

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Août 2018, Volume 34 No 8

Propriétaire d'un immeuble commercial

Il faut donc éviter de prendre un formulaire de bail obligatoire pour un bail résidentiel et de s'en servir.

>>Page 2

Formations APQ 2018-2019

Chaque mois, au Multiplexeur APQ ou chez vous, suivez nos formations gratuites aux membres Argent, Or et Platine

>>Page 4

Cannabis : Incohérence de la loi

il n'est pas question de cette période mais bien des délais pour envoyer un avis interdisant de fumer dans un logement.

>>Page 5

LA RÉGIE DU LOGEMENT CONDAMNE UNE LOCATAIRE POUR OUTRAGE AU TRIBUNAL

Vers la fin de l'audience où une demande de remise est débattue, l'avocate de la propriétaire se rend compte que la locataire filme le procès.

Texte complet à la page 15

Poste-Publication-convention 40020616



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Le propriétaire d'un immeuble commercial

The owner of a commercial building

Pour plusieurs propriétaires qui ont des immeubles résidentiels et quelques locaux commerciaux, il n'est pas toujours aisé de savoir comment procéder dans une situation de non-paiement de location et de l'immeuble. Nous ne vous recommandons pas dans un tel cas d'utiliser un modèle. Un conseiller juridique, qu'il soit avocat ou notaire, pourra vous accompagner afin de réaliser cette étape extrêmement importante de la rédaction du bail commercial.

En fait, le propriétaire d'un bail commercial aurait avantage à conclure un bail très précis puisqu'en matière commerciale, le bail n'est pas réglementé comme celui de la Régie du Logement.

Il faut donc éviter de prendre un formulaire de bail obligatoire pour un bail résidentiel et de s'en servir pour un bail commercial : c'est une très mauvaise idée. Vous aurez avantage à consulter un professionnel pour rédiger un tel bail puisque les clauses varient en fonction de l'uti-

lisation et de l'immeuble. Une fois ce dernier conclu, vous serez en mesure de bien connaître les obligations et les droits de chacun et de les baliser en fonction de vos besoins.

Situation de non-paiement de loyer bail commercial

Dans une situation de non-paiement de loyer dans le cadre d'un bail commercial, il vous faudra introduire une demande introductive d'instance visant la résiliation du bail commercial devant la Cour du Québec ou la Cour Supérieure se-



Volume 34 No 8
Août 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

lon le montant en jeu.

Contrairement à la Régie du Logement, il est possible de s'adresser au tribunal très rapidement afin de faire statuer sur des mesures de sauvegarde durant l'instance. Par exemple, il est possible de demander au tribunal d'ordonner au locataire de déposer les loyers dus et de verser au propriétaire les loyers courants jusqu'à ce que le jugement final soit rendu et de demander qu'à défaut de se faire, le locataire soit déclaré forclos de présenter une défense afin de pouvoir procéder rapidement à l'obtention d'une décision et à son éviction.

Certains propriétaires pensent que le processus est si compliqué qu'il retarde indûment cette démarche et risquent ainsi d'accroître le montant

de loyer qui est dû.

Contrairement à ce que plusieurs propriétaires pensent, la démarche peut être très rapide en l'absence de contestation notamment et ne prendre que quelques mois et non plusieurs années comme plusieurs le croient.

Si vous vivez une situation comme celle-ci, n'hésitez pas à communiquer avec le service juridique qui pourra vous renseigner sur les démarches à prendre.

For many rental property owners who have residential buildings and some commercial premises, it is not always easy to know how to proceed in a situation of non-payment of rent.

In fact, the owner of a

commercial lease would benefit from entering into a very specific lease because, in commercial matters, the lease is not regulated like the one of the Régie du logement.

We must therefore avoid taking a mandatory lease form for a residential lease and use it for a commercial lease. That is a very bad idea! You will benefit from consulting a professional to draft such a lease because the clauses vary according to the use and the building. We do not recommend that you use a template in such a case. A legal advisor, i.e. a lawyer or a notary, can accompany you to achieve this extremely important step which is the drafting of the commercial lease.

Once this has been done, you will be able to know the obligations and ri-

ghts of each one well and to mark them according to your needs.

A case of non-payment of rent on a commercial lease

In a situation of non-payment of rent in the context of a commercial lease, you will need to submit a request to institute proceedings to terminate the commercial lease before the Court of Québec or the Superior Court depending on the amount involved. Contrary to the Régie du logement, it is possible to turn to the Court very quickly to have a decision on safeguarding measures during the proceedings.

For instance, it is possible to ask the Court to order the tenant to deposit the rents due and to pay the owner the current rents until a final judgement is made and to ask that, fa-

iling that to be done, the tenant is declared barred from making a defence so that the owner can proceed quickly to obtain a decision and to evict the tenant.

Some rental property owners believe that the process is so complicated that it unduly delays this process and may increase the amount of rent that goes with it.

Contrary to what many rental property owners think, the process can be very fast in the absence of any dispute and take only a few months and not several years as many believe.

