

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Septembre 2018, Volume 34 No 9

## Régie du logement:

### Droit de représenter

À l'audience, Monsieur Élias se présente à la Régie comme le représentant de la compagnie et il veut procéder.

>>Page 8

## Propriété d'un

### seul des conjoints

Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre?

>>Page 13

## Cession de bail :

### Refus

La cession de bail est un processus par lequel le locataire transfère ses droits ET ses obligations à un autre locataire.

>>Page 14

# POURSUITE ÉVITÉE GRÂCE À L'APQ CONTRE UNE PROPRIÉTAIRE

pour une enquête de  
crédit mal datée !

Nous avons reçu une enquête  
et celle-ci était datée du 25  
septembre 2018 alors que  
nous étions le 29 août 2018.

Texte complet à la page 6



Poste-Publication-convention 40020616



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

### *Convocation to appear as a witness in a hearing before the Régie du logement*



# L'ordre de comparaître comme témoin dans le cadre d'une audience devant la Régie du logement

La préparation est la clé du succès lorsque vous devez présenter votre cause devant la Régie du logement. Ainsi, l'une des étapes de cette préparation est de réfléchir à la preuve que vous devez présenter pour convaincre le tribunal que votre position est la bonne. Pour ce faire, il est bien souvent essentiel de convoquer des témoins devant la Régie du logement.

La convocation d'un témoin permettra de faire entendre au tribunal une version des faits qui vient corroborer la vôtre ou ajouter des éléments de preuve.

Plusieurs propriétaires ont l'impression qu'ils peuvent déposer une lettre de leur entrepreneur, de leur voisin ou de leur locataire et que la signature de cette lettre sera suffisante pour faire accepter en preuve son contenu. C'est une erreur très répandue et souvent très grave. En effet, l'autre partie, ou parfois même le tribunal, peut soulever le fait qu'il ne s'agit pas d'une preuve permise, car elle constitue du oui-dire.

En déposant cette lettre, vous rapportez les propos de quelqu'un d'autre. L'autre partie doit être en mesure de contre-interroger votre témoin, ce qui n'est pas possible lorsque vous déposez une lettre. C'est ainsi que plusieurs propriétaires se retrouvent dans une situation difficile qui déséquilibre souvent la séquence de la preuve qu'ils avaient l'intention de soumettre au tribunal. Il est donc important de faire parvenir un ordre de comparaître comme témoin afin de s'assurer, d'une part, que le témoin sera présent devant la Régie de logement et, d'autre part, de démontrer par cette action que la présence du témoin est essentielle à votre cause. Ainsi, advenant une impossibilité majeure pour le témoin de se présenter, vous pourriez demander au tribunal la remise de l'audience à une autre date, ou à tout le moins son ajournement. Cependant, il ne faut pas se méprendre, le tribunal aura à décider, avec vos explications, de la pertinence de suspendre l'audience et il faudra que le témoin soit l'objet d'une situation grave et

Volume 34 No 9  
Septembre 2018

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président  
Martin Messier

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

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

imprévisible, telle une maladie l'empêchant de se présenter devant la Régie du logement.

Le processus pour l'émission d'un ordre de comparaître comme témoin est relativement simple. Vous devez vous présenter à la Régie du logement avec votre dossier, le nom et l'adresse de chacun des témoins. Vous pourrez également expliquer au préposé ce que les témoins doivent apporter avec eux (des factures, un rapport, des photographies que vos témoins auraient pu prendre, par exemple). Une fois signé par un juge, vous devrez demander à une huissier de le signifier. Nous vous recommandons de donner instructions au huissier d'offrir les frais de déplacement au témoin. En effet, pour qu'un ordre de comparaître soit considéré par le tribunal comme justificatif à l'émission notamment d'un mandat d'amener pour contraindre le témoin

à se présenter, il faut que les frais de déplacement aient été offerts par le huissier. Ces frais de déplacement dans la région de Montréal, par exemple, représentent normalement les frais de déplacement en transport en commun. Il est important de vérifier avec votre huissier si vous avez un témoin qui doit se déplacer d'une région éloignée, les coûts de ces frais pourraient autrement être importants et vous prendre par surprise.

Donc, une fois que l'ordre de comparaître est émis par le tribunal, vous le remettez à votre huissier, votre témoin se voit offrir les frais de déplacement et l'ordre de comparaître est signifié avec un délai minimal de 3 jours entre le moment de la signification et la date de l'audience. Nous vous recommandons naturellement de faire parvenir plus tôt possible les ordres de comparaître comme témoin

afin de favoriser tant la présence que la bonne disposition de vos témoins. De plus, un autre avantage, bien qu'il n'ait pas d'impact direct sur votre dossier, est que la plupart des employeurs et que la plupart des conventions collectives prévoient que les témoins sont rémunérés lors de leur déplacement devant le tribunal suite à l'émission d'un ordre de comparaître comme témoin. Cela pourra possiblement alléger le fardeau que représente le déplacement et le témoignage devant le tribunal pour vos témoins. Il est également important de noter que si vous convoquez des professionnels, par exemple, un électricien ou un exterminateur, il est bien souvent de mise de les rémunérer pour leur présence au tribunal afin de les dédommager pour le temps qu'ils devront consacrer à leur présentation devant le tribunal alors qu'ils ne pourront pas effectuer leur travail et

gagner normalement leur revenu.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous, il nous fera plaisir de vous aider.

**P**reparation is the key to success when you have to present your case to the Régie du logement. Therefore, one of the steps in this preparation is to think about the evidence you need to present to convince the Court that your position is the right one. To do this, it is often essential to call witnesses before the Régie du logement.

The convocation of a witness will allow the Court to hear a version of the facts that corroborates your case or adds evidence to it.

Many rental property owners have the impression that they may sub-

mit a letter from their contractor, neighbour or tenant and that signing this letter will be sufficient to have their contents accepted as evidence. This is a very common and often very serious mistake. Indeed, the other party, or sometimes even the Court, can raise the fact that this is not a legitimate proof because it constitutes only hearsay. By submitting this letter, you are only reporting someone else's comments. The other party must be able to cross-examine your witness, which is not possible when you only submit a letter. As a result, many landlords find themselves in a difficult situation that often unbalances the sequence of the evidence they intend to submit to the Court. It is therefore important to send an order to appear as a witness so as to ensure, on the one hand, that the witness will be present before

*Suite à la page 4*



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



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

**Livraison partout au Québec**

**Carte cadeau APQ de 50\$  
pour tout achat  
de 200\$ et plus lors de votre  
1<sup>ère</sup> commande\***

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

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



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

*Suite de la page 3 : Convocation to appear as a witness in a hearing before the Régie du logement*

re the Régie de logement and, on the other hand, to demonstrate by this action that the presence of the witness is essential to your cause. Thus, in the event of a major impossibility for the witness to appear, you could ask the Court to postpone the hearing to another date, or at least to adjourn it. However, it should not be misunderstood, the Court will have to decide, with your explanations, the relevance of suspending the hearing and it will be necessary that the witness is the object of a serious and unpredictable situ-

ation, such as a disease, for instance, preventing him from appearing before the Régie du logement.

The process for issuing an order to appear as a witness is relatively straightforward. You must go to the Régie du logement with your file, and the name and address of each one of your witnesses. You may also explain to the attendant what the witnesses should bring with them (invoices, a report, photographs that your witnesses might have taken, for instance). Once signed by a judge, you will have to ask a bailiff to have it delivered. We recommend that you

instruct the bailiff to provide travel expenses to the witness. In fact, for an order to appear to be considered by the Court as proof of the issuance of a warrant to compel the witness to appear, travel expenses must have been offered by the bailiff. These travel costs, in the Montreal area, for instance, normally represent travel expenses by public transit. It is important to check with your bailiff if you have a witness who has to move from a remote area, because the costs of these charges could otherwise be significant and take you by surprise.

So, once the order to ap-

pear is issued by the Court, you give it to your bailiff, your witness is offered the travel expenses and the order to appear is delivered with a minimum of 3 days between the time of the delivery and the date of the hearing. We recommend that you send orders to appear as a witness as soon as possible to encourage both the presence and the good disposition of your witnesses. Moreover, another benefit, although it does not have a direct impact on your case, is that most employers and most collective agreements provide that witnesses are paid when they move to Court following the issuance of

an order to appear as a witness. This may possibly lessen the burden of travelling and testifying in Court for your witnesses. It is also important to note that if you call professionals, for instance, an electrician or an exterminator, it is often appropriate to remunerate them for their presence in Court in order to compensate them for the time they will have to devote to their presentation in Court when they will not be able to do their work and normally earn their income.

