registre des baux. Lors de l'étude de la loi 16, il avait déposé un amendement en commission pour exactement la même demande :

„Ajouter, après l'article 67 du PL16 (Article 1903 du C.c.Q.) :

Le C.c.Q. est modifié par l'insertion, après l'article 1903, de l'article suivant :

« 1903.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur du bail, le locateur est tenu d'inscrire le bail au registre des loyers.

Le bail est inscrit au registre par la présentation d'un avis à la Régie du logement ou Tribunal administratif du logement.(...)”

Et avant même de débattre de l'appropriation de la gestion du bien d'autrui, on pourrait commencer par parler des coûts exorbitants pour la mise en place d'un registre et le coût annuel de sa gestion.

Prenons l'exemple de l'Ontario qui avait un registre des baux, qu'ils ont aboli d'ailleurs, le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

„Le Québec a vu son économie fortement affectée par la COVID-19 et ses impacts financiers autant pour les particuliers que le Gouvernement. L'argent de la relance économique ne devrait pas être utilisé pour une démarche administrative lourde et qui sera un nouveau gouffre financier sans venir apporter de solution réelle.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Sur le plan de la confidentialité, il faut se rappeler que les baux contiennent des informations confidentielles à propos des locataires actuels et anciens, ce qui risque d'engendrer d'autres difficultés considérables.

Les locataires sont déjà protégés avec le maintien dans les lieux, dans le logement, impliquant qu'un propriétaire ne peut mettre fin au bail sans recourir à la Régie du logement. De plus s'ajoute le fait que contrairement à tous les autres contrats signés, le locataire pourrait revenir sur son entente et faire changer le contrat!

„Actuellement la protection du prix du loyer est sur le logement alors que quand le locataire quitte, le propriétaire et le locataire devraient pouvoir établir ensemble un nouveau prix de loyer.” d'ajouter l'APQ.

La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles. D'ailleurs, c'est plutôt la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire qui doit être abolie! Il faut stimuler l'offre locative et ce n'est certainement pas en assujettissant à des contraintes qu'on peut obtenir le but recherché.

Par ailleurs, L'APQ réitère que la situation créée par le système de fixation de loyer actuellement en vigueur est l'ennemi juré du parc locatif québécois, de son offre locative et du maintien ou de l'amélioration des conditions locatives. Cette méthode est dépassée et nuit aux opérations locatives, elle doit être révisée en urgence.

La méthode actuelle crée des situations ridicules et insoutenables qui doivent être révisées sans délai. Qu'il suffise de dire que la méthode ne tient pas compte de coûts de rénovation en donnant un retour sur investissement de 258,00\$ annuellement pour 100 000\$ investis, alors que pour financer cette somme de 100 000\$ sur 20 ans à 3.49%, cela donnerait un paiement mensuel de 578,16\$.

En plus, pour les résidences pour aînés (RPA), la méthode ne prend même pas en compte la fluctuation des salaires des préposés au bénéficiaires. Avec la COVID-19, les coûts d'exploitation explosent! La situation était déjà décriée avant la crise sanitaire. Il est maintenant impératif que ces critères soient revus immédiatement.

L'offre et le demande doivent tout simplement régir ce type de situation. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution de ce projet de loi et revendiquera contre la création d'un tel registre. Nous espérons que ce projet de loi sera seulement déposé et n'ira pas plus lieu dans le processus législatif” de conclure l'APQ.



# PROJET DE LOI NO 595

## *Loi créant le registre des loyers*

### NOTES EXPLICATIVES \*

Ce projet de loi crée le registre des loyers, lequel permet à un locataire de connaître le loyer payé au cours des cinq dernières années pour la location d'un logement.

Le projet de loi modifie le Code civil afin qu'un locateur soit tenu d'inscrire tout bail de logement auquel il est partie au registre des loyers et de divulguer le loyer qui y est prévu. Il prévoit que le locateur doit transmettre au registraire des loyers un avis de mise à jour du loyer pour toute modification apportée au loyer.

Enfin, le projet de loi prévoit que la tenue du registre des loyers est assurée par le registraire des loyers, lequel est un membre du personnel du Tribunal administratif du logement.

\* <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-595-42-1.html>



## La réglementation sur l'avertisseur de fumée sur l'île de Montréal a été modifiée.

### Le saviez-vous ?

Les bâtiments résidentiels construits avant 1985 et qui ne sont pas munis d'un avertisseur de type électrique doivent désormais être dotés d'un avertisseur avec pile au lithium inamovible d'une durée de 10 ans.

En tant que propriétaire d'un immeuble résidentiel, il est de votre responsabilité d'installer des avertisseurs de fumée aux endroits requis selon le Règlement.

Pour information : [ville.montreal.qc.ca/sim](http://ville.montreal.qc.ca/sim)



# COLLABORATION – OFFICE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTRÉAL : À LA RECHERCHE DE LOCATAIRES? *En offrant vos logements à l'Office municipal d'habitation de Montréal, vous pourriez éviter les soucis et les coûts liés à la recherche tout en aidant des ménages à faible revenu*

Si vous possédez des logements sur l'île de Montréal, les offrir à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) pourrait être intéressant pour vous. L'OMHM est un organisme à but non lucratif qui gère plus de 20 000 logements à loyer modique et administre plusieurs programmes d'habitation sur l'île de Montréal.

Sa mission est d'améliorer les conditions de vie de familles et de personnes à faible revenu en offrant des logements et des services de qualité tout en favorisant leur pouvoir d'influence et d'action. En devenant un partenaire de l'OMHM, vous contribuez non seulement à l'atteinte de cette mission sociale, vous profitez également de plusieurs avantages.

## Un partenariat qui fait du bien

Voici comment ça fonctionne: vous offrez un logement à louer à l'OMHM (voir plus bas pour les détails). L'OMHM attribue votre logement à un ménage sur sa liste d'at-

tente pour un logement subventionné. Ce ménage devient votre locataire dans le cadre des programmes Supplément au loyer (PSL), [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement\\_au\\_loyer.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html).

Vos nouveaux locataires vous paient un montant équivalent à 25 % de leur revenu.

L'OMHM vous verse la différence entre ce montant et le loyer au bail. Vous pouvez choisir de recevoir le paiement de l'OMHM par dépôt direct le premier jour de chaque mois.

À l'exception de ce paiement mensuel par l'OMHM, les relations entre vous et vos locataires restent soumises aux dispositions habituelles de la législation sur le loge-

ment locatif.

## Comment fonctionne le bail avec les locataires choisis par l'OMHM?

Plus de 1600 propriétaires privés à Montréal sont affiliés à l'OMHM par l'entremise des programmes PSL. Le bail qu'ils ont signé avec le locataire choisi par l'OMHM est conforme aux lois du Québec et identique à celui qui prévaut sur le marché locatif. Le propriétaire devient ainsi un partenaire de l'OMHM.

Il doit s'engager à fournir et maintenir le logement en bon état d'habitabilité. Il doit également accorder au locataire provenant de l'OMHM les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires. Comme il s'agit d'un logement subventionné, le locataire peut résilier le bail en vigueur en tout temps en donnant un préavis de trois mois à l'Office et à son propriétaire.