If you live in a situation like this, do not hesitate to contact our legal department that can inform you about the necessary steps to take.



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



Une seule succursale,
Mais pour tous les propriétaires!

Livraison partout au Québec

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

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

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



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



Formations APQ 2018-2019

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

Gratuit pour les membres
Argent, Or ou Platine!

16 OCTOBRE 2018 **CANNABIS, Agir dès maintenant**

13 NOVEMBRE 2018 **CESSION DE BAIL, comment réagir?
Peut-on refuser des potentiels
locataires?**

11 DÉCEMBRE 2018 **LOCATION D'UN CONDO, les droits et
obligations de la vie en copropriété**

22 JANVIER 2019 **LE MARCHÉ LOCATIF, les taux d'inoc-
cupation 2018!**

19 FÉVRIER 2019 **Les derniers développements en
droit locatif**

19 MARS 2019 **Le DÉGUERPISSEMENT**

23 AVRIL 2019 **TESTAMENT et SUCCESSION**

21 MAI 2019 **LE DÉPÔT DE GARANTIE, qu'en est il?
Quels sont vos recours?**

CANNABIS : LA LOI QUÉBÉCOISE EST INCOHÉRENTE SUR L'INTERDICTION DE FUMER DANS UN LOGEMENT



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), bien que satisfaite de l'interdiction de produire du Cannabis dans les logements, ne comprend pas la directive gouvernementale qui vise à permettre aux propriétaires d'envoyer un avis dans les 90 jours pour interdire la loi.

Ici, il n'est pas question de cette période mais bien des délais pour envoyer un avis interdisant de fumer dans un logement.

Extrait du Rapport de la Commission de la santé et des services sociaux - Étude détaillée du projet de loi n° 157, Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis

et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière qui adopte l'article 82.2 la modification:

„« Un locateur peut d'ici le (indiquer ici la date qui suit de 90 jours l'entrée en vigueur de l'article 1 de la loi encadrant le cannabis) modifier les conditions d'un bail de logement en y ajoutant une interdiction de fumer du cannabis.

À cette fin, le locateur remet au locataire un avis de modification décrivant l'interdiction de fumer du cannabis applicable à l'utilisation des lieux.

Or la loi sera en vigueur par décret et selon les informations obtenues du gouvernement, la date sera le 17 octobre 2018, en même temps que l'autori-

sation fédérale.

Donc si un propriétaire, qui n'a pas modifié son bail lors du renouvellement en 2018, veut envoyer un avis pour interdire de fumer dans le logement, il doit attendre le 17 octobre au minimum.

Mais si le propriétaire envoie son avis le 30 novembre, le locataire pourra entre le 17 octobre et la réception de l'avis fumer dans le logement.

Et l'extrait ajoute :

„En l'absence de refus, l'interdiction est réputée inscrite au bail 30 jours après la réception par le locataire de l'avis de modification.”

L'APQ se questionne sur ce délai qui est incohérent à ses yeux.

La loi a été faite pour permettre de protéger les locataires et les immeubles des effets néfastes du Cannabis mais comme on ne peut pas interdire avant, des locataires pourront pour un temps fumer en toute légalité dans les immeubles.

Afin de réduire au maximum les probabilités qu'un individu fume, envoyez votre avis dès le 1er jour de l'entrée en vigueur par décret.

Nos conseillers juridiques sont également disponibles pour vous guider et l'APQ organise une séance de formation mardi le 16 octobre 2018.

Cannabis: Quebec law is incoherent on the ban on smoking

in a rented housing

The Quebec Landlords Association (APQ), while satisfied with the prohibition to produce cannabis in rental housing, does not understand the government directive that allows owners to send a notice within 90 days to prohibit the law.

Here, there is no question of this period but of the many delays to send a notice prohibiting smoking in a dwelling.

Following is an excerpt from the Report of the Committee on Health and Social Services - Detailed Study on Bill 157, An Act to establish the Quebec Cannabis Society, to enact the Cannabis Act and to amend various provisions relating to road safety that adopts section 82.2 the amendment to the Act:

“A landlord may from... (indicate here the date that follows 90 days after the coming into force of section 1 of the law regulating cannabis) modify the conditions of a housing lease by adding a prohibition to smoke cannabis.

For this purpose, the landlord provides the tenant with a notice of amendment outlining the ban on smoking cannabis applicable to the use of the premises.

However, the law will be in force by decree and according to the information obtained from the government; and the

date will be October 17, 2018, at the same time as the federal authorization.

So, if a landlord, who has not changed his lease when renewing it in 2018, wants to send a notice to ban smoking in the rental housing, he must at least wait until October 17, 2018.

But if the owner sends his notice on November 30th, the tenant will be allowed to smoke in the lodging between October 17th and the reception of the notice.

And the excerpt adds to that:

“In the absence of refusal, the prohibition is deemed to be registered in the lease 30 days after the tenant receives the notice of modification.”

The APQ has second thoughts about this delay, which is incoherent in its eyes.

The law was made to protect tenants and buildings from the harmful effects of cannabis, but as it cannot be banned before, tenants may for a time smoke legally in the buildings.