If you have any questions, do not hesitate to contact us, it will be a pleasure for us to help you.

## Formations APQ 2018-2019

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

À partir de 18h, Conférence à 18h30  
Gratuit pour les membres Argent, Or ou Platine!

### 16 octobre 2018 : CANNABIS, Agir dès maintenant

À la veille de la légalisation du Cannabis, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient une formation pour vous guider dans l'envoi de vos avis de modification pour interdire à vos locataires de fumer du cannabis. Comment rédiger cet avis? Quand l'envoyer? Jusqu'à quand le faire? Le locataire peut-il refuser? L'incohérence de la loi québécoise sur l'adoption de la loi et le délai pour envoyer cet avis. Autant de questions qu'un de nos avocats abordera pour vous guider dans cette seule et unique chance de bénéficier de l'exemption à la loi.

### 13 novembre 2018 : CESSION DE BAIL, comment réagir? Peut-on refuser des potentiels locataires?

Rares seront les propriétaires de logements locatifs qui ne connaîtront pas la situation d'un locataire qui veut céder son bail.

Peu importe la raison de cette cession, le propriétaire doit réagir car il a seulement 14 jours pour répondre. Me Martin Messier sera présent pour vous expliquer vos droits en tant que propriétaires de logements : puis-je refuser ce candidat? Est-ce que je peux faire une enquête? Dois-je signer un nouveau bail? Autant de questions qui sont régulièrement répondues par nos conseillers juridiques à l'APQ!

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

## POMMEAU DE DOUCHE MAL FIXÉ, PROPRIÉTAIRE CONDAMNÉ?

**U**n hôtel français a été condamné, ainsi que son assureur, à payer solidairement quelque 412 000 euros de dommages et intérêts à la victime pour incident de pommeau de douche.

Alors qu'il ouvrait le robinet de la douche, le pommeau avait été violemment propulsé sur son œil droit du fait de la pression de l'eau.

Il avait entièrement perdu l'usage de cet œil et toute possibilité de reprendre son emploi de chauffeur routier international, grâce auquel il gagnait bien sa vie.

Et ce, sans même que le pommeau se détache du tuyau - l'hôtel n'avait eu aucune réparation à effectuer.

*Même si cette condamnation est de l'autre côté de l'Atlantique, on peut se poser la question : la responsabilité d'un propriétaire de logements locatifs dont le locataire serait blessé dans les mêmes circonstances.*

Un propriétaire est réputé livrer un logement à la date convenue et maintenir le logement et ses accessoires en bon état de réparation, d'habitabilité et de propreté. Mais dans ce cas, le problème n'était pas visible.

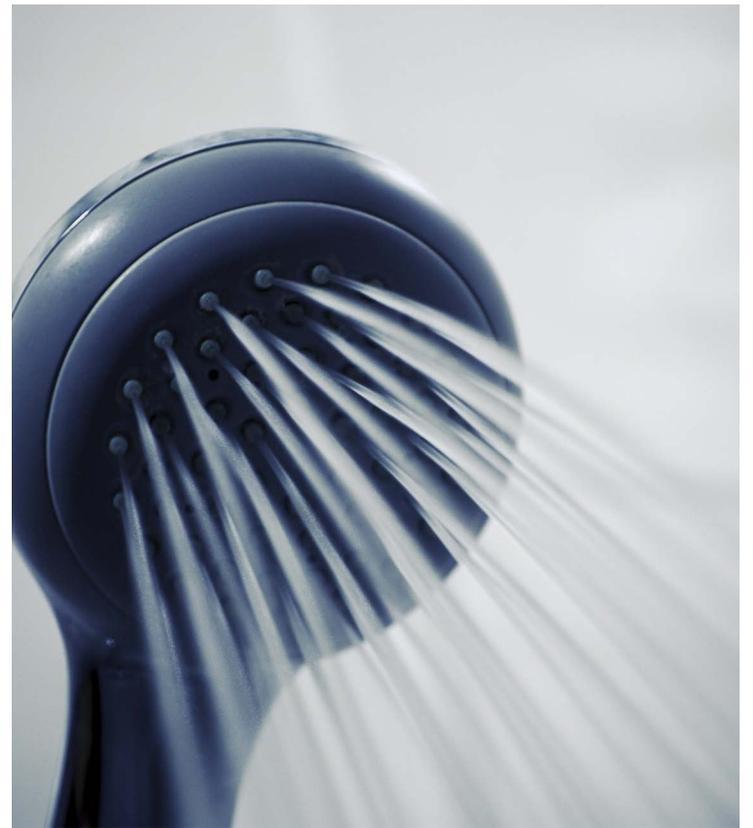
Il est donc difficile de prévoir une réparation dans un logement mais la seule façon de prévenir c'est l'entretien préventif et de tout répertorier dans un registre de maintenance.

Lors de vos visites dans le logement, assurez-vous aussi que votre

locataire vous a parlé de toutes les réparations nécessaires. C'est certain que parmi toutes ces réparations, plusieurs seront minimes et superflues mais comme l'histoire du pommeau de douche, il ne faut rien négliger!

Contrairement à un hôtel, le logement est habité par un locataire et il se peut que la blessure résulte d'un mauvais comportement ou entretien.

Car même si le locateur étant tenu de délivrer le logement dans un bon état de propreté, le loca-



taire doit le maintenir en bon état.

Aussi le locataire doit aviser le propriétaire de toutes déficiences ou détérioration importante dont il a connaissance.

Dans tous les cas, si un malheureux événement devait surgir, l'examen

de la situation doit être faite par un expert. Un expert qui prendra des mesures, qui inspectera et qui sera votre témoin advenant un litige.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter un de nos conseillers juridiques.





**PLUSIEURS  
SPÉCIAUX EN  
MAGASIN**

Pour un plancher  
à votre image...



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



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

# POURSUITE ÉVITÉE GRÂCE À L'APQ CONTRE UNE PROPRIÉTAIRE POUR UNE ENQUÊTE DE CRÉDIT MAL DATÉE !

**L**e service d'enquêtes de l'APQ a évité à une propriétaire de se trouver confrontée à une poursuite en justice contre elle.

Nous avons reçu une enquête et celle-ci était datée du 25 septembre 2018 alors que nous étions le 29 août 2018.

Contrairement à certains produits offerts sur le marché, l'APQ vérifie 100% des évaluations reçues, l'APQ a évité d'éventuelles poursuites à la propriétaire de ce logement!

Toujours dans notre processus de protection du membre, nous avons communiqué avec la locataire pour que cette dernière nous autorise et date l'offre de location à la bonne date.

La locataire nous a refusé disant qu'elle avait déjà signé le bail et qu'elle avait même commencé à déménager des choses à ce logement.

Après vérification auprès de la membre, il s'avère que le bail était signé et que la locataire avait déjà accès au logement.

Évidemment la réponse de la locataire ne convient pas et aucune enquête ne peut être permise dans ce cas. La locataire a-t-elle consciemment mis une autre date pour éviter une enquête sur elle ou pour poursuivre la propriétaire?

On ne le saura jamais mais l'APQ vous rappelle que l'intention de frauder entraîne le refus immédiat de la candidature.

La propriétaire aurait pu se retrouver devant une demande à la commission d'accès à l'information contre elle et des demandes de dommages-intérêts à verser pour avoir vérifié sans autorisation le crédit de la personne car comme la date était erronée aucune vérification n'est possible.

Que ce soit la date qui est manquante, que ce soit la signature qui est manquante, il est essentiel pour votre sécurité de prendre le temps de vérifier que tout est complété correctement.

Devoir verser des milliers de dollars à un locataire qui vit dans un de vos logements n'est pas une situation agréable à vivre.

Pour finir sur les précautions à apporter aux enquêtes, il est aussi important de vérifier le contenu de l'offre de location. L'APQ ne donne rien en sous-traitance: l'importance de la qualité de l'évaluation doit être contrôlée par des processus très sévères et suivie à l'interne.

Pour finir avec ce cas, il s'avère que la propriétaire a appris de l'ancien propriétaire que cette locataire est en attente d'audience à la

Régie car il lui réclame plus de 4000\$ de dommages.

Dernier conseil, ne signez aucun bail avec un potentiel locataire tant que l'enquête de crédit et de pré-location n'est pas complétée. Même si vous gardez la copie du bail, le bail est signé!