## Le choix des locataires

OMHM est responsable de sélectionner les locataires admissibles en appliquant les critères de sélection et les normes d'attribution en vigueur dans le logement public subventionné. En d'autres mots, vous devez accueillir le ménage choisi par l'OMHM.

## Comment offrir un logement à OMHM?

Consultez le site de l'OMHM <https://www.omhm.qc.ca/fr/faire-affaire-avec-lomhm/offrez-vos-logements-en-location> pour en savoir plus, à l'onglet "Faire affaire avec l'OMHM / Offrez vos logements en location". Sur cette même page, vous accédez au formulaire en ligne dans lequel vous devez inscrire vos coordonnées, l'adresse du logement à louer, le loyer et les services inclus. Un agent de l'OMHM communiquera avec vous pour la suite. Vous pouvez également appeler le Service des programmes de supplément au loyer au 514 868-3105 pour toute question.

## Un gage de stabilité pour le propriétaire

En signant une entente avec l'OMHM, vous profitez de plusieurs avantages :

- Vous évitez les soucis et coûts liés à la recherche de locataires;
- L'OMHM paiera le plein montant du loyer jusqu'au moment où un bail sera signé entre vous et vos nouveaux locataires;
- Le paiement mensuel d'une part substantielle du loyer par l'OMHM minimise la possibilité de vos pertes de revenu;
- Le partenariat avec l'OMHM peut permettre de stabiliser la clientèle d'un immeuble;
- L'OMHM vous soutient, dans la mesure de ses ressources et moyens, lors de situations pouvant causer un problème entre vous et le locataire. Pour ce faire, l'OMHM compte sur une expérience de plus de 50 ans comme gestionnaire d'immeubles locatifs;
- Lors du départ du locataire, les dommages injustifiés qu'il aurait pu causer au logement pourraient vous être remboursés.





L'OMHM organise ponctuellement des déjeuners-causeries pour offrir son expertise à ses propriétaires affiliés. Les sujets touchent différents aspects de la relation entre propriétaires et locataires : extermination, disponibilité d'un travailleur social en cas de problématiques spécifiques, cannabis, etc.



L'OMHM compte actuellement neuf agents de projets spéciaux pour rencontrer les propriétaires du marché privé et les mettre en contact avec les locataires qui habiteront leurs logements. Plusieurs préposés à la location assurent ensuite les suivis nécessaires tandis que les agents en administration s'occupent du renouvellement des baux. C'est une équipe rodée qui accompagne propriétaires privés et locataires avec courtoisie et efficacité.



L'équipe du Service des programmes de supplément au loyer de l'OMHM gère les subventions pour 11 000 logements retenus sur le marché pour les ménages à faible revenu.

## AIDE DU GOUVERNEMENT POUR LES MÉNAGES AU 1<sup>ER</sup> JUILLET : *Il faut que les locataires libèrent leurs logement!*

Le Gouvernement du Québec a annoncé le 11 juin dernier, qu'il débloque la somme de 71,5 millions \$ en programme d'aide en vue de la période de déménagement du 1er juillet, car la pandémie COVID-19 affecte les finances des locataires.

Ainsi, plusieurs mesures sont mises de l'avant :

- Programme de supplément au loyer (PSL)
- Aide d'urgence aux municipalités
- Prêt sans intérêt
- Soutien financier pour les ménages en attente de leur résidence principale

### Programme de supplément au loyer d'urgence

Cet investissement de 21,5 M\$ permettra à 1 800 ménages de recevoir de l'aide pour payer leur loyer par l'entremise de nouvelles unités de supplément au loyer d'urgence.

„1 600 nouvelles unités attribuées par les offices municipaux d'habitation, pourront répondre aux besoins pressants en logement des ménages à faible revenu qui

se retrouveraient sans logis. Cette aide leur permettra de payer un loyer équivalent à 25 % de leur revenu, tout comme dans les logements sociaux. Une hausse du plafond du loyer admissible est également prévue afin de faciliter la recherche de logements”.

„200 nouvelles unités seront réservées au territoire de la Ville de Montréal pour des personnes en situation d'itinérance, afin de faciliter leur réinsertion sociale. Une somme additionnelle de 7,4 M\$ est aussi prévue afin que le ministère de la Santé et des Services sociaux accompagne, par l'entremise du milieu communautaire, ces personnes dans leurs démarches.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est heureuse de constater que le Gouvernement s'est tourné vers une aide à la personne et non à la construction de nouvelles unités locatives.

Même si les taux d'occupation diminuent, de nombreux logements sont encore disponibles à la location pour le 1e

juillet.

Les visites tardives ont mis de la pression sur le marché locatif et beaucoup de stress pour les ménages à trouver un logement au 1er juillet.

### Aide d'urgence aux municipalités

Ce programme s'adresse aux municipalités qui affichent un taux d'occupation de 2 % ou moins. Ce fonds, qui existait l'an dernier, a été remis en fonction. Le but du programme : assumer une partie des dépenses engagées pour l'hébergement temporaire de certains ménages, leur déménagement ou l'entreposage de leurs biens.

Rappelons que les locataires qui n'auront pas de logement au 1e juillet, car le nouveau logis n'est pas prêt à cause de la COVID-19 bénéficier d'une aide annoncée en mai 2020 : Soutien financier pour les ménages en attente de leur résidence (propriété ou logement) „Jusqu'à 2 000 \$ par mois pour une période d'au plus deux mois pour le remboursement de leurs frais d'hébergement temporaire, et un

*Suite à la page 13*



Me Jean-Olivier Reed

# TECHNOLOGIE ET LOGEMENTS

## *Technology and rental housing*

### (1) VOITURE ÉLECTRIQUE : NE PAS SE FAIRE SURPRENDRE

#### Conseil préventifs aux propriétaires

La vague de popularité des voitures électriques bat son plein au Québec et met en lumière une nouvelle problématique dans les immeubles locatifs : de l'utilisation de l'électricité commune de l'immeuble sans autorisation pour recharger la voiture à l'encombrement des longues extensions traversant le stationnement, les propriétaires sont souvent pris au dépourvu avec cette nouvelle réalité.

Premièrement, ne pas se gêner d'inscrire dans l'annonce de logement à louer que l'immeuble n'a pas d'installation pour recharger les voitures électriques et qu'il ne sera pas possible de le faire.

Deuxièmement, ne pas se gêner d'ajouter dans les règlements d'immeuble tant pour les nouveaux locataires que les locataires actuels que ceux-ci n'ont pas le droit d'utiliser les prises de courant communes pour des fins personnelles ou pour recharger leurs voitures. Non plus de procéder à des modifications électriques quelles qu'elles soient.

Premièrement, on se rend compte que les locataires qui sont propriétaires de telles voitures ne prennent généralement pas le temps de vérifier la capacité de l'immeuble à accueillir ou fournir le service de recharge. Le locataire alors pris au dépourvu use de stratagème et procède à des installations parfois précaires et dangereuses pour recharger leurs voitures.

Bien qu'elle est souhaitée, l'installation des bornes de recharge dans les immeubles à multi-logements est complexe notamment pour relier celle-ci aux panneaux électriques des locataires spécifiques, leur coût dissuasif et les inégalités

que cela peut créer entre les locataires rend cette installation encore théorique au Québec dans les parcs d'immeubles multilogements au Québec.