In order to minimize as much as possible the likelihood of an individual smoking, we suggest you send your notice as of the 1st day of the coming into force by decree.

Our legal advisors are also available to guide you, and the APQ is organizing a training session on Tuesday, October 16, 2018.

COMPRENDRE LES NOTIONS DE QUORUM, MAJORITÉ SIMPLE ET DOUBLE MAJORITÉ EN COPROPRIÉTÉ DIVISE



Me Kevin Lebeau

QUORUM

Pour pouvoir ouvrir l'assemblée des copropriétaires, il faut que le quorum soit atteint.

Le quorum est constitué lorsque plus que 50% des voix de tous les copropriétaires présents dans la salle (soit parce que le copropriétaire est lui-même présent, ou bien parce qu'il a donné une procuration).

La majorité simple

L'article 1096 C.c.Q. dit:

«Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété»

Ceci veut dire que les décisions du syndicat (assemblée des copropriétaires), autres que sur les sujets mentionnés aux articles 1097, 1098 ou 1108 C.c.Q. sont

prises à la majorité simple des VOIX (SELON LA QUOTE-PART) des copropriétaires PRÉSENTS dans la salle ou REPRÉSENTÉS par procuration.

Alors:

1. vous procédez au vote

2. lors du dépouillement calculer le total des bulletins POUR et le total des bulletins CONTRE

3. calculer le nombre total de VOIX (selon quote-part) exprimées par les copropriétaires figurants

parmi les POUR

4. calculer le nombre total de VOIX (selon quote-part) exprimées par les copropriétaires figurants parmi les CONTRE

5. pour que le vote soit favorable il faut que le NOMBRE DE VOIX POUR soit supérieur au NOMBRE DE VOIX CONTRE

Donc, il faut procéder de cette manière pour toute décision de l'assemblée autre que celle portant sur les sujets figurants aux articles 1097, 1098 et 1108 C.c.Q.

Si vous voulez modifier le règlement d'immeuble (pas l'acte constitutif, ni l'état de-

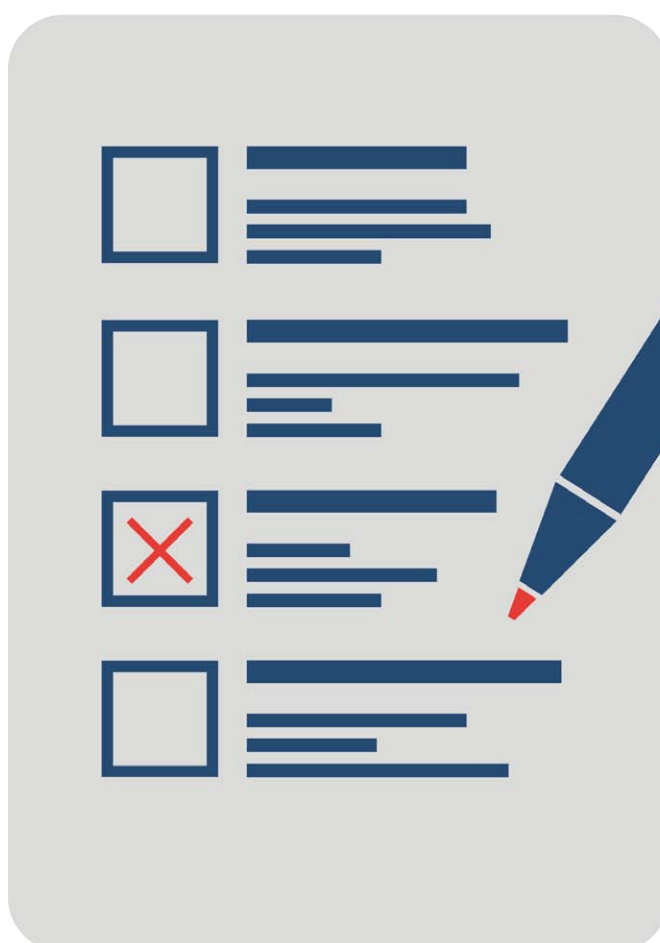
scriptif des fractions), vous devez fonctionner de cette manière, c'est à dire à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés par procuration.

LA DOUBLE MAJORITÉ

La majorité requise pour les décisions du syndicat portant sur les sujets figurant à l'article 1097 C.c.Q. est souvent appelée «double majorité» parce qu'il y a deux critères à rencontrer pour que la résolution soit adoptée.

L'article 1097 dit ce qui suit:

«Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

1. les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat

2. les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux

3. la construction de bâti-

ments pour créer de nouvelles fractions

4. la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions»

1er critère:

Il faut que la majorité (plus que la moitié EN NOMBRE de tous les copropriétaires dans l'immeuble) vote EN FAVEUR

de la résolution.