**T**he investigation department of the APQ has avoided that a landlady would have had to face a lawsuit against her.

*We received an investigation and it was dated September 25, 2018 whereas we were only August 29th, 2018.*



**ENQUÊTES  
DE  
CRÉDIT**

**EMPLOI  
PROPRIÉTAIRES  
DOSSIERS  
CRIMINELS  
RÉGIE DU  
LOGEMENT**

**ÉVALUATION APQ  
UNE SOLUTION  
COMPLÈTE**



## Prosecution avoided, thanks to the APQ, against a landlady, for an erroneously dated credit inquiry!

Unlike some products offered on the market, the APQ verifies 100% of the assessments received, and, in so doing the APQ has avoided a possible lawsuit against the owner of this particular property!

Also, in our member protection process, we contacted the tenant to have her authorize us and date the rental offer at the correct date.

The tenant refused to tell us that she had already signed the lease and that she had even

begun moving some of her things to that dwelling.

After checking with the member, it turns out that the lease was signed and that the tenant already had access to the housing.

Obviously the tenant's answer is not appropriate and no investigation can be allowed in this case. Did the tenant consciously set another date to avoid investigating her or for purposes of suing the landlady?

We will never know but the APQ reminds you that the intention to defraud results in the immediate refusal of an application.

The landlady in question could have been confronted with a request to the access to information commission against her and damage claims to be paid for unauthorized verification of the person's credit because, as the date was incorrect, no audit was possible.

Whether the date is missing, or whether the signature is missing, it is essential for your safety to take the time to verify that everything is completed correctly.

Having to pay thousands of dollars to a tenant who lives in one of your housings is not a pleasant situation to experience.

To finish with the precautions to take into account concerning inquiries, it is also important to check the content of the rental offer. The APQ does nothing by subcontracting: the importance of the quality of the evaluation must be controlled by very strict processes and followed internally.

To finish with this case, it turns out that the landlady has learned from the former owner that this tenant is waiting for a hearing at the Régie because he claims more than \$4000 in damages from her.

Last tip, do not sign any lease with a potential tenant until the credit and pre-lease survey is complete. Even if you keep the copy of the lease, the lease is signed!



### L'assurance habitation de La Personnelle

#### Un avantage exclusif à votre groupe

Fiez-vous à **La Personnelle** pour protéger vos biens les plus précieux. En confiant votre assurance habitation à La Personnelle, obtenez des protections personnalisées et optionnelles.

Économisez en combinant vos assurances



avec nous, en plus de profiter de **tarifs de groupe exclusifs!**

**Obtenez une soumission et économisez!**

**1 888 476-8737**

**lapersonnelle.com/apq**

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

# DE LA SIGNATURE D'UNE DEMANDE PRODUITE À LA RÉGIE DU LOGEMENT *et du droit de représenter une partie devant le tribunal*

## FROM THE SIGNING OF AN APPLICATION FILED WITH THE RÉGIE DU LOGEMENT *and the right to represent a party in Court*



Me Robert Soucy

La locatrice, une compagnie incorporée, a produit une demande de fixation de loyer devant la Régie du logement. Cette demande est produite à la Régie et signée par monsieur Élias. À l'audience, Monsieur Élias se présente à la Régie comme le représentant de la compagnie et il veut procéder. La Régie constate que le représentant n'est pas un employé à temps plein au seul service de cette compagnie et il n'est pas aussi un officier de la compagnie. Monsieur Élias présente au tribunal un document signé par le président de la compagnie qui l'autorise à agir et à représenter la compagnie devant la Régie du logement.

### Les dispositions pertinentes

En premier lieu, le code de procédure civile du Québec prévoit à l'article 59, nul ne peut plaider sous le nom d'autrui et la loi sur le Barreau, L.R.Q. c.B-I., à son article 128 énonce qu'ils sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice, les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui : soit de préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux. Aussi, sont du ressort exclusif de l'avocat, les actes de plaider ou agir devant tout tribunal sauf devant la Régie du logement.

L'article 72 de la loi sur la Régie du logement autorise une personne physique d'être représentée par son conjoint ou par son avocat. Si une telle personne ne peut se présenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un régisseur, elle peut être représentée par un parent ou un allié ou à défaut de

parent ou d'allié par un ami.

Le même article 72 de la loi sur la Régie du logement, permet à une corporation d'être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service ou par un avocat.

Nous pouvons constater que le simple fait que Monsieur Élias soit autorisé à représenter la corporation par autorisation de son président n'est pas suffisant en soi. La représentation devant la Régie doit rencontrer les exigences prévues à l'article 72 de la loi sur la Régie du logement.

### Incapable de signer la procédure et de représenter la corporation

En vertu de la loi sur le Barreau à l'article 128, seule la partie elle-même ou son avocat peuvent préparer et rédiger une requête ou une procédure devant les tribunaux. Toutefois, une corporation peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service ou par un

avocat. Manifestement, Monsieur Élias n'est ni un dirigeant, ni un administrateur, ni un employé exclusif de la corporation.

En conséquence, le tribunal ne peut que constater en l'instance que les exigences légales ne sont pas rencontrées et que Monsieur Élias ne peut ni signer une procédure judiciaire pour la locatrice ni la représenter devant le tribunal. (1)

La Régie du logement a déjà précisé que l'administrateur ou le dirigeant dont il est question ici n'est pas un simple gestionnaire d'immeubles, il doit s'agir d'une personne désignée au registre des entreprises (CIDREQ). Il faut aussi conclure que le terme « dirigeant » doit être analysé dans le contexte d'application de la loi canadienne sur les sociétés par actions (visant les compagnies fédérales) ou de la loi sur les sociétés par actions (visant les compagnies provinciales).

On ne peut donc pas s'improviser « dirigeant » ou « administrateur » car la nomination doit s'effectuer par une résolution de

la corporation (2).

### Décision difficile

Le tribunal peut d'office soulever la capacité et la qualité de celui qui se présente comme étant autorisé pour représenter une partie devant lui (3). La Cour d'appel du Québec a déjà reconnu ce principe. L'intérêt suffisant est un élément essentiel à la formation d'une demande en justice qui peut être soulevé de la propre initiative d'un tribunal sans qu'une demande ait été faite à ce sujet (4). Une demande de remise peut être faite pour corriger la situation où un mandataire ne respecte pas les règles de la représentation telles qu'étudiées précédemment. Toutefois, le tribunal pourrait aussi refuser de remettre une audience dans certaines circonstances. Pour être relevé d'un défaut d'agir dans un délai prévu par la loi, on ne peut plaider l'ignorance de la loi ou la négligence. (5)

Pour conclure, le dirigeant d'une corporation peut signer une demande produite à la Régie du logement.

Le terme « dirigeant » doit rencontrer les critères de la loi canadienne et la loi provinciale sur les sociétés par actions.

La représentation devant la Régie du logement, à l'audience est prévue à l'article 72 de la loi sur la Régie du logement. Une corporation peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service, ou par un avocat. Le titre de l'administrateur, de l'officier ou du dirigeant doit apparaître au registre des entreprises (CIDREQ).

### The facts

*The lessor, an incorporated company, filed an application for rent setting with the Régie du logement. This application is filed*

*with the Régie and signed by a certain Mr. Elias. At the hearing, Mr. Élias appears at the Régie as the representative of the company and he wants to proceed. The Régie notes that the representative is not a full-time employee in the sole service of this company and neither is he an officer of the company. Mr. Elias presents to the Court a document signed by the president of the company authorizing him to act and represent the company before the Régie du logement.*

### The relevant provisions

*First, the Quebec Code of Civil Procedure provides in section 59 that no person may plead under the name of another and the Law Society Act, L.R.Q. vs. B-I provi-*

*Suite à la page 10*

PUBLIREPORTAGE

## OFFRE SPÉCIALE POUR LES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS

# Rendez vos logements plus écoperformants grâce aux produits économiseurs d'eau et d'énergie

Optez pour une des trousse de produits homologués WaterSense® et faites économiser plus de **100 \$ annuellement** à vos locataires\*.

### Plus vous achetez, plus vous économisez !

- À l'achat de cinq trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 40 %.
- À l'achat de 50 trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 50 %.

### Tous y gagnent : les propriétaires comme les locataires !



Pour en savoir davantage sur le programme et y participer, rendez-vous au [www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs](http://www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs).

Pour de plus amples renseignements sur les produits, veuillez communiquer avec Solutions Ecofitt, le prestataire de services responsable des produits désigné par Hydro-Québec, au **514 677-0099** ou, sans frais, au **1 855 882-0099**.

\* Économies estimées pour une famille de quatre personnes.