En aucun cas, vous devriez laisser votre locataire gérer l'installation d'une telle borne ou toute autre installation électrique en vue de recharger une voiture. Elle pourrait mettre en péril l'assurabilité et la sécurité de votre immeuble.

### (2) PAIEMENT DU LOYER PAR MOYEN TECHNOLOGIQUE : OÙ EN SOMMES NOUS?

Paiement par virement « Interac », virement de compte à compte et retrait automatique préautorisé, quelle méthode préconiser.

A.Des 3 modes de paiement, le cas du virement par l'entremise de la compagnie « Interac » ou autres, vous pouvez recevoir le paiement qui se

fait via votre courriel. L'avantage de ce moyen est que vous pouvez décider de refuser le paiement dans le but de vous protéger en cas de litige par exemple, en cas d'éviction imminente du locataire. Vous pouvez aussi refuser un paiement si le montant est inférieur ou erroné, notamment si le locataire s'est fait justice lui-même en exécutant des travaux sans droit et retirant d'autant le montant sur son loyer. Avec ce moyen, aucune information bancaire n'est fournie au locataire outre votre courriel.

B.Dans le cas du virement compte à compte, c'est le moyen le moins flexible et où le propriétaire a le moins de contrôle de la situation. Vous devrez fournir le numéro de compte au locataire. Ce n'est pas recommandé. Impossible de refuser un paiement. Vous n'aurez alors d'autre choix que d'émettre un chèque et une lettre explicative justifiant le remboursement en cas de litige sur le paiement.

C. Les retraits préautorisés dans le compte du locataire sont l'équivalent d'un chèque postdaté aux yeux de la loi et de la Régie du logement. Il est donc interdit par la loi (article 1904 C.c.q) de l'exiger, mais permis si le locataire y consent volontairement et sans contrainte (voir le bail au paragraphe D section mode de paiement). Il y a des frais de mise en place et de gestion.

Dans tous les cas, il est possible pour vous de spécifier dans le bail quelle méthode est privilégiée et quelle méthode ne l'est pas. Par exemple, les gens peu à l'aise avec un environnement informatique pourraient écrire que les 2 seuls modes de paiement sont par chèque et en espèces et que les autres modes de paiement ne sont pas acceptés (ceux expliqués ci-haut.).

Historiquement, la Régie du logement a toujours accepté comme mode de paiement les « espèces » et généralement ne voit pas d'un



bon œil refuser ce mode de paiement.

Finalement, peu importe le mode de paiement choisi et inscrit au bail, prenez toujours le temps d'écrire que le lieu de paiement est l'adresse du propriétaire. Ainsi si le locataire désire payer en espèces, il devra se déplacer plutôt que vous.

### (1) ELECTRIC CARS: AVOIDING UNPLEASANT SITUATIONS

**T**he wave of popularity of electric cars is in full swing now in Quebec and it highlights a new problem in rental buildings: i.e. the use of common hydro power in the building without authorization to charge the car, and the hazard caused by long extensions across the parking lot. Consequently, rental property owners are often caught off guard by this new reality.

First, we realize that the tenants who own such cars generally do not take the time to check the capacity of the building to accommodate or provide recharging service. The tenant who is then caught off guard uses all kinds of stratagems and proceeds with sometimes precarious and even dangerous installations to recharge their cars.

#### Preventive advice to rental property owners

Firstly, do not hesitate to include in the rental housing advertisement that the building has no installation to recharge electric cars and that it will not be possible to do so.

Secondly, do not hesitate to add to the building regulations, both for new tenants and current tenants, that they are not entitled to use the common electrical outlets for personal purposes or to recharge their cars; neither should they make any electrical modifications of any kind.

Although it might be desired, the installation of charging stations in multi-unit

*Suite à la page 13*



**CONSTANT AMERICA**

**Constant America**  
vous propose une gamme complète de produits, d'équipements de protection personnelle et d'outils contre la COVID-19

## Produits

### Produits pour les mains

#### MANOGEL\*

Gel nettoyant antiseptique pour les mains  
NPN : 80098846

#### MANOQUAT

Gel antiseptique pour les mains sans alcool

#### MANOSAN MOUSSANT

Savon pour les mains antibactérien

### Produits pour les surfaces

#### DESIRINCE

Désinfectant concentré  
D.I.N. 01924451

#### SURQUAT

Assainisseur pour les surfaces prêt à l'emploi

#### SHIELD ON 10

Protecteur de surface long terme antibactérien

## Équipements de protection personnelle

#### MASQUE DE PROTECTION JETABLE



#### MASQUE KN95



## POUR COMMANDER

Par carte de crédit ou par téléphone

514 761-3339

Ou 1 800 363-0230 (sans frais)

# TAXE SCOLAIRE : BAISSSE DU TAUX UNIQUE DE LA TAXE SCOLAIRE PLUS TÔT QUE PRÉVU

**L**e 10 juin dernier, le ministre des finances, Éric Girard, a annoncé que le gouvernement devançait au 1er juillet 2020 la baisse du taux unique de la taxe scolaire. Au départ, l'étalement devait se faire jusqu'en 2022.

Cette annonce a été faite pour réduire le fardeau fiscal des ménages propriétaires en temps de pandémie. „Le taux de taxe scolaire applicable dans l'ensemble du Québec pour la période de juillet 2020 à juin 2021 sera donc fixé à 0,1054 dollars par tranche de 100 dollars d'évaluation foncière uniformisée.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) aurait préféré que le Gouvernement retire cette portion du calcul d'augmentation des loyers plutôt que de le réduire dans le cas des immeubles locatifs.

En effet, c'est au propriétaire de répercuter cette baisse dans leur calcul d'augmentation 2021. Mais dans la réalité, cette annonce ne fait que donner l'impression aux locataires qu'ils vont recevoir des baisses de loyer en 2021.

(Mettre une image du formulaire de calcul APQ Mobile)

Comme on peut le voir sur la méthode de calcul, en 2021, nous devons mettre les taxes scolaires 2020-2021 MOINS taxes scolaires 2019-2020.

Même si un chiffre négatif apparaît, il reste que toutes les au-

tres dépenses seront comprises pour avoir l'ajustement de loyer du logement.

En 2019, l'Indice des Prix à la Consommation „Entretien et réparations par le propriétaire” est passé de 146.20 pour janvier à 149.80 en décembre 2019, soit une augmentation de +2.46%. Et cet indice est encore monté à 150.4 en mars 2020 avec une légère baisse à 150 pour le mois d'avril 2020 (dernier mois disponible à ce jour).

Et avec la COVID-19, toutes les entreprises ont dû investir dans des nouveaux équipements, des achats de protection, de désinfectants, étaler davantage leurs rendez-vous pour permettre à tous de mettre en place les nouveaux protocoles. Et ces nouveaux investissements auront un coût dans toutes les soumissions à venir. On voit déjà des surplus COVID apparaître sur les factures.