Il s'agit d'une majorité en nombre. Pour déterminer le nombre de copropriétaires, il faut compter à la fois les COPROPRIÉTAIRES À TITRE UNIQUE, AINSI QUE LES INDIVISAIRES. Il faut donc que le NOMBRE DE COPROPRIÉTAIRES ayant votés POUR, soit SU-

PÉRIEUR À LA MOITIÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE (LE TOTAL COPROPRIÉTAIRES UNIQUES ET DES COPROPRIÉTAIRES INDIVISAIRES). Ces personnes pourront voter en étant PRÉSENTES à l'assemblée ou bien REPRÉSENTÉES PAR PROCURATION.

Si moins que la majorité en nombre de tous les copropriétaires de l'immeuble ne votent pas en faveur de la résolution, il est inutile de procéder à la deuxième étape.

2e critère:

Il faut que toutes les personnes se trouvant dans la MAJORITÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUI EXPRIMERONT ALORS LEUR VOTE EN FAVEUR DE LA RÉOLUTION. Si vous perdez des gens, et que ces gens ne donnent pas procuration à une personne qui restera dans la salle pour voter en leur nom, il est alors possible que le premier critère ne soit pas rencontré et la résolution sera battue de toute façon.

Si le nombre de voix détenues par les copropriétaires qui forment cette majorité (COPROPRIÉTAIRES EN FAVEUR) est ÉQUIVALENT OU SUPÉRIEUR À 75% DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES (LA TOTALITÉ DES VOIX SELON LA QUOTE-PART) alors la résolution est ADOPTÉE. Sinon, elle est REJETÉE.

lieu tant et aussi longtemps qu'il y a QUORUM à l'assemblée, mais il faut comprendre que le QUORUM est basé sur la majorité des VOIX PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES PAR PROCURATION.

Il se peut que vous ayez suffisamment de VOIX PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES DANS LA SALLE pour pouvoir continuer l'assemblée, mais il peut arriver d'en perdre suffisamment (les personnes quittent la salle ou pour d'autres motifs) qu'il est alors impossible d'avoir UNE MAJORITÉ EN NOMBRE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUI EXPRIMERONT ALORS LEUR VOTE EN FAVEUR DE LA RÉOLUTION. Si vous perdez des gens, et que ces gens ne donnent pas procuration à une personne qui restera dans la salle pour voter en leur nom, il est alors possible que le premier critère ne soit pas rencontré et la résolution sera battue de toute façon.

Le même processus s'applique pour les décisions visées par les articles 1098 et 1108 C.c.Q. mais selon les majorités prévues à ces articles.



Tarifs de groupe exclusifs. Exclusivement pour vous.

Choisir **La Personnelle** pour vos assurances auto, habitation et entreprise vous permet d'avoir accès à des tarifs de groupe offerts aux **membres de l'Association des propriétaires du Québec**.

C'est facile de transférer à La Personnelle!

La majorité de nos nouveaux clients le confirment*.

Obtenez une soumission et économisez
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

* Basé sur un sondage réalisé entre le 26 juillet et le 7 septembre 2017 auprès de nouveaux clients de La Personnelle ayant transféré leurs assurances auto et habitation entre les mois de mai 2016 et juillet 2017.

NB: Le vote peut avoir

LE LOCATEUR DOIT FAIRE LA PREUVE DE LA SOUS-LOCATION

The landlord must prove the subletting took place



Me Robert Soucy

Un locateur a saisi la Régie du logement d'une demande visant à faire déclarer qu'un locataire est un occupant sans droit et que soit ordonné son expulsion du logement.

Un bail lie les deux parties du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018. Le 24 mars 2018, le locateur envoie un écrit à son locataire lui reprochant d'avoir sous-loué son logement plus de douze mois. En vertu de l'article 1944 C.c.Q., dans ces circonstances, le locateur peut éviter la reconduction du bail en avisant le locataire dans les mêmes délais que s'il apportait une modification d'une condition du bail.

Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de douze mois peut dans le mois de la réception de l'avis donné

par le locateur s'adresser à la Régie du logement pour en contester le bien-fondé. S'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail (art. 1948 C.c.Q.).

Bien que le locataire ait avisé le locateur qu'il refusait de quitter le logement, le locataire a fait défaut de déposer devant la Régie du logement une demande pour contester l'avis donné le 24 mars 2018. Le locataire est réputé avoir accepté la fin de son bail d'où le recours du locateur demandant à faire déclarer le locataire comme étant un occupant sans droit et ordonnant

l'éviction du locataire.

Les faits

À la Régie, le locataire admet avoir loué l'une des chambres du logement à un monsieur Jon, selon un partage des dépenses en fonction de la durée des séjours de monsieur Jon au logement. Il prétend n'avoir pas sous-loué son logement à monsieur Jon pour une période de plus de douze mois.

Témoin à l'audience, monsieur Jon affirme solennellement qu'il n'a jamais eu le titre ni l'intention d'avoir le titre de sous-locataire du logement concerné. Il témoigne qu'il exerce à l'international et que ses besoins d'un logement fluctuent selon ses déplacements continus qui varient selon la ville où il doit se rendre et s'établir pour un temps limité. C'est pourquoi, dit-il, qu'il a convenu de retenir une chambre du logement du locataire moyennant le paiement d'un loyer fondé sur la durée de ses séjours au logement. Il n'a jamais sous-loué le logement pour une période de plus de douze mois. Le locataire corrobore la version des faits donnée par

STEVENS OMNI

PLUSIEURS
SPÉCIAUX EN
MAGASIN

*Pour un plancher
à votre image...*



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



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

monsieur Jon.