*Suite de la page 9 : From the signing of an application filed with the Régie du logement and the right to represent a party in Court*

des in section 128 that the following acts performed on behalf of others are the exclusive domain of the practicing lawyer: either to prepare and draft an opinion, a petition, a proceeding and any other document of the same nature intended to be used in a case before the Courts. Also, are the exclusive jurisdiction of the lawyer, acts to plead or act in any Court except before the Régie du logement.

Section 72 of the Act respecting the Régie du logement authorizes a natural person to be represented by his spouse or by his lawyer. If such a person cannot present himself because of sickness, expulsion or any other reason deemed sufficient by a director of the Régie, he may be represented by a parent or an ally or, in the absence of a relative or ally, by a friend.

The same section 72 of the Act respecting the Régie du logement allows a corporation to be represented by a director, an officer, an employee on his own service or by a lawyer.

We can see that the mere fact that Mr. Elias is authorized to represent the corporation by authorization of its chairman is not enough in itself. Representation before the Régie must meet the prescribed requirements set out in section 72 of the Act respecting the Régie du logement.

**Unable to sign the proceeding and represent the corporation**

Under the Section 128 of the Law Society Act, only the party itself or its counsel may prepare and draft an application or a pro-

ceeding in the Courts. However, a corporation may be represented by a director, an officer, an employee on his own service or by a solicitor. Clearly, Mr. Elias is neither an officer, nor a director, nor an exclusive employee of the corporation.

Consequently, the Court can only note in this case that the legal requirements are not met and that Mr. Elias cannot sign legal proceedings for the landlord or represent him in Court. (1)

The Régie du logement has already clarified that the director or officer referred to here is not a simple property manager, he must be a person designated in the business register (CIDREQ). It must also be concluded that the term “executive” must be analyzed in the context of the application of the Canada Business Corporations Act (for federal companies) or the Business Corporations Act (for provincial companies).

One can not improvise “director” or “administrator” because the appointment must be made by a resolution of the corporation. (2)

**Difficult decision**

The Court may ex officio raise the capacity and the qualification of the person who claims to be authorized to represent a party before it. (3) The Quebec Court of Appeal has already recognized this principle. Sufficient interest is an essential element in the filing of a claim that can be raised on the own initiative of a Court without a claim being made. (4) A claim for surrender may be made to correct the situation where an agent does not respect the rules of representation as previously studied. However, the Court may also refuse to

postpone a hearing in certain circumstances. To be relieved of a failure to act within a period prescribed by law, ignorance of the law or negligence cannot be pleaded. (5)

To conclude, the head of a corporation may sign an application filed with the Régie du logement.

The term “executive” must meet the criteria of Canadian law and the provincial law on corporations.

Representation before the Régie du logement at the hearing is provided for in section 72 of the Act respecting the Régie du logement.

A corporation may be represented by a director, an officer, an employee in its sole employ, or by a solicitor. The title of the administrator, officer or employee must appear in the business register (CIDREQ).

1. Investissements Marialely Ltd .c. Beaulieu 2D18QCRN\_\_5471
2. O.M.H.M c. Philips 2017 QCRDL 11244
3. Villeneuve c. Tertychba 2015 QCRDL 8871
4. Ville de Montréal c. Montréal-Ouest. 2009 QC CA 2172
5. Opus citare note 1 – paragraphe 17



Votre propriété est différente des autres,  
**moi aussi!**

**Patsy Gobeil**  
Courtier immobilier agréé, D.A.

**Pour voir ma promotion :**

- Consultez votre enveloppe publicitaire dans votre boîte aux lettres le 8 décembre 2016
- Suivez-moi sur Facebook
- Suivez-moi sur LinkedIn
- [www.patsygobeil.com/evaluation](http://www.patsygobeil.com/evaluation)

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre

**500\$** de certificat-voyage\* lors de la vente

\*L'inscription de votre propriété doit être signée avant le 31 janvier 2017. Échangeable au Club Voyages 1001 et valide sur les forfaits Transat.

**Sutton**  
L'immobilier nous habite!

**PATSY GOBEIL**  
Courtier immobilier agréé, D.A.  
groupe sutton-clodem  
pgobeil@sutton.com

**514 929-3306**  
**514 364-3315**

**club voyages 1001**  
Détenteur d'un permis du Québec

**514-364-1001**  
7608 Rue Centrale, LaSalle  
[www.clubvoyages.com/1001](http://www.clubvoyages.com/1001)

# UN LOGEMENT VIDE EST PRÉFÉRABLE À UN LOGEMENT MAL LOUÉ

*An empty housing is better than a poorly rented housing*

**M**ême si le mois de septembre est un mois plus difficile pour louer ses logements, nous vous rappelons que d'accepter des locataires avec des dossiers à la Régie du logement ou qui ne paient pas leurs cartes de crédit risque de vous nuire à moyen terme.

Si votre candidat ne paie pas son loyer, vous n'aurez pas plus de revenus que si le logement est vide et en plus vous devrez ouvrir un dossier pour non-paiement à la Régie du logement. Votre locataire pourra profiter d'un logement gratuit quelques mois à vos frais!

Et si vous pensez qu'avec un jugement vous récupérerez votre capital, le parcours ne sera pas si simple : engager un huis-

sier, paiement d'honoraires pour le recouvrement des sommes si votre locataire est solvable.

Et s'il est bruyant, attendez-vous à subir plaintes et stress pendant presque 2 ans!

Aussi, notre service d'enquêtes de crédit et pré-location constate une hausse notable de candidats pour lesquels les dossiers laissent à désirer.

En effet, pour la saison automnale, nous avons pu constater une hausse importante du nombre de mauvais dossiers et plusieurs comportent des dossiers civils ou criminels ou à la Régie du Logement.

Nous vous rappelons que si vous ne faites qu'une simple enquête de crédit, ces informations vous

échapperont et vous augmenterez votre risque de vous retrouver avec un locataire indésirable.

Nous avons retrouvé ce genre de situation régulièrement, où le locataire cause des ennuis (autre que le non-paiement) mais la résiliation pour non-paiement est plus simple et plus rapide que la résiliation en raison du préjudice sérieux causé par le locataire.

Quand votre visiteur est pressé et veut signer un bail tout de suite sinon il vous menace de louer ailleurs, pensez-y bien avant de céder à cette menace qui trop souvent est faite dans le but d'éviter que vous ne fassiez les vérifications complètes avant de louer votre logement.

Prudence en cette saison, souvenons-nous que bien souvent un logement vide est préférable à un logement mal loué!

**E**ven if September is a more difficult month to rent one's dwellings, we remind you that accepting tenants with files at the Régie du logement or who do not pay their credit cards may harm you in the medium term.

*If your candidate does not pay his rent, you will not have more income than if the housing would have remained empty and in addition you will have to open a file for non-payment at the Régie du logement. And your tenant will enjoy a free housing for a few months' time at your expense!*

*And if you think that with a judgement you will recover your capital, the course will not be so simple: hiring a bailiff, payment of fees for the recovery of sums if your tenant is solvent.*

*And if he's noisy, you can expect to suffer complaints and stress for almost 2 years!*

*Also, our credit investigation and pre-leasing department sees a notable increase in candidates for whom the files are proble-*

*matic.*

*Indeed, for the fall season, we have seen a significant increase in the number of bad files and many involve civil or criminal files or files at the Régie du logement.*

*We remind you that if you only do a simple credit check, all of this additional information will escape you and increase your risk of finding yourself with an unwanted tenant.*

*We have found these kinds of situations regularly, where the tenant causes trouble (other than for non-payment) but the termination of the lease, or for non-payment is simpler and faster than the termination due to the serious prejudice caused by the tenant.*

*When your visitor is in a hurry and wants to sign a lease right away, or if he threatens you to rent elsewhere, think twice before giving in to this threat which is all too often emitted in order to prevent you from doing the complete checks before renting your housing.*

*Caution in this late-summer season therefore!*

*Remember that often an empty housing is better than a poorly rented housing!*



# INTERDIRE LE MAZOUT À MONTRÉAL : ENSEMBLE MONTRÉAL EN A FAIT LA PROPOSITION

Même si dans les années 2010, de nombreux propriétaires ont converti leur système de chauffage au mazout par de l'électricité, ils restent encore de nombreux propriétaires qui chauffent au mazout.

Rappelons que si les propriétaires ont converti leur système ou installer un système bi-énergie.