## ESTIMÉ SUITE AU 4 PREMIERS MOIS DE L'ANNÉE 2020. SI LES TAUX ÉTAIENT DISPONIBLES MAINTENANT

- Électricité -0,3%
- Gaz -11,6%
- Mazout -5,5%
- Entretien 2,0%
- Services 1,2%
- Gestion 1,0%
- Revenu net annuel 0,5%
- Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble 2,7%

L'Association des Propriétaires du Québec espère que les associations de locataires comprendront la situation et n'inciteront pas les locataires à contester les augmentations de loyer 2021 en ce basant sur le nouveau taux unique de la taxe scolaire.



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK



*Suite de la page 11 : Technologie et logements*

buildings is complex, in particular to connect them to the electrical panels of specific tenants, and their dissuasive cost and the inequalities that this may create between tenants make such installations still theoretical in Quebec in multi-residential building parks.

In no case should you let your tenant manage the installation of such a charging station or any other electrical installation with an intent to charge a car. It could jeopardize the insurability and security of your building.

## (2) PAYMENT OF THE RENT BY TECHNOLOGICAL MEANS: WHERE ARE WE AT?

**P**ayment by « Interac » transfer, transfer from account to account or pre-authorized automatic withdrawal: which method should be recommended?

A. Of the 3 methods of payment, in the case of transfer through the « Interac » company or others, you can receive the rental payment which is made via your e-mail. The advantage of this means of payment is that you can decide to refuse payment in order to protect

yourself in the event of a dispute, for instance, in the event of an imminent eviction of the tenant. You can also refuse a payment if the amount is lower or erroneous, in particular if the tenant has done himself justice by carrying out work without authorization and by withdrawing the amount of this work from his rent. With this means of payment however, no banking information is provided to the tenant other than your e-mail.

B. In the case of account-to-account transfers, this is the least flexible one and the owner has the least control over the situation. You will need to provide the tenant with the account number. It is not recommended. You are unable to refuse payment since you will then have no choice but to issue a cheque and an explanatory letter justifying the reimbursement in the event of a dispute over payment.

C. Pre-authorized withdrawals from the tenant's account are the equivalent of a postdated cheque according to the law and the Régie du logement. It is therefore prohibited by law (Section 1904 C.C.Q.) to require it, but it is allowed if the tenant voluntarily and without constraint consents to it (See the lease in paragraph D, payment method section). There are set-up and management fees.

In any case, it is possible for you to specify in the lease which method is preferred and which one is not. For instance, people who are uncomfortable with computer technology could write that the only 2 payment methods preferred are the ones by cheque and cash and that the other payment methods are not accepted (those explained above).

Historically, the Régie du logement has always accepted « cash » as a method of payment and generally does not welcome refusal of this method of payment.

Finally, regardless of the payment method chosen and registered in the lease, you should always take the time to write that the place of payment is the address of the owner. Therefore, if the tenant wants to pay in cash, he will have to travel rather than you.

*Suite de la page 9 : Aide du Gouvernement pour les ménages au 1<sup>er</sup> juillet : il faut que les locataires libèrent leurs logements!*

maximum de 1 000 \$ pour les dépenses liées au déménagement, au transport et à l'entreposage des biens meubles”

### Mesures en habitation pour aider les ménages affectés par la COVID-19

Les locataires dont les revenus ont diminué en raison de la COVID-19 ont accès à un prêt sans intérêt de 1 500 \$ correspondant à deux mois de loyer. La demande doit être faite d'ici le 15 juillet 2020. Le prêt est remboursable d'ici le 1<sup>er</sup> août 2021, et ce, sans intérêt.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que le Gouvernement accorde de nombreuses aides aux locataires, mais s'interroge au soutien accordé aux propriétaires de logements.

Aucune de ces aides n'est directement reliée aux propriétaires. Même le prêt jusqu'à 1500\$ pour payer les loyers n'est pas efficace. Ce prêt n'est aucunement obligatoire donc un locataire de mauvaise foi peut impunément refuser de payer son loyer.

Aussi l'annonce concernant la levée de la suspension des jugements pénalise les propriétaires : on leur retire même le droit d'expulser les mauvais locataires avant le 6 juillet 2020 pour les décisions rendues avant le 1<sup>er</sup> mars 2020, et au 20 juillet 2020 en ce qui concerne les décisions rendues à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020.

Un déséquilibre entre les droits des locataires et ceux des propriétaires s'est toujours fait sentir dans l'établissement des règlements et toutes les annonces accentuent ce déséquilibre.

Il est plus que temps que ceux qui fournissent un toit à plus de 1 300 000 locataires soient considérés comme des fournisseurs de biens essentiels et soient appuyés par des actions directes.

**Benjamin Moore**

**Benjamin Moore Carré Union**

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

**514-789-2826**

bmcu.ca

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

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

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



Me Robert Soucy

## UNE NOTIFICATION D'UNE DEMANDE PAR COURRIEL EST-ELLE ACCEPTÉE PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT?

*Is notification of a request by e-mail accepted by the Régie du logement?*

**L**e locateur demande la résiliation du bail pour non-paiement de loyer, le recouvrement du loyer impayé et il invoque aussi les retards fréquents dans le paiement du loyer qui lui causent un préjudice sérieux. La locataire est absente à l'audience et le locateur allègue avoir signifié la demande à la locataire par courrier électronique.

### La signification de la demande par courriel

L'article 56 de la Loi sur la Régie du logement énonce qu'une copie de la demande produite doit être notifiée à l'autre partie. L'article 7 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement prévoit les modes de notification ou de signification. Cette disposition autorise tout mode permettant de

prouver la réception de la procédure par la partie adverse.

Au sujet de la notification par un moyen technologique, les auteurs Me Jean-François De Rico et Me Dominique Jaar sont d'avis qu'il y a lieu de référer à la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information. (1). Ils s'expriment ainsi sur le sujet :

« Comme son nom l'indique, la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information est une loi « chapeau » qui a amendé nommément plusieurs lois, mais qui a aussi pour effet d'amender toutes les lois qui traitent de documents et de modes de transmission, incluant le Code de procédure civile du Québec. Le législateur a été précurseur en comprenant que l'avènement des TI et la vitesse de leur

évolution ne permettront pas d'amender chacune des lois à chaque avancée technologique. Ainsi, il a favorisé un cadre juridique général qui chapeaute toutes les lois pertinentes pour éviter de recourir à l'amendement législatif de ces dernières. (2).

Lorsque la signification ou notification d'une procédure judiciaire s'effectue par voie technologique se pose la question de déterminer la façon d'établir sa réception par la partie destinataire. Les auteurs Patrick Gingras et Nicolas Vermeys écrivent ce qui suit concernant l'article 31 de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information :

« La preuve de réception.

Nous l'avons vu, l'utilisation de communications électroniques pour

la transmission de documents est aujourd'hui reconnue comme étant un mode de transmission valide tant par la loi que par la jurisprudence :

Si effectivement l'avis est écrit et envoyé soit par télécopie soit par courriel électronique, il s'agira essentiellement d'une question de preuve quant à l'envoi et la réception et non la validité de l'avis...