Monsieur Jon et le locataire affirment qu'il n'y a jamais eu de contrat de sous-location du logement entre eux. M. Jon réitère qu'au grand jamais il n'a convenu avec le locataire principal d'une sous-location du logement. Il n'a jamais eu cette intention. Selon Jon, c'est de l'occupation d'une chambre lorsqu'il était à Montréal qu'il s'agissait, rien de plus. De plus, Jon affirme que le locataire principal pouvait venir au logement comme bon lui semblait. Il ajoute aussi qu'une autre des chambres du logement a même été louée à une tierce personne pendant qu'il y séjournait.

Décision rendue par la Régie

Selon la Régie, le fardeau de la preuve repose sur les épaules du locateur qui doit démontrer par prépondérance de preuve, qu'il y a eu sous-location du logement concerné pour plus de douze mois entre M. Jon et le

locataire. Le juge administratif cite une décision où les principes de la sous-location son énoncés :

„La sous-location comme la cession ne se présume pas et la preuve doit établir des faits précis qui permettent au tribunal de déterminer quelle a été la commune intention des parties afin de procéder à la qualification du sous-contrat. La sous-location est, par définition, une situation temporaire qui n'affecte en rien la relation contractuelle entre le locateur et le locataire principal. Par ailleurs, lorsqu'elle dure plus de douze mois, le locateur peut mettre fin au bail (article 1944 C.c.Q.).

Le Tribunal souligne, à cet égard, que la jurisprudence ne semble pas s'être prononcée définitivement sur l'application de cette disposition dans un contexte de sous-location partielle.”

Un peu plus loin dans la même décision le tribunal

énonce :

„De la même façon, les parties peuvent souhaiter ne pas s'astreindre à ces règles et préférer ne pas procéder par voie de sous-location.

(...)

Dans certains cas, le logement peut aussi faire l'objet d'un prêt à usage (article 2313 du Code civil du Québec) et dans ce cas, le consentement du locateur n'est pas requis. Ceci pourrait être le cas, lorsque le logement est occupé par un ami ou un parent durant un séjour à l'étranger ou des vacances sans qu'il y ait eu intention réelle de procéder à la sous-location du bail. Ce type de contrat implique la gratuité de l'occupation.

(...)

Tel que susdit, la sous-location d'un logement peut être totale ou partielle selon la loi. Il faut aussi dire que contrairement au bail par tolérance, il n'existe pas de présomption dans le cas d'une sous-location. Par conséquent, la

démonstration qu'un locataire a mis à la disposition d'une tierce personne la jouissance du logement est insuffisante pour établir qu'il y a eu sous-location puisqu'il pourrait ne s'agir que d'un simple accord d'occupation à titre gratuit ou d'un prêt à usage. De telles ententes ont d'ailleurs été reconnues, comme ne constituant pas une entente de sous-location voir même lorsqu'elles sont assorties d'entente de partage de dépenses.¹”

À la lumière des dispositions et des principes mentionnés précédemment, mais aussi des témoignages du locataire et de son chambreur, monsieur Jon relativement à l'occupation d'une des chambres du logement concerné, la Régie du logement vient à la conclusion qu'il n'y a pas eu de contrat de sous-location du logement entre le locataire et monsieur Jon. Donc, l'article 1944 du Code civil du Québec ne peut pas s'appliquer en l'espèce. Le locateur ne peut pas obtenir l'expulsion du locataire qui n'est pas considéré avoir sous-loué le logement pendant plus de douze mois²

A lease binds the two parties from July 1, 2017 to June 30, 2018. On March 24, 2018, the landlord sends a letter to his tenant accusing him of having subleased his housing during more than twelve months. Under the terms of section 1944 of the C.c.Q, in these circumstances, the landlord can avoid renewal of the lease by notifying the tenant within the same time period as if he made an amendment to a clause of the lease.

A tenant who has subleased his dwelling for more than twelve months may, within one month of receipt of the notice given by the landlord, go to the Régie du logement to contest the merits of such a notice. If he fails to do so he is deemed to have accepted the termination of the lease (section 1948 of the C.c.Q).

Although the tenant notified the landlord that he was refusing to leave the dwelling the tenant failed to submit a request at the Régie du logement to contest the notice given on March 24, 2018. The tenant is deemed to have accepted the termination of his lease which explains the landlord's claim to have the tenant declared as an unlawful occupant and ordering the eviction of the tenant.

The Facts

At the Régie the tenant admits having rented one of the rooms of the ho-

A landlord has submitted a request to the Régie du logement to obtain a decision that a tenant should be considered as an unlawful occupant and ordered to be removed from his dwelling.