## ÉVOLUTION DU PRIX DU MAZOUT

Statistique Canada, IPC  
Mazout et autres combustibles

|           |       |
|-----------|-------|
| mars 2010 | 184.8 |
| mars 2011 | 245.2 |
| mars 2012 | 260.9 |
| mars 2013 | 259.7 |
| mars 2014 | 288.2 |
| mars 2015 | 243.8 |
| mars 2016 | 174.2 |
| mars 2017 | 207.4 |
| mars 2018 | 241.4 |

Ensemble Montréal souhaite :

„bannir, dès 2028, l'utilisation des systèmes de chauffage au mazout dans tous les immeubles résidentiels, commerciaux et industriels sur son territoire. D'ici là, la Ville devrait interdire l'installation de systèmes de chauffage au mazout dans toutes les nouvelles constructions ou bâtiments faisant l'objet de rénovations majeures.”

« L'interdiction du chauffage au mazout sur le territoire de la Ville de Montréal s'inscrit dans la continuité du règlement sur l'utilisation de poêles et foyers au bois, qui entrera en vigueur le 1er octobre et qui interdira l'utilisation d'appareils à combustible solide sauf s'ils font l'objet d'une certification. Selon nous, il est encore plus pertinent, sachant que les émissions de GES provenant de la consommation de mazout sont trois fois

plus importantes que celles émanant des appareils de chauffage au bois à Montréal », a expliqué M. Perri.

Si cette motion devait passer au conseil municipal, il faudrait que la Ville de Montréal se penche sur la façon d'aider financièrement les propriétaires qui devront changer leur système.

Tout comme l'implantation de mesures écologiques dans nos immeubles, il faut permettre à ceux qui se font imposer un changement non prévu dans leur budget et surtout non prévu lors de l'installation de leur équipement, de fonctionner financièrement avec le virage pris par les différents paliers de Gouvernement.

Actuellement, les propri-

étaires peuvent d'adresser au Programme Rénovation à la carte (Montréal) et aux programmes visant à remplacer les systèmes de chauffage central ou chauffe-eau utilisant un combustible fossile (Québec).

Mais la capacité financière de ces programmes et leur montant annuel qu'ils accordent suffiront-ils?

Selon CAA, un appareil de chauffage central a normalement une durée de vie utile excédant 25 ans.

En attendant de voir l'évolution de cette motion et la direction que prendra la Ville de Montréal, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle qu'avec son partenaire Joseph Élie, Pétro-Canada, vous obtenez des rabais grâce à votre abonnement à l'APQ. Contactez-nous pour tous les détails au 1-888-382-9670.

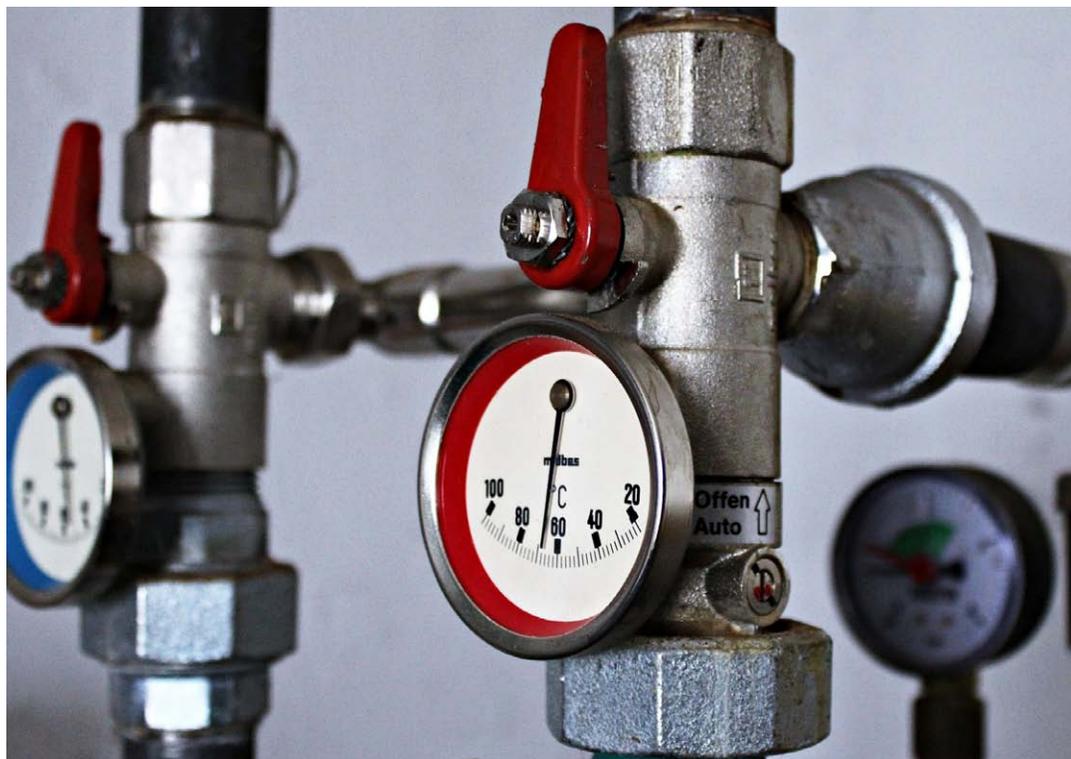
Faits à relever du communiqué de presse Ensemble Montréal :

- Selon Statistique Cana-

da, environ 8 % des ménages québécois utilisent le mazout comme source principale de chauffage;

- la Commission permanente sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la Ville de Montréal a recommandé, dans le rapport déposé au conseil municipal du 24 avril 2017, que la Ville évalue l'opportunité d'éliminer les systèmes de chauffage au mazout sur son territoire et ce, en interdisant l'installation de tels systèmes dans les nouveaux bâtiments et en œuvrant, avec l'appui du gouvernement du Québec, à un retrait progressif de tels systèmes dans les bâtiments existants;

- Le gouvernement du Québec offre des programmes visant à remplacer les systèmes de chauffage central ou chauffe-eau utilisant un combustible fossile autre que le gaz naturel par un système alimenté exclusivement à l'électricité ou par d'autres sources d'énergies renouvelables pour les



LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

## NORCA INC.

Service : 514 708-6362

4450, rue Garand  
Laval (Québec) H7L 5Z6  
Bur: 450 934-5996  
Fax: 450 934-5344  
info@norca.ca | norca.ca

immeubles résidentiels, commerciaux et institutionnels;

- La Ville de Montréal a mis en place le programme Rénovation à la carte qui subventionne, entre autres, le remplacement d'un système de chauffage au mazout par un système électrique et que ce remplacement a été effectué 78 fois entre 2006 et 2015;

- Le Règlement 15-069 de la Ville de Montréal concernant les appareils et les foyers permettant l'utilisation d'un combustible solide entrera en vigueur le 1er octobre 2018 et que l'interdiction du chauffage au mazout sur le territoire de la Ville de Montréal s'inscrit dans la continuité de ce règlement et contribuera à l'atteinte des objectifs de réduction des GES.

## **VRAI OU FAUX :** *Chacun des conjoints de fait, après trois ans de vie commune, a des droits dans la propriété qu'il habite avec l'autre, malgré le fait qu'elle soit la propriété d'un seul des conjoints au départ?*

### **FAUX**

Ce qui est à moi est à toi. Chako ni changu qu'on dit, dans la langue du Roi Lion, où tout est magnifique. En dehors du dessin animé, ce n'est pas tout à fait ce que la loi prévoit en réalité.

Pour plus de facilité, imaginons un couple composé de Madame et Monsieur. Madame est propriétaire de la résidence. Elle y habite avec Monsieur depuis belle lurette et ils sont conjoints de fait, donc non mariés ni unis civilement.

Monsieur, qui participe aux dépenses, au paiement du prêt hypothécaire et aux améliorations de la propriété, se considère tout aussi propriétaire de l'immeuble qu'il habite depuis si longtemps et auquel il contribue.

Malheureusement, Monsieur aura une mauvaise

surprise en cas de séparation: la loi ne prévoit aucun droit de propriété au conjoint non propriétaire, qu'il soit marié, uni civilement ou conjoint de fait, et ce, peu importe la durée de l'union.

Pour les couples mariés ou unis civilement, il existe un peu plus de protection. En effet, il existe le patrimoine familial, qui crée donc un droit dans la résidence familiale pour le conjoint non propriétaire. La résidence familiale est le lieu où les membres de la famille demeurent lorsqu'ils exercent leurs principales activités. Dans notre petite histoire, Monsieur, s'il était marié ou uni civilement avec Madame et advenant la cas où la maison a été acquise par Madame durant le mariage ou l'union civile ou avant, mais qu'il reste une balance du prêt hypothécaire à payer au moment de l'union, aurait

alors droit à une certaine portion de la valeur de la résidence familiale en cas de séparation de corps, dissolution ou nullité du mariage ou de l'union civile, le tout selon un calcul prévu par la loi. Il s'agit bien d'un droit de créance, et non pas d'un droit de propriété.