Notons par ailleurs que, en vertu du premier alinéa de l'article 31 de la L.C.C.J.T.I, il existe une présomption à l'effet que cette transmission a lieu dès que l'auteur d'un message électronique appuie sur la touche « envoyer » de son logiciel de courriel :

Article 31 L.C.C.J.T.I, un document technologique est présumé transmis, envoyé ou expédié lorsque le geste qui marque le début de son parcours vers l'adresse

active du destinataire est accompli par l'expéditeur ou sur son ordre et que ce parcours ne peut être contremandé par lui ou sur son ordre.

Cependant, à moins d'avoir accès au compte de l'autre partie, ou de recevoir un accusé de réception de sa part, il peut s'avérer ardu d'établir qu'une telle communication a été reçue par le destinataire. À cette fin, il importe de souligner que le second alinéa de l'article 31 de la L.C.C.J.T.I crée une présomption de réception ». (3).

Les tribunaux judiciaires reconnaissent la validité d'une notification par voie technologique. Notamment dans les affaires Boivin et associés c. Scott (4). et Droit de la famille – 132289, (5), on autorise la notification par voie de Facebook..

La décision de la Régie du logement



Lors de l'audience à la Régie du logement, le locateur ne peut établir la réception de son envoi par la locataire. Il ne produit qu'une copie du transfert des documents qui ont fait l'objet d'un envoi par courriel à la locataire. Quant à la confirmation de réception, les documents initialement produits attestent de l'existence d'un courriel certifié par la firme d'envoi du courriel. Cette entreprise se chargeant de livrer le message à la locataire. Dans la liste des documents soumis en pièces jointes, apparaît une « demande-notification-régie ». Cela est nettement insuffisant pour prouver la réception de la procédure par la locataire.

La Régie du logement a toutefois permis au locateur de produire au dossier après l'audience, comme le permet un article du Règlement sur

la procédure devant la Régie du logement, une attestation de réception émise par cette firme spécialisée dans l'envoi de document par courriel.

Le rapport de preuve (signification) produit par le locateur après l'audience atteste que le message a été transmis à la locataire et ouvert avec succès en date du 13 août 2018, à 9h35 P.M.

Conformément à la loi, il y a donc une présomption de réception de l'envoi par la locataire qui constitue une preuve valable et recevable.

La juge administrative s'exprime ainsi :

« Le Tribunal est satisfait de l'authenticité de la copie des documents transmis à la locataire. Par ailleurs, il est aussi établi que l'adresse courriel utilisée est active pour la locataire en ra-

ison d'échanges intervenus au préalable et une attestation indique l'ouverture du message à l'adresse connue de la locataire », (6).

La juge a appuyé sa décision sur l'article 28 de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information :

« Art.28. Un document peut être transmis, envoyé ou expédié par tout mode de transmission approprié à son support, à moins que la loi n'exige l'emploi exclusif d'un mode spécifique de transmission. Lorsque la loi prévoit l'utilisation des services de la poste ou du courrier, cette exigence peut être satisfaite en faisant appel à la technologie appropriée au support du document devant être transmis. De même, lorsque la loi prévoit l'utilisation de la poste certifiée ou recom-

mandée, cette exigence peut être satisfaite, dans le cas d'un document technologique, au moyen d'un accusé de réception sur le support approprié signé par le destinataire ou par un autre moyen convenu. Lorsque la loi prévoit l'envoi ou la réception d'un document à une adresse spécifique, celle-ci se compose, dans le cas d'un document technologique, d'un identifiant propre à l'emplacement où le destinataire peut recevoir communication d'un tel document ».

À la lumière des documents produits, la Régie du logement est satisfaite de l'envoi et de la réception des documents par la locataire. La Régie admet donc la notification de la demande à la locataire par courriel.

**T**he landlord requests the termination of the lease

for non-payment of rent, the recovery of unpaid rent and he also invokes the frequent delays in the payment of rent which cause him serious damage. The tenant is absent at the hearing and the landlord alleges having sent notice of the request to the tenant by e-mail.

Sending of the notice of request by e-mail

Section 56 of the Act respecting the Régie du logement states that a copy of the request filed must be notified to the other party. Article 7 of the Rules of Procedure before the Régie du logement provides for the methods of notification or sending of a request. This provision authorizes any means allowing to prove the reception of the procedure by the opposite party.

Regarding the notification by technological means, the authors Me Jean-François De Rico and Me Dominique Jaar are of the opinion that there is good reason to refer to the Act to establish a legal framework for information technology (1). They express themselves as follows on the subject:

« As its name suggests, the Act to establish a legal framework for information technology is a « standard » law which has amended several laws nominally, but which also has the effect of amending all laws which deal with documents and mo-

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

Suite à la page 16

*Suite de la page 15 : IS NOTIFICATION OF A REQUEST BY E-MAIL ACCEPTED BY THE RÉGIE DU LOGEMENT?*

des of transmission, including the Quebec Code of Civil Procedure. Legislators have been precursors in understanding that the advent of IT and the speed of its evolution would not allow every law to be amended with every technological advance. Therefore it favoured a general legal framework which covers all the relevant laws to avoid resorting to the legislative amendment of these (2).

When the sending or notification of a legal procedure is done

by technological means, the question arises as to how to establish its reception by the recipient party. The authors Patrick Gingras and Nicolas Vermeys write the following concerning section 31 of the Act to establish a legal framework for information technology:

« The proof of receipt

As we have seen, the use of electronic communications for the transmission of documents is today recognized as a valid mode of transmission, both by law and by jurisprudence:

If the notice is indeed written and sent either by fax or by e-mail,

it will essentially be a question of proof as to the sending and reception and not the validity of the notification... Note also that, under the first paragraph of section 31 of the Act to establish a legal framework for information technology, there is a presumption that this transmission takes place as soon as the author of an electronic message presses the « send » button of his e-mail software: Section 31 of the Act to establish a legal framework for information technology stipulates that a technological document is presumed to be transmitted, sent or dispatched when the gesture which marks the beginning of its journey to the active address

that the second paragraph of section 31 of the Act to establish a legal framework for information technology creates a presumption of reception » (3).

The Courts recognize the validity of a notification by technological means. In particular in the *Boivin & Associates v. Scott* (4) and *Family Law - 132289* (5) cases, one authorizes notification by Facebook.

The Régie du logement's decision

During the hearing at the Régie du logement the landlord cannot prove that the tenant has received his notification. He only produces a copy of the transfer of documents that were sent by e-mail to the tenant. As for the confirmation of receipt, the documents initially put forward attest to the existence of an e-mail certified by the server sending the e-mail. This company took care of delivering the message to the tenant. In the list of documents submitted as attachments, a « request-notification-Régie » appears. This is clearly insufficient to prove receipt of the procedure by the tenant.

of the recipient is accomplished by the sender or on his command that this journey cannot be prevented by him or on his order.

However, unless you have access to the other party's account, or receive an acknowledgment from them, it may be difficult to establish that such communication has been received by the recipient. To this end, it is important to emphasize

The Régie du logement has, however, allowed the landlord to submit in the file after the hearing, as permitted by a section of the Regulation respecting the procedure before the Régie du logement, a attestation of receipt issued by this firm specializing in sending documents by e-mail.