Suite à la page 10



Suite de la page 9 : The landlord cannot prove that a subletting took place

using to a Mr. Jon, according to a sharing of expenses covering the duration of the stays of Mr. Jon in the dwelling. The tenant claims that he did not sublet his dwelling to Mr. Jon for a period of more than twelve months.

Being a witness at the hearing, Mr. Jon solemnly affirms that he never had the qualification or the intention to have the title of sub-tenant of the said dwelling. He testifies that he practices internationally and that his housing needs fluctuate according to his continual movements that vary according to the city where he must go and stay for a limited time. That is why, he says, he has agreed to keep a room in the tenant's housing for the payment of a rent based on the length of his stays in the dwelling. He never sublet the dwelling for a period of more than twelve months. The tenant corroborates the version of events given by Mr. Jon.

Mr. Jon and the tenant confirm there has never been a contract to sublease the housing between the two of them. Mr. Jon reiterates that he never ever agreed with the main tenant to sublet the dwelling. He never had this intention. According to Jon, it concerned only the occupation of a room while he was in Montreal, and nothing more. In addition, Jon says that the main tenant could come to the housing as he saw fit. He also adds that another one of the rooms of the dwelling was even rented to a third person while he was staying there.

Decision rendered by the Régie
According to the Régie, the burden of proof rests on the landlord who must prove, on a preponderance of evidence, that there has

been a sublease of the dwelling for more than twelve months between Mr. Jon and the tenant. The administrative judge cites a decision in which the principles of subletting are stated:

“Subletting, like a lease transfer, cannot be presumed, and the evidence must establish specific facts which enable the Court to determine what the parties’ common intention was in order to proceed with the qualification of the sub-contract. By definition, subletting is a temporary situation that does not affect the contractual relationship between the landlord and the main tenant, and if it lasts for more than 12 months, the landlord may terminate the lease (section 1944 of the C.c.Q).

The Court emphasizes, in this respect, that the jurisprudence does not seem to have spoken definitively on the application of this provision in a context of partial subletting.”

A little later in the same decision the Court states:

“In the same way, the parties may wish not to adhere to these rules and prefer not to proceed by subletting.

(...)

In some cases, the housing may also be loaned for use (section 2313 of the Civil Code of Québec) and in this case, the landlord's consent is not required. This could be the case where the dwelling is occupied by a friend or relative during a stay abroad or vacation without there being any real intention to sublet the lease. This type of contract implies free occupation.

(...)

As aforesaid, the subletting of a dwelling may be total or partial according to the law. It must also be said that, unlike the lease by tolerance, there is no presumption in the case of subletting. Consequently, the demonstration that a tenant made the enjoyment of the dwelling available to a third party is insufficient to establish that there was a sublease, since it could only be a simple occupation agreement for free or a loan for use. Such agreements have, moreover, been recognized as not constituting a sublease agreement or even when they include an agreement to share expenses.¹”

“In light of the provisions and principles mentioned above, but

also the testimony of the tenant and his lodger, Mr. Jon, in relation to the occupation of one of the rooms of the dwelling concerned, the Régie du logement concludes that there was no sublease contract between the tenant and Mr. Jon. Therefore, section 1944 of the Civil Code of Québec cannot apply in this case. The landlord cannot obtain eviction of the tenant who is not considered to have subleased the dwelling for more than 12 months².

1. Salera c. Castillo 2016 QCRDL 19591

2. 131989 Canada inc. c. Dubois et Jon Husband. Régie du logement no demande 2535653, Robin-Martial Guay, juge administratif. 19 juillet 2018.

Partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

20% sur les prix de location de base

15% sur les tarifs de formation



* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils
SIMPLEX 110
ANS

NOUVEAU PROGRAMME POUR VENIR EN AIDE

aux propriétaires de bâtiments contaminés par la mэрule pleureuse

La ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation, Mme Lise Thériault, et la ministre du Tourisme, ministre responsable de la région de la Mauricie et députée de Laviolette, Mme Julie Bulet, sont fières d'annoncer le 17 août 2018 que le Programme d'intervention résidentielle – mэрule pleureuse a été adopté par le Conseil des ministres et qu'il entrera en vigueur au début du mois d'octobre prochain.

Ce projet pilote de la Société d'habitation du Québec (SHQ) permettra de réduire le fardeau financier des propriétaires occupants, dont le domicile est contaminé par la mэрule pleureuse, lors des travaux requis pour la décontamination et la réhabilitation ou la reconstruction selon les cas.

Ainsi, les propriétaires de bâtiments admissibles pourraient recevoir une aide financière maximale de 100 000 \$ selon le type d'intervention pour procéder aux travaux nécessaires.

Doté d'une enveloppe de 5 M\$ sur trois ans, ce programme contribuera également à :

- poursuivre le développement des connaissances et de l'expertise pour identifier la mэрule et documenter la décontamination et la réhabilitation des bâtiments;
- préciser le nombre de cas confirmés de contamination par la mэрule;
- valider l'efficacité du projet pilote et déterminer la meilleure approche pour réduire le nombre de cas de contamination par la mэрule pleureuse au Québec.