De plus, il existe certaines restrictions dans la loi concernant ce que le conjoint a le droit de faire avec la résidence familiale sans l'accord de sa douce moitié. La loi différencie selon le nombre de logement(s) ce que le propriétaire marié ou uni civilement peut faire de son immeuble sans le consentement de son conjoint si un des logements sert à titre de résidence familiale. Aliéner l'immeuble (le vendre, le céder), le grever d'un droit réel (tel une hypothèque) ou louer à des tiers la partie réservée à l'usage de la

famille pourrait donc être soumis au consentement du conjoint, sous réserve de sanctions, voire la nullité de l'acte passé et/ou l'obtention de dommages-intérêts.

Dans tous les cas, il est important de comprendre ce qui adviendrait en cas de séparation, de décès... si l'une des deux personnes dans le couple n'est pas propriétaire des biens, ou si les deux le sont, mais que la contribution aux charges est inégale. Il est important de savoir que si le mariage ou l'union civile procure une petite protection à cet égard, les conjoints de fait ont également la possibilité de prévoir par convention les responsabilités de chacun dans le couple concernant les dépenses, une séparation inégale de la propriété ou de certains biens en fonction de l'apport de chacun en cas de rupture.

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

**AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?**

**AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?**

**suivre mes appels**  
.com



**INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1 866 559 5169 ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)**





Me Jean-Olivier Reed

## SEPTEMBRE 2018 CESSION DE BAIL: MISE À JOUR SUR LES MOTIFS DE REFUS

**L**a cession de bail est un processus par lequel le locataire transfère ses droits ET ses obligations à un autre locataire après que le propriétaire ait enquêté sur le candidat. Le propriétaire a 15 jours pour le faire. À défaut de réponse, le candidat est présumé accepté.

Ce processus peut arriver

à n'importe quel mois de l'année et à n'importe quelle date.

Il est important de bien connaître ses droits afin de ne pas refuser indûment ou de se voir imposer un candidat.

Nous avons déjà beaucoup traité de la cession de bail, mais il faut insister sur certains points.

Le locataire doit donc céder toutes ses obligations incluant toutes les interdictions et limitations prévues au bail et dans le règlement de l'immeuble.

De là, par exemple, l'importance d'ajouter une clause non-fumeurs (Cannabis) ou qui interdit les animaux mêmes pour des locataires qui n'ont pas d'animal ou des personnes non-fumeurs.

Toutes les clauses d'interdiction dans le bail sont des motifs de refus automatiques pour un candi-

dat qui y contrevient.

Par exemple : Le candidat vous avise qu'il a un chien, le bail interdit les animaux : refus justifié

Le candidat fume et c'est un logement non-fumeurs : refus justifié

La jurisprudence est constante :

« On considère généralement que les motifs du locateur doivent être fondés sur la qualité même du cessionnaire. Suivant la jurisprudence consultée par le tribunal, le refus du locateur peut être fondé sur la capacité de

payer du cessionnaire, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail.<sup>1</sup>

Nous avons répertorié d'autres motifs de refus au fil de la jurisprudence de la Régie du logement :

- L'incapacité à communiquer avec le cessionnaire.
- Le refus du cessionnaire de remplir un consentement d'enquête

- La jurisprudence a aussi confirmé qu'un propriétaire peut refuser une cession de bail lorsque

# Profitez de l'entente privilège!

**Joseph Élie** aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120ans**

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS  
CHAUFFAGE / CLIMATISATION  
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3  
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958  
Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

celle-ci est faite à une corporation. La raison est simple : la corporation n'ira pas rester sur place elle va assurément elle-même céder à nouveau. Un entrepreneur par exemple qui veut vendre une maison à votre locataire et qui veut « racheter son bail » pour la vente. 2000 J.L. 133

- Aussi, le fait que le candidat a déjà un bail dans un autre immeuble et qui n'en est pas libéré. Le tribunal a décidé que c'était un motif de refus économique valable. 18-121030-009

- Le refus est justifié aussi si pour le logement que le candidat occupe présentement, une demande de résiliation de bail est en attente de procès à la Régie du logement pour son comportement Dossier 272753/278530

- Si le locataire a déguerpi (quitté le logement complètement) conformément à l'article 1975 du Code civil du Qu-

ébec, le bail étant résilié, ne peut plus céder son bail. Dufour c. Laflamme 308909

Finalement, si le formulaire n'est pas rempli adéquatement, vous devriez refuser la candidature pour cette raison en disant que la candidature sera reconsidérée si le formulaire est rempli adéquatement. Ce refus a comme objectif d'arrêter le délai de 15 jours.

**A** lease assignment is a process by which the tenant transfers his rights AND obligations to another tenant after the landlord has investigated the applicant. The landlord has 15 days to do this. If there is no answer, the candidate is deemed to have accepted.

This process can happen in any month of the year and at any date.

It is important to know

your rights well in order not to refuse unduly or to have a candidate imposed on you.

We have already dealt a lot with the lease assignment, but there still are some things to emphasize.

The tenant must thus assign all his obligations including all prohibitions and limitations provided for in the lease and in the building regulations.

Hence, for instance, the importance of adding a non-smoking (cannabis) clause or one prohibiting animals even for tenants who do not have pets or are non-smokers.

All prohibition clauses in the lease are automatic grounds for refusal for a candidate who contravenes them.

## SEPTEMBER 2018 LEASE TRANSFER: UPDATE ON THE REASONS FOR REFUSAL

For instance: The candidate informs you that he has a dog, the lease forbids animals: so the refusal is justified.

The candidate smokes and this is a non-smoking accommodation: justified refusal!

The jurisprudence is consistent:

"It is generally considered that the landlord's reasons must be based on the very quality of the assignee. According to the jurisprudence consulted by the Court, the landlord's refusal may be based on the assignee's ability to pay, insolvency or failure to comply with the obligations arising from the lease."<sup>1</sup>

We have identified other reasons for refusal as the Régie du logement's jurisprudence evolves:

- The inability to communicate with the transferee.

- The assignee's refusal to complete a consent of inquiry.

- The jurisprudence has also confirmed that a landlord can refuse a lease assignment when it is made to a corporation. The reason is simple here: the corporation will not stay on site, it will certainly assign itself again. A contractor, for instance, who wants to sell a house to your tenant who wants

to "buy back his lease" for the sale. 2000 J.L. 133

- Also, the fact that the candidate already has a lease in another building and who is still bound by it. The Court ruled that this was a valid economic ground for refusal. 18-121030-009

- The refusal is also justified if for the housing that the candidate currently occupies an application for termination of the lease is pending trial at the Régie du logement for his behaviour. File 272753/278530

- If the tenant has vacated (left the housing completely) in accordance with Section 1975 of the Civil Code of Quebec, the lease being terminated, he can therefore no longer assign his lease. Dufour vs. Laflamme 308909

Finally, if the form is not completed properly, you should refuse the application for this reason, saying that the application will be reconsidered if the form is completed properly. This refusal has the objective of stopping the 15 day delay.





# LE DÉGUERPISSEMENT

Mardi le 2 Octobre 2018 à 18h30

**Le départ des locataires n'est pas toujours simple à gérer. Mais en cours de bail, votre locataire ne donne plus signe de vie, il ne paie pas son loyer, a-t-il déguerpi?**

**En tant que propriétaire averti, il faut être très prudent dans la façon de procéder dans ces situations pour éviter de se laisser prendre au piège de tout jeter.**

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke  
Ou par webdiffusion dans le confort de votre foyer

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



- ▶ 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)

**TRUE OR FALSE?** *Each one of 2 de-facto spouses, after three years together, has rights to the property they live in with one another, despite the fact that it was owned by one spouse only at the beginning.*

**FALSE**

What is mine is yours. "Chako ni changu," they say, in the language of the Lion King, where everything is beautiful! Outside the cartoon, it is not quite what the law actually provides.

For convenience, imagine a couple composed of Mr. and Mrs. The Mrs is the owner of the residence. She has been living in it with the Mr. for ages and they are de-facto spouses, therefore, they are not married or civilly united.

The Mister, who participates in the expenditures, in the mortgage payments and in making improvements to the property, also considers

himself to be owner of the dwelling he has lived in for so long and to which he contributes.

Unfortunately, the Mr. will have a nasty surprise in case of separation: the law provides no right of ownership to a spouse who is not the owner of the property in which they both live, whether he be married, in civil union or de-facto spouse, regardless of the length of the union.