The proof (of notification) report produced by the landlord after the hearing attests that the message was sent to the tenant and successfully opened on August 13, 2018, at 9:35 a.m. In accordance with the law, there is therefore a presumption of receipt of the notification by the tenant which constitutes valid and

# RÉOUVERTURE DE TOUTES NOS SUCCURSALES

Promotions valides du 15 juin au 4 juillet 2020

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais **30758755**



## Glidden Ultra Latex d'intérieur

36600/05	Glidden Ultra	Apprêt	<b>89,99\$ le 5 gallons</b>
7700/05	Glidden Ultra	Fini Mat	<b>89,99\$ le 5 gallons</b>
94900/05	Glidden Ultra	Fini Coquille d'œuf	<b>99,99\$ le 5 gallons</b>
94910/05	Glidden Ultra	Fini Perle	<b>99,99\$ le 5 gallons</b>

BÉTON

EL

MD  
Le vrai magasin de peinture

Dulux

Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



admissible proof.

The administrative judge said the following:

« The Court is satisfied with the authenticity of the copy of the documents sent to the tenant. Furthermore, it is also established that the e-mail address used is active for the tenant due to exchanges that have taken place beforehand, and an attestation indicates the opening of the message at the address known to the tenant » (6).

The judge based her decision on section 28 of the Act establishing the legal framework for information technology:

« Art.28. A document

may be transmitted, sent or dispatched by any means of transmission appropriate to its medium, unless the law requires the exclusive use of a specific mode of transmission. When the law provides for the use of postal or courier services this requirement can be met by using the appropriate technology to support the document to be transmitted. Similarly, when the law provides for the use of certified or registered mail, this requirement can be satisfied, in the case of a technological document, by means of an acknowledgment of receipt on the appropriate medium signed by the recipient or by another agreed means. When the law provides for the sen-

ding or receiving of a document to a specific address, this consists, in the case of a technological document, of an identifier specific to the location where the recipient can receive communication from such a document ».

In regard of the documents produced, the Régie du logement is satisfied with the sending and receipt of the documents by the tenant. The Régie therefore accepts

notification of the request to the tenant by e-mail.

1. Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information RLRQ c. R-8.1.

2. De Rico J.-F. et Jaar D., « Le cadre juridique des technologies de l'information », service de la formation continue, 2009, CAIJ, p.17-18

3. Gingras, Patrick et Vermeys, Nicolas, « Le tweet, tu clavardes, il blogue : les aléas juridiques de la communication électronique, « Développements récents en déontologie, droit pro-

fessionnel et disciplinaire (2011), Vol.335. Edition Yvon Blais, Cowansville 2001, p.47.

4. Boivin et Associés c. Scott, 2011 QCCQ 10324.

5. Droit de la famille - 132289, 2013 QCCQ 4081.

6. Zerbo c. A bric, 2018 QCRDL 29393



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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE  
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

**1 888 270-5756**

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

## MOISSURES : UNE NOUVELLE NORME EN VIGUEUR

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) a annoncé la publication de la norme BNQ 3009-600, qui encadre d'une part l'investigation des bâtiments résidentiels pour en évaluer la contamination par les moisissures et déterminer la source de celle-ci et, d'autre part, la décontamination visant à rendre l'habitation saine.

La norme détaille la démarche complète à suivre dans un cas présumé de contamination d'une habitation par les moisissures, une première en Amérique du Nord. Elle inclut la recherche de la cause, l'évaluation de la contamination, la planification et la réalisation des travaux de décontami-

nation, le contrôle de la qualité de la décontamination et même la communication avec le client ou la cliente.

En plus de se positionner comme la référence dans le domaine, la norme BNQ 3009-600 pourrait facilement être adoptée comme outil réglementaire par les villes ou comme exigence par les compagnies d'assurance. Elle pourrait aussi servir lors de litiges comme document de référence québécois fiable rassemblant les meilleures pratiques.

Source : Société d'Habitation du Québec (SHQ)



Me Luc Fortin

# GUIDE D'OUVERTURE DES PISCINES EXTÉRIEURES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS ET COPROPRIÉTÉS

**D**epuis maintenant quelques jours, les directives, recommandations et suggestions concernant les accès aux installations récréatives extérieures changent d'heures en heures. Il est devenu difficile de s'y retrouver en tant que juristes et gestionnaires immobiliers, et nous pouvons com-

prendre le désarroi qui afflige plusieurs d'entre vous.

Les administrations de Syndicats de copropriété et les propriétaires d'immeubles locatifs reçoivent un grand nombre de questions concernant la date d'ouverture de la piscine.

À compter du 22 juin,

l'ensemble des activités sportives, de loisir et de plein air individuelles, collectives, intérieures ou extérieures seront autorisées sous réserve de l'application des principes de distanciation physique et de l'ensemble des recommandations des autorités de santé publique.

Par contre, les propriétaires et les gestionnaires des installations récréatives et sportives (municipalités, établissements scolaires, entreprises privées) pourraient décider de ne pas donner accès à leur piscine. Ils peuvent également décider du moment de la réouverture de leurs installations et en gérer l'accès en fonction de leurs ressources, des particularités de l'immeuble et la configuration des lieux, et dans le respect des mesures sanitaires en vigueur.

Pour les propri-

étaires d'immeubles locatifs qui possèdent une piscine, la Régie du logement pourrait être saisie de la demande de locataire qui voudrait faire ouvrir la piscine ou obtenir une diminution de loyer si elle demeure fermée. Bien que la situation de la pandémie soit qualifiée d'exceptionnelle et de force majeure, il est tout de même recommandé de tenter de prendre tous les moyens nécessaires afin de pouvoir ouvrir la piscine de façon sécuritaire.

L'ouverture d'une piscine privée pourrait engager la responsabilité de son propriétaire et des administrateurs d'une copropriété. Ceux-ci pourraient être tenus imputables des conséquences qu'une telle ouverture pourrait entraîner. Vous avez donc avantage à tout mettre en œuvre dans le respect des consignes sanitaires émises par les autorités de santé publique.

Il est essentiel, afin de vous protéger légalement en cas de poursuites (par exemple pour des allégations que le virus fut transmis dans l'enceinte

de votre piscine), de mettre en place des mesures de gestion sanitaires et administratives afin de démontrer que vous prenez toutes les mesures nécessaires et raisonnables pour ouvrir votre piscine de façon sécuritaire.

Mais, cette ouverture n'est pas une mince tâche, puisque vous devez observer les règles formelles émises non seulement par la Direction de la santé publique du Québec et de votre ville, mais également un ensemble de mesures de gestion sanitaire additionnelles que nous vous recommandons ci-bas :

- **Les fournisseurs, les sous-traitants et les participants ont été informés des mesures de prévention mises en œuvre dans l'entreprise ou l'organisation pour diminuer et contrôler les risques associés à la COVID-19 et sensibiliser à l'importance de les respecter.**

- **Un questionnaire ou un bénévole présent doit poser aux baigneurs qui se présentent sur le site de la piscine des**

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](mailto:contact@ges-mar.net)



questions concernant l'absence de symptômes liés à la COVID-19 (toux, fièvre, contact avec personne symptomatique, etc.). À cet égard, un registre peut être tenu par un bénévole ou être rempli par chaque personne qui se présente dans l'enceinte de la piscine avec leur nom et la réponse aux questions d'usage;

- Les personnes qui présentent des symptômes de la COVID-19, qui sont en attente d'un résultat ou qui ont reçu un résultat positif doivent respecter les consignes d'isolement. Elles ne doivent pas participer ou même se présenter à la piscine. Il est important d'afficher clairement à l'entrée de la piscine que les personnes en isolement ne doivent pas y accéder.