Faits saillants

Le Programme d'intervention résidentielle – mэрule pleureuse est issu du Plan économique du Québec de mars 2018 pour soutenir financièrement les propriétaires-occupants dont le domicile est contaminé par la mэрule pleureuse.

Selon les modalités du programme, l'aide financière couvre, notamment, jusqu'à 75 % du coût des travaux d'un montant maximal de :

- 100 000 \$ par bâtiment admissible dans le cas d'une démolition et d'une reconstruction lors d'une perte totale;
- 75 000 \$ dans tous les autres cas admissibles.

En février dernier, la ministre Lise Thériault rendait public le rapport du comité interministériel sur la mэрule pleureuse. Parmi

ses recommandations, le comité préconisait de poursuivre l'acquisition des connaissances et d'encadrer les travaux de décontamination.

Des mesures ont déjà été entreprises à la suite des recommandations du rapport :

la SHQ a versé une subvention de 200 000 \$ à l'Institut universitaire de cardiologie et de pneumologie de Québec, affilié à l'Université Laval (IUCPQ-UL), pour mener un projet de recherche visant à améliorer les connaissances sur la mэрule pleureuse au Québec;

le Bureau de normalisa-

tion du Québec (BNQ) s'est vu confier le mandat d'élaborer une norme consensuelle pour encadrer les travaux de décontamination dans les bâtiments touchés par la mэрule pleureuse ainsi que par d'autres champignons lignivores. Cette mesure nécessite un investissement de 200 000 \$.

Le regroupement Mэрule pleureuse Québec recevra une subvention de 45 000 \$ par année pendant quatre ans.

Les modalités du Programme seront affichées sur le site Web de la SHQ dans la section « Programmes ».



REPRISE DE LOGEMENT

Vous voulez reprendre un logement pour vous, vos enfants ou vos parents, vous devez respecter le délai d'envoi de l'avis de reprise de logement.

Pour un bail de plus d'un an l'avis doit être envoyé au moins 6 mois avant la date de fin du bail.



LES LOCATAIRES APPRÉCIENT LES LOGEMENTS OFFERTS PAR LES PROPRIÉTAIRES QUÉBÉCOIS

The tenants appreciate the rental housing offered by Quebec landlords

Selon la dernière étude de la SCHL sur le monde locatif privé, on peut lire des données très intéressantes sur la relation des locataires et des propriétaires.

Il est souvent question dans les médias de déménagement massif au 1er juillet, des mouvements étudiants au 1er septembre.

Mais même si plus de 200 000 personnes changent de logement chaque été, sur le tableau des durées d'occupation, on peut voir que 22% vivent de 5 à 10 ans dans le même logement et que 29% plus de 10 ans.

Ces deux pourcentages indiquent que c'est plus de la moitié qui dépassent les 5 ans dans le même logement.

Et ces chiffres sont soutenus par le tableau de niveau d'appréciation des logements. En effet, 43% sont très satisfaits et 44% assez satisfaits.

Les propriétaires désirent bien servir leur clientèle afin de démontrer l'union des intérêts de chacun : un bon proprio veut un bon locataire, mais l'inverse est tout aussi vrai.

De plus avec le vieillissement de la population, les propriétaires sont confrontés à de nouvelles réalités sur l'adaptabilité des logements. Que ce soit pour un accès plus fa-

cile pour entrer dans l'immeuble, une barre pour sortir de la douche, des meubles et comptoirs plus bas, les propriétaires souhaitent conserver leurs bons locataires avec qui ils développent une véritable relation de confiance!

According to the latest CMHC study on the private rental world, one can read some very interesting data on the relationship between tenants and landlords.

There is often information reported in the mass media about the massive moving day each year on July 1 and about the student moving day on September 1.

But even if more than 200,000 people move from one dwelling into another each summer, we can see, on the table of occupancy times, that 22% of the tenants live from 5 to 10 years in the same dwelling and 29% even more than 10 years.

These two percentage points indicate that more than half of them stay more than 5 years in the same dwelling.

And these numbers are supported by the housing rating chart. Indeed, 43% of the tenants are very satisfied and 44% quite satisfied.

The rental housing owners wish

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LEUR NIVEAU DE SATISFACTION À PROPOS DE LEUR LOGEMENT, 2012

APPRÉCIATION GLOBALE DU LOGEMENT	TOUTES LES RMR
Très satisfait	43
Assez satisfait	44
Peu satisfait	9
Pas du tout satisfait	3
Total	100*
	(n = 1 392)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100% en raison des arrondissements.

Source : Enquête sur le marché locatif privé, SHQ, 2012.

DISTRIBUTION DES LOCATAIRES DES RMR DU QUÉBEC (EN %) SELON LA DURÉE D'OCCUPATION DE LEUR LOGEMENT, 2012

DURÉE D'OCCUPATION DU LOGEMENT	TOUTES LES RMR
Moins de deux ans	16
De deux ans à moins de trois ans	12
De trois ans à moins de quatre ans	13
De quatre ans à moins de cinq ans	9
De cinq ans à moins de dix ans	22
De 10 ans et plus	29
Total	100*
	(n = 1 389)

*Le total des pourcentages peut être différent de 100% en raison des arrondissements.

Source : LE LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ AU QUÉBEC
SCHL Hiver 2013



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

to serve their clientele well in order to demonstrate the common interests they both have: a good landlord wants a good tenant, but the reverse is just as true.

Moreover, with the aging of the population, rental property owners are confronting new realities concerning the adaptability of their dwellings.

Whether it concerns easier access to enter the building, a bar to get out of the shower, lower furniture and counters, the rental property owners want to keep their good tenants with whom they develop a genuine relationship of trust!

VOUS DÉMÉNAGEZ? PRENEZ GARDE À VOS RENSEIGNEMENTS PERSONNELS!

En période de déménagement, un grand nombre de Québécois en profite pour désencombrer.

Pour éviter que votre grand ménage ne vire au cauchemar, prenez garde aux données personnelles que vous risquez de laisser à la portée de gens mal intentionnés.

Qu'il s'agisse de votre contrat d'entretien de pelouse de l'été dernier, des étiquettes de vos contenants de médicaments périmés ou même de vieilles factures, ces articles jetés aux rebus révèlent assez d'information sur vous pour vous rendre vulnérable au vol d'identité.

Portez attention aux documents et objets dont vous vous débarrassez. Par exemple, prenez soin de déchiqueter tout papier contenant des renseignements personnels avant de le jeter aux poubelles ou au recyclage.

Si vous soupçonnez ou constatez que vos renseignements personnels auraient pu être volés et utilisés contre vous, ne tardez pas à alerter la police et les organismes concernés.

Consultez la fiche d'information Perte ou vol de renseignements personnels : Comment réagir? que propose la Commission d'accès à l'information pour connaître les mesures adéquates qui doivent être déployées dans les meilleurs délais.

Source : www.cai.gouv.qc.ca/

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



RESPECT FOR OUR INSTITUTIONS:

The Régie du logement condemns a tenant for contempt of Court

The rules of conduct during a hearing at the Régie du logement prohibit any form of video or voice recording at the hearing. The rules of procedure of the Régie du logement are intended to regulate the conduct of the hearing so that it can be held in a minimum of decorum and so that one can ensure that it is held "in respect of the principles of fundamental justice and equality of the parties."

In spite of this, and although the rule is clearly announced in writing in the waiting rooms, on Octo-

ber 18, 2017, there was a lease cancellation hearing because of a tenant's behaviour. Towards the end of the hearing, when a rebate request was being argued, the landlady's lawyer realized that the tenant was filming the lawsuit.

After the tenant had admitted that she was filming, the director of the Régie demanded that the tenant stop filming and asked her not to broadcast this video. The tenant refused to erase the recordings.

The tenant immediately broadcasted the video on

a popular social network. A few months later, the Régie's director summoned the tenant by way of a subpoena for "contempt of Court".

On November 24, 2017, a contempt hearing is held before Vice-President Me Anne Mailfait.

The tenant does not show up as requested at 9:30 a.m.

The administrative judge issues a warrant shortly after the beginning of the hearing. This procedure

is an order given to a bailiff to immediately pick

up the tenant by any means possible and bring her back to Court. The tenant is brought by force by the police and arrives under escort at the Régie du logement around 11:20 a.m.

After explaining the consequences of these actions, the administrative judge again asked her to withdraw the recordings by 1:30 p.m. She does not do it.

Consequently, she is condemned to pay a sum of one thousand dollars.

It is important to demonstrate to the public that

the judicial system is not a flexible arena where the rules are more or less important, particularly because the hearings of the Régie du logement do not take place at the Palais de Justice. Everyone must respect the process and trust it.

Considering that it is now possible, with certain applications, to broadcast live events on the Internet this rule becomes even more important and highlights a new reality to which administrative judges will have to pay special attention.

As you can see, the Régie

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



Me Jean-Olivier Reed

RESPECT DES INSTITUTIONS : LA RÉGIE DU LOGEMENT CONDAMNE UNE LOCATAIRE POUR OUTRAGE AU TRIBUNAL

du logement has significant powers to punish offenders and we are sure that their representatives will not hesitate to take all necessary means, even outside their walls, to request respect for and enforce their basic rules that allow a hearing to proceed undisturbed.

Ultimately, this event obviously happened even before the main hearing of the case took place. More important than the possibility of a monetary condemnation, you should know that the way to behave in Court at any time of the process, both toward the Régie's director and to the other party, is part of the elements that are taken into account by the Court in the decision it will eventually render.

The tenant attempted to evade her obligations by submitting a request for retraction of judgement on February 23, 2018 to the Régie du logement. It was rejected on April 30, 2018. The tenant was also declared to be forbidden to submit any new requ-

est for retraction to the Régie du logement. Surprising as it may seem, the tenant still refused to comply with the request to remove the recordings on social networks. At the time of this writing, the tenant had not appealed the decision and the appeal deadlines were exceeded.

Les règles de conduite lors d'une audience à la Régie du logement interdisent toute forme d'enregistrement vidéo