For married or civil-union couples, there is a little more protection. Indeed, there is the family heritage, thus creating an interest in the family residence for the spouse who does not own that property.

# ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION

Le Gouvernement québécois a annoncé en août de nouvelles aides pour que les locataires accèdent à la propriété plus rapidement:

„Crédit d'impôt pour les acheteurs d'une première propriété

De plus, le gouvernement du Québec met en place un nouveau crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation, qui sera accordé selon les mêmes conditions d'admissibilité que l'aide déjà offerte par le gouvernement fédéral.

Un premier acheteur pourra ainsi réduire son revenu imposable de 5 000 \$ afin de reconnaître certains frais payés lors de l'achat d'une première maison et qui ne sont pas compris dans l'hypothèque. Cette mesure se traduira par un crédit d'impôt de 750 \$; en

incluant le crédit d'impôt fédéral, les premiers acheteurs admissibles pourront ainsi obtenir jusqu'à 1 376 \$ d'allégement fiscal.”

Or le monde locatif ne se sent pas appuyé depuis plusieurs années.

Les propriétaires de logements voient les taux d'inoccupation augmenter un peu plus chaque année. Certaines villes ont des taux qui dépassent les 6% d'inoccupation comme à Sherbrooke.

Les villes vivent des pénuries de terrains constructibles et d'autres accordent tellement de permis que de nouveaux quartiers se créent et des centres-villes disparaissent avec les personnes âgées qui y ont habités.

Les propriétaires peinent à louer leurs logements, moins d'appels, moins de visites. Avant il

suffisait de mettre une affiche à louer sur le balcon et c'était suffisant. Maintenant c'est „opération grande séduction” qu'il faut faire.

Que ce soit pour acheter une maison ou un condo, il est temps de se pencher sur la réalité du marché immobilier dans son ensemble.

## Condos invendus : trop sur le marché?

Au centre-ville de Montréal, les ventes de copropriétés ont bondi de 21 % en 2016. En 2017, on retrouve un acheteur pour 13 copropriétés à vendre.

La situation était pire l'an dernier avec 19 propriétés pour un acheteur. « Le marché tend à s'équilibrer, mais nous sommes encore dans un marché d'acheteurs », confirme Tania Bourassa, analyste à la SCHL.

En mars 2017, l'organisme a répertorié au Québec 2757 logements en copropriétés achevés d'être construits, mais non vendus. Ce nombre est de 2044 pour la région métropolitaine de Montréal.

## Et la capacité de payer

Il s'avère aussi que la capacité de paiements n'est pas toujours au rendez-vous. Le slogan „Propriétaire au prix d'un loyer” mérite que l'on réfléchisse avant de prendre une décision sur tous les aspects liés à la détention d'un immeuble. Un locataire n'a pas de taxes foncières à payer, un locataire ne paie pas pour les réparations dans son logement et surtout pas la taxe de bienvenue.

Selon le Bureau du surintendant des faillites Canada(1), au Québec en 2017-2018, 43895 dossiers d'insolvabilité ont été traités (23858 faillites et

20037 propositions).

(1) [https://www.ic.gc.ca/eic/site/bsf-osb.nsf/fra/h\\_br03925.html#tbl1](https://www.ic.gc.ca/eic/site/bsf-osb.nsf/fra/h_br03925.html#tbl1)

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués\\_de\\_presse/communiqué\\_de\\_presse/article/detail/detail/le\\_gouvernement\\_du\\_quebec\\_annonce\\_deux\\_nouvelles\\_mesures\\_pour\\_favoriser\\_l'accès\\_à\\_la\\_propriété.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués_de_presse/communiqué_de_presse/article/detail/detail/le_gouvernement_du_quebec_annonce_deux_nouvelles_mesures_pour_favoriser_l'accès_à_la_propriété.html)



*The family residence is the place where family members dwell while exercising their main activities. In our little story, the Gentleman, if he were married or civilly united with the Lady and in the event where the house was acquired by the Mrs during the marriage or the civil union or beforehand, but if there remains a balance of the mortgage to be paid at the time of the union, the Mr would then be entitled to a cer-*

*tain portion of the value of the family home in the event of bodily separation, dissolution or nullity of the marriage or civil union, all of this according to a calculation provided by the law. It concerns indeed a claim, and not a property right.*

*Moreover, there are some restrictions in the law regarding what the spouse has the right to do with the family home witho-*

*ut the consent of his/her better half. The law differs according to the number of accommodation(s) that the married or civilly united owner can do with his/her property without the consent of his spouse if one of the dwellings serves as a family residence. Alienating the property (by selling or assigning it), by investing it with a real right (such as a mortgage) or renting it to a third party results in a situation in*

*which the part reserved for usage by the family could become subject to spousal consent, subject to sanctions or to the nullity of the deed and/or of obtaining damages with interest.*

*In all of these cases, it is important to understand what would happen in the event of separation or death ... if one of the two persons in the couple does not own the property, or if both are owners but the*

*contribution to the costs is uneven. It is important to know that if the marriage or civil union provides a little bit of protection in this regard, de-facto spouses also have the opportunity to provide by convention the responsibilities of each one in the couple regarding expenditures, unequal separation of property or of certain assets based upon the contribution of each in case of rupture.*

# LA VILLE D'OTTAWA VEUT RENDRE LES LOGEMENTS SANS FUMÉE

Le Gouvernement ontarien a déposé un projet de loi en 2017(1) pour interdire le fumage et le vapotage dans les espaces communs d'immeubles à logements. Ce projet de loi n'étant pas adopté, plusieurs organismes communautaires et municipaux exhortent le Gouvernement actuel de légiférer.

Comme ce projet de loi provincial pour l'Ontario n'est toujours pas adopté, les locataires et propriétaires de la ville d'Ottawa sont inquiets pour leurs immeubles, leur santé.

Au Québec, la Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le canna-

bis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière, interdit de produire et permet de ré-ouvrir les baux pour permettre de modifier le bail pour interdire de fumer dans le logement.

Contrairement au Québec, les ontariens doivent donc faire entendre raison et changer les mentalités

pour rendre le parc locatif sans fumée.

La ville d'Ottawa a donc mis sur pied une campagne de sensibilisation auprès des propriétaires d'immeubles à logements pour les inviter à déclarer les édifices zone sans fumée.

Les autorités de la santé de la ville d'Ottawa ont travaillé avec la Société de logement communautaire d'Ottawa au cours des dernières années pour que les logis et les espaces communs soient sans fumée. Certaines personnes ont toutefois bénéficié d'une clause grand-père leur permettant de fumer dans leur logis. Lorsqu'elles partaient, le logement était décrété sans fumée.

Si vous possédez des logements en Ontario, vous ne pourrez pas utiliser les formulaires de l'APQ pour

modifier le bail en vigueur. Et à l'inverse, si vous habitez en Ontario et vos logements au Québec, vous devez consulter les lois québécoises sur le sujet du Cannabis car la loi fédérale permet à chaque province d'adopter sa propre loi provinciale si ça ne contrevient pas à l'intérêt des canadiens. D'où le conflit entre le Fédéral et le Provincial sur le fait d'interdire de cultiver du Cannabis dans une résidence ou un logement.

(1) <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/17s26>

<https://www.ledroit.com/actualites/ottawa/ottawa-veut-des-logements-sans-fumee-2c7443e4c9b4ada-20ebac9023eeb7b41>



## BÉTONEL<sup>MD</sup>

### Offre spéciale

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

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

35%

Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité\*.

\*Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin\*

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

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

# CANNABIS : OMH DE SHERBROOKE AUTORISERA LA FUMÉE DE CANNABIS DANS LES LOGEMENTS

Monsieur Rémi Demers, Président de l'OMH de Sherbrooke, a confirmé que les locataires d'habitations à loyer modique de Sherbrooke pourront fumer dans leurs logements mais pas dans les aires communes.

La ville de Sherbrooke quant à elle interdira le Cannabis dans tous les lieux publics, car selon l'application des règlements est difficile à faire.

Depuis le 26 mai 2016, pour tous les immeubles d'habitation de deux logements et plus, il est interdit de fumer dans les aires communes et ce, en application de la Loi concernant la lutte contre le tabagisme.

Concernant l'intérieur de chaque logement, si vous le spécifiez sur le bail, il est reconnu par les tribunaux qu'il est possible d'interdire de fumer à l'intérieur du logement.

Avec la légalisation du Cannabis, les propriétaires pourront dans un délai de 90 jours de l'entrée en vigueur de la Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière envoyer un avis de modification au bail pour interdire de fumer dans les logements.