- L'hygiène des mains est réalisée à l'entrée du site. De l'eau et du savon ou une solution hydroalcoolique approuvée et conforme aux normes canadiennes sont disponibles à plusieurs endroits dans l'enceinte de la piscine pour se laver les mains;

- Pour le moment, en date d'aujourd'hui, un maximum de 10 personnes pourraient se retrouver dans l'enceinte de la piscine. Les visiteurs ne devraient pas être admis. Par contre, il nous apparaît évident que cette norme sera modifiée et il serait plutôt logique de vous as-

surer de la distanciation physique sécuritaire originale de deux mètres entre les personnes présentes avec repères physiques au sol et/ou aux murs. Vous pourriez également simplement positionner les chaises et tables de façon à respecter cette distanciation en affichant les normes en indiquant que le mobilier ne peut être déplacé.

- De plus, un sens de circulation unique peut être établi pour éviter que les personnes ne se croisent. Une circulation fluide et organisée doit être assurée dans les zones qui créent des goulots d'étranglement comme les entrées et les sorties. Le respect des règles de distanciation de deux mètres doit être respecté;

- Des affiches faisant la promotion de l'hygiène des mains, de l'étiquette respiratoire et de la distanciation physique sont installées aux endroits stratégiques des lieux de pratique, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur;

- L'accès aux vestiaires est limité de manière à favoriser la distanciation physique entre les personnes. L'accès aux douches dans les vestiaires est permis si la distanciation physique peut être respectée et si le nettoyage est effectué régulièrement dans la journée, sinon, il serait préférable que les vestiaires et douches

demeurent fermés;

- Les objets non essentiels (revues, journaux, bibelots) sont retirés de l'enceinte de la piscine. Les effets personnels des participants sont limités au strict minimum (bouteille d'eau et serviette);

- Les surfaces fréquemment touchées sont nettoyées et désinfectées régulièrement. De plus, au départ des usagers, la conciergerie, une firme d'entretien ou

les usagers eux-mêmes doivent jeter les objets non réutilisables dans la poubelle ou dans des contenants ou des sacs refermables réservés à cet effet, puis désinfecter l'équipement réutilisable (protection oculaire, si réutilisable) avec un produit adapté à celui-ci. Les produits pour désinfecter les équipements et les outils sont facilement accessibles et identifiables dans tous les lieux importants;

- L'entretien adéquat de la piscine est assuré, dont la surveillance continue du niveau de sel ou de chlore dans la piscine;

Ces normes sont en date du 18 juin 2020 et demeurent assujetties aux modifications dictées par l'évolution de la situation sur le terrain ainsi que par les ordonnances ou recommandations des différents paliers gouvernementaux et des Directions de santé publique sur le territoire du Québec et du Canada.


Nouveau fonctionnement




## COLLECTE des résidus encombrants

INSCRIPTION OBLIGATOIRE

Consultez le [sherbrooke.ca/encombrants](https://sherbrooke.ca/encombrants) et accédez :

- Aux nouvelles consignes.
- Aux listes des matières acceptées et refusées\*.
- Au formulaire d'inscription en ligne.
- À une affiche à placer dans le hall d'entrée de votre immeuble pour informer vos locataires du nouveau fonctionnement.

**Pour éviter les amas d'encombrants sur votre propriété :**

- Faites connaître la nouvelle procédure à vos locataires.
- Inscrivez-vous pour obtenir une collecte pour tous les locataires de votre immeuble.

**IMPORTANT**

\* Apportez les matelas, sommiers et meubles de bois aux écocentres pour qu'ils soient valorisés.

Pour vous inscrire : [sherbrooke.ca/encombrants](https://sherbrooke.ca/encombrants)

Pour de l'assistance : 819 823-8000

**Sherbrooke.ca** | Tout est là!

# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

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

#### 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

#### 3. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**  
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

#### 4. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit

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

#### 5. BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

#### 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Fibrobalcon Inc**

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

#### 7. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

#### 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

**Joseph Elie Ltée**

**Petro-Canada JEL**

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres  
- NOUVEAU: test efficacité 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.

**Philippe & Associés,  
Huissiers de Justice**

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

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

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

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

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

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

**Noël Hémond**

Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

**19. INSPECTION BÂTIMENT****BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

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

Tél.: (514) 886-9911

britexrestauration@videotron.ca

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

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

**21. PEINTURE****Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et  
peinture**

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

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

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

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

**23. PORTES ET FENÊTRES****CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

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

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction

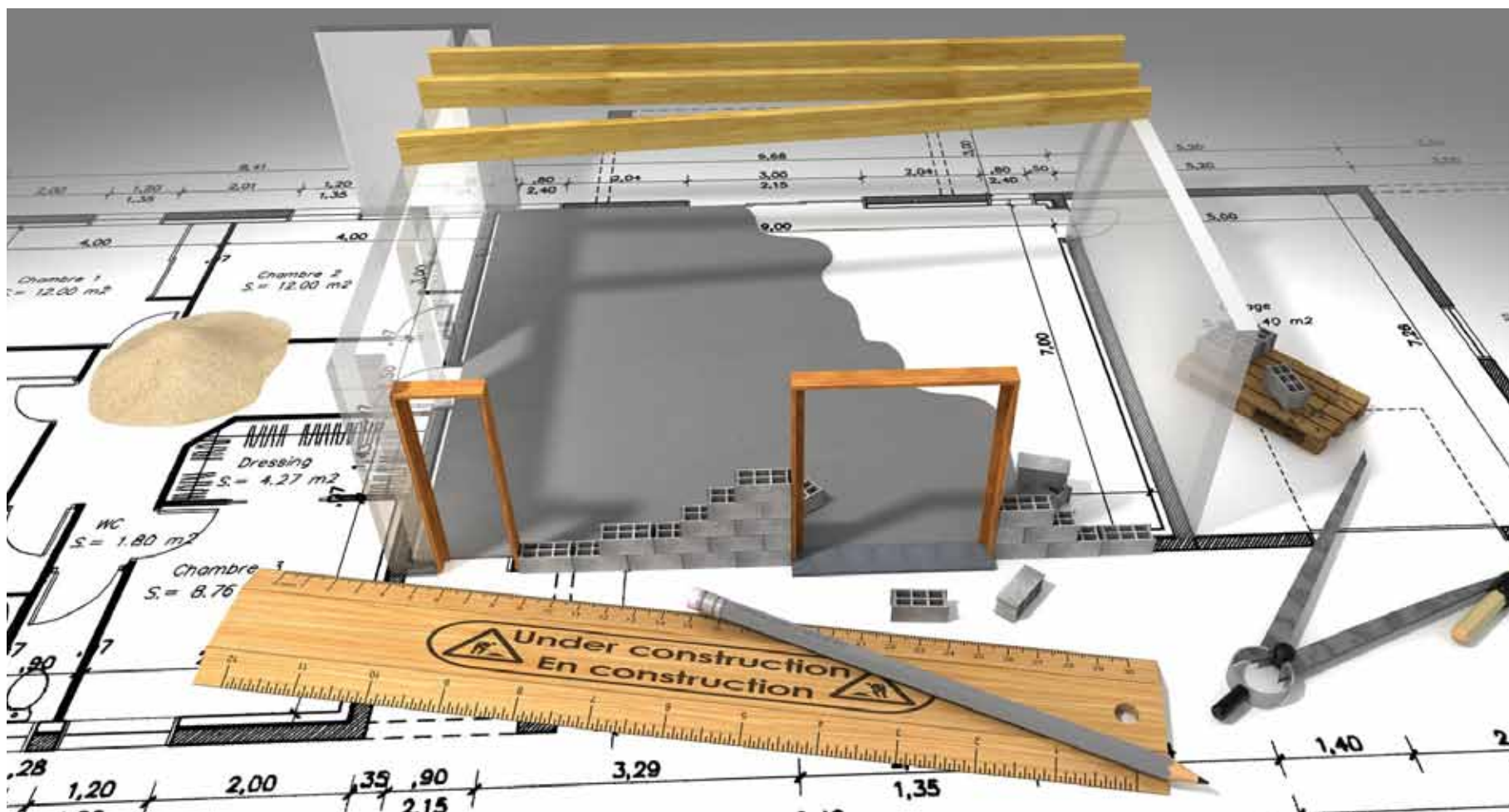
RBQ 5670 7276 01

**25. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

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

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

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. EXTERMINATION

##### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

#### 7. PEINTURE

##### Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



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

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

### Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

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

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573





## MÉGOTS DE CIGARETTE : *Des incendies qui auraient pu être évités*

**C**ette semaine encore, un incendie a ravagé un immeuble au centre-ville de Montréal. Selon les premiers constats, l'origine serait un mégot de cigarette.

Même si les détecteurs de fumée et gicleurs dans certains cas sont présents dans l'immeuble, le feu peut très rapidement se propager.

Plusieurs déclencheurs existent, mais souvent la cause est un article de fumeur ou un feu de cuisson.

Le fait que des articles de fumeurs soient la cause d'incendie incite de nombreux propriétaires à interdire de fumer dans l'immeuble et sur les balcons.

La nuisance causée par l'odeur de fumée est également un facteur dans ce

choix de rendre un immeuble sans fumée.

### **Clauses d'interdiction de fumée et de barbecue**

Dans le règlement d'immeuble de l'A-PQ, vous avez accès aux clauses qui interdisent l'utilisation de barbecue, mais aussi de fumer dans le logement.

Pour mettre en place un règlement d'immeuble, vous devez l'ajouter aux conditions de modifications du bail lors du renouvellement pour un bail existant.

Pour un nouveau bail, dès l'annonce du logement, vos potentiels locataires doivent en être avisés et le règlement

d'immeuble doit être remis avant la signature du bail.

### **Rappel : Ville de Montréal, avez vous le bon avertisseur de fumée?**

Voici un rappel des modifications concernant l'avertisseur de fumée :

Tous les bâtiments résidentiels construits avant 1985 et qui ne sont pas munis d'avertisseur de fumée de type électrique doivent maintenant être dotés d'avertisseurs de fumée avec pile au lithium inamovible longue durée de 10 ans.

Tous les logements doivent être munis d'au moins un avertisseur de fumée par étage, incluant le sous-sol. Si l'étage comporte des chambres, l'avertisseur de fumée doit être installé dans le centre du corridor.

L'article du règlement concernant le maintien et le bon état des avertisseurs de fumée dans certaines occupations spécifiques (bâtiment hébergeant des personnes nécessitant de l'aide à l'évacuation) est modifié. Toute chambre devra désormais être munie d'un avertisseur de fumée relié à un circuit électrique et ils doivent tous être interconnectés afin de se déclencher simultanément.

Pour les bâtiments construits après juin 2015, un avertisseur de type électrique doit également être installé dans chaque pièce où l'on dort ainsi que dans les corridors.

**RONA**  
L'entrepôt

**G R A N B Y**

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

# TROIS MESURES RÉGLEMENTAIRES ADDITIONNELLES POUR LIMITER LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

Ces mesures s'inscrivent dans un contexte de rareté des logements disponibles et répondent aux préoccupations causées par des travaux de transformation que peuvent entreprendre les propriétaires d'immeubles à revenus.

« Si Montréal vit actuellement une importante pénurie de logements, l'arrondissement ne fait pas exception. C'est pourquoi, avec l'ajout de nouvelles normes réglementaires, nous souhaitons apporter une action concrète et proactive pour protéger notre parc locatif » a déclaré la mairesse de l'arrondissement Mme Giuliana Fumagalli.

Trois modifications réglementaires ont reçu un premier aval

par le conseil d'arrondissement:

\*Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus;

\*Empêcher la division ou la subdivision de logements pour les bâtiments de trois logements et plus;

\*Empêcher la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel. En effet, l'arrondissement compte une douzaine d'établissements de type « maison de chambres » qui totalisent environ 250 chambres. Ces établissements pourraient éventuellement avoir à faire face aux pressions du marché.

Avant de proposer ces mesures réglementaires, l'arrondissement

a étudié les permis de transformation délivrés depuis les cinq dernières années de manière à s'assurer que celles-ci s'arriment avec cohérence à la dynamique actuelle s'exerçant dans Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension.

Plusieurs étapes subséquentes sont nécessaires avant l'adoption finale du projet de règlement, dont une assemblée publique de consultation ainsi qu'une seconde lecture du projet par le conseil d'arrondissement. Compte tenu du contexte actuel, l'assemblée publique de consultation se tiendra à une date ultérieure qui sera annoncée par un avis public dès que possible après la fin de l'état d'urgence sanitaire.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) trouve que ce règlement ne devrait pas être adopté.

Tout d'abord, il est important de mesurer les impacts sur les propriétaires immobiliers. Les impacts affecteront autant les nouveaux propriétaires que les anciens.

Ensuite, plusieurs transactions ont été effectuées, car les modifications étaient permises. Les acheteurs avaient des projets en tête et ils vont se retrouver à ne pouvoir réaliser leurs projets.

Aussi la valeur des bâtiments va être affectée à la baisse. Et cette baisse de valeur va affecter le niveau financier et les revenus dans l'arrondissement.

Enfin, ces mesures doivent permettre au parc locatif d'évoluer et de mieux répondre aux besoins tout en laissant la possibilité à l'entrepreneur qui les détient de planifier et établir son plan d'affaires comme il l'entend.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) déposera ses interrogations et ses recommandations auprès de la commission quand le projet sera repris à l'étude.



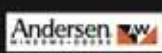
- ✓ DÉTAILLANT N° 1 DU SECTEUR DE L'AMÉLIORATION RÉSIDENTIELLE
- ✓ TOUS LES SERVICES QU'IL VOUS FAUT
- ✓ DES RÉCOMPENSES SUR VOS ACHATS PEU IMPORTE VOTRE MODE DE PAIEMENT

POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

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

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

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>