Le Regroupement des

Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) vous recommande d'envoyer cet avis de modification afin de garantir la jouissance paisible de votre immeuble à moins que pour votre immeuble vous jugiez que la fumée de cannabis ne vous posera pas de problème.

Une propriétaire nous a envoyé des photos de son logement après 5 ans d'occupation par un fumeur, voyez vous-même

les dommages. Pourquoi le dépôt de garantie est interdit vous demandez-vous?

Par manque de volonté gouvernementale depuis des années, les situations extrêmes sont de plus en plus fréquentes.

Et contrairement aux changements climatiques dont tous les gouvernements veulent traiter, la Régie du logement reste figée dans les années 1980.



Voici une des raisons pourquoi nous ne désirons plus louer à des fumeurs (démonstration d'un nettoyage important de la nicotine incrustée) Âmes sensibles s'abstenir



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. AGRICULTURE URBAINE

Agriculture urbaine  
MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896  
[info@microhabitatmtl.com](mailto:info@microhabitatmtl.com)  
[MicroHabitat.ca](http://MicroHabitat.ca)

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

## 2. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

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

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

## 3. APPAREILS MÉNAGERS

## Debsel Inc.

(514) 481-0215, 1-877-481-0215

[hwallace@debsel.com](mailto:hwallace@debsel.com)

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

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

## 4. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

[www.armoiresasuperprix.com](http://www.armoiresasuperprix.com)  
[info@armoiresasuperprix.com](mailto:info@armoiresasuperprix.com)

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

## 5. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372

[info@assurancesml.com](mailto:info@assurancesml.com)

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

## 6. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

## 7. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

[ouellette.a@videotron.ca](mailto:ouellette.a@videotron.ca)

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

RBQ 8334-9225-44

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

## 8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

[clacasse@fibrobalcon.com](mailto:clacasse@fibrobalcon.com)

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

- Fabrication et installation  
 - Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

[julesgagnemetal@qc.aira.com](mailto:julesgagnemetal@qc.aira.com)

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

## 9. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

[info@fondabec.ca](mailto:info@fondabec.ca)

[www.fondabec.ca](http://www.fondabec.ca)

Pieux : redressement et stabilisation.

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

## 10. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

## Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

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

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

## 11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

[pmecousineau@gmail.com](mailto:pmecousineau@gmail.com)

Rénovations, démolition  
 peinture, céramique, montage de meubles

## RSB

Tél.: (450) 466-7318

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

Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

## 12. COURTIER IMMOBILIERS

## Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

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

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex.

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

[pgobeil@sutton.com](mailto:pgobeil@sutton.com)

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

## 13. COUVREURS

## Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209, (514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO  
 - Travail garanti, estimation gratuite  
 - Licence RBQ: 8317-9226-23  
*10% d'escompte pour membre APQ*

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

[info@perroncouvreurs.com](mailto:info@perroncouvreurs.com)

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

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.  
 - Service d'urgence 24h/7 jours  
 - RBQ: 1117-5833-85

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

[info@renopolis.ca](mailto:info@renopolis.ca)

[www.renopolis.ca/](http://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](mailto:luc@toitureswally.com)

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

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

## 14. DRAINAGE

## Drainage Québécois

Robert Béland

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

[www.drainagequebecois.com](http://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](http://www.groupesanyvan.com)

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

## 15. ÉLECTRICITÉ

## 9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique

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

[akomelectrique@hotmail.com](mailto:akomelectrique@hotmail.com)

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

## Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique

Entrée électrique, Panneau électrique  
 Spécialisé en résidentiel, Service 24h  
 RBQ 5720-5866-01

## Les installations électriques

## Norca Inc

Tél.: 514-708-6362, [info@norca.ca](mailto:info@norca.ca)

[www.norca.ca](http://www.norca.ca)

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée.

## 16. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com  
www.eliteextermination.com  
10 % de rabais offert aux membres de l'APQ  
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!  
- Traitement vapeur et traditionnel;

**17. GESTION D'APPELS****Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

**18. GESTION IMMOBILIÈRE****Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

**Ges-Mar Inc.  
Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

**19. HUISSIERS DE JUSTICE****Philippe & Associés,  
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

**20. HYPOTHÈQUE****L'équipe Performance****Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier

Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelercourtier.

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

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

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Noël Hémond**

Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

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

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

**23. INSPECTION BÂTIMENT****Centre d'expertises légales  
en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

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

**BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

**24. MAÇONNERIE****AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

**25. NETTOYAGE DE CONDUITS****Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501

Cellulaire 514-823-4237

info@maintenancebonnair.com

www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.

**26. PAYSAGEMENT****Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)

gaby@gopelouse.com

www.gopelouse.com

Résidentiel / Commercial  
Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

**27. 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

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

**28. 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

**29. PLOMBERIE****André Auger Plombier**

Tél.: 514-993-4043

Courriel : augerandre@videotron.ca

http://plomberieandreauger.ca

- Service 24/7 pour les urgences  
- Garantis pièces et main d'oeuvre 2 ans  
- Vendeur de pièce, moins cher que toutes les grandes surfaces.

**30. PORTES ET FENÊTRES****D.V. Aluminium**

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

**31. RECOUVREMENT****CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939

Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.

10% de rabais aux membres APQ

**32. RÉPARATIONS****Maintenance Canada**

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

Restauration, Cuisine, Salle de bain, Réparation Service

**33. SERRURIER****Serrurier sirois inc**

3950, Ontario Est, Montréal

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration  
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hres  
- Réparation et installation de serrure

**34. 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

**35. 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. Chauffe-eau
7. Extermination
8. Peinture
9. Planification financière
10. Serrure
11. Toitures

## 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. CHAUFFE-EAU

## Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

[www.chauffe-eau-estrie.com](http://www.chauffe-eau-estrie.com)

\* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

## 7. EXTERMINATION

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

## 8. PEINTURE

## Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

## 9. PLANIFICATION FINANCIÈRE

## ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

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

[dianecote@alizeservicesfinanciers.com](mailto:dianecote@alizeservicesfinanciers.com)

\*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

## 10. SERRURE

## MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

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

[info@multicles.com](mailto:info@multicles.com)

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

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

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

## 11. TOITURES

## TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

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

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

\*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• RBQ: 8351-3416-19

Service d'aide aux  
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

[sanc@sanc-sherbrooke.ca](mailto:sanc@sanc-sherbrooke.ca)

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





**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

tél.(450) 777-1444  
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

Financement Accord D Desjardins (taux annuel à compter de 6%)

Accumulez des Air miles sur le matériel et la main d'œuvre 

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

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

205 rue Centre, Magog  
819-843-4441

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX ANCTIL RONA | MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com



**MULTI CLÉS**

SERRURIER EXPERT

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS



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



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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



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

Distributeur Shell

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

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

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- Ferme

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

**819-563-0363**

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

**Alizé**  
SERVICES FINANCIERS

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

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



IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

T 819 769-3022

@ dianecote@alizeservicesfinanciers.com

W alizeservicesfinanciers.com

# LES POULES ET VOS LOCATAIRES

Certaines municipalités ont adopté des règlements pour permettre aux citoyens d'avoir des poules.

C'est le cas de la ville de Sherbrooke, qui a adopté un règlement le 3 juillet dernier.

Pour les propriétaires de duplex, ceux qui louent des maisons et dont les locataires ont accès à la cour arrière principalement, la situation fait sourire à première vue mais il vaut mieux s'informer avant d'avoir des plaintes des voisins.

Le règlement précise :

„La garde des poules pondeuses à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la Ville est autorisée sur un terrain comportant une habitation unifamiliale isolée ou jumelée ou une habitation bifamiliale telle que définie au règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke conforme ou dérogatoire protégée par droit acquis. L'usage «habitation» doit être exercé comme usage principal et ne peut être jumelé à un autre usage principal.

Dans le cas d'une habitation bifamiliale, le propriétaire doit

être occupant de l'immeuble. Il doit posséder la jouissance unique de la cour arrière ou avoir obtenu l'autorisation du locataire du deuxième logement pour garder des poules pondeuses”

À la lecture de ce règlement, les locataires ne peuvent pas élever de poules.

S'ils décident tout de même d'installer des poules, contactez la Société protectrice des animaux de l'Estrie (SPA) <http://www.spaestrie.qc.ca/>

CONSTRUCTION ET TOITURE

**Teknic Art**

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN | PRIX COMPÉTITIF!



BP **réno-maître** APCHL RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | [toituresherbrooke.com](http://toituresherbrooke.com)

Nouveau Location de à chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU Estrie inc.**

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

930, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE

**819-565-9023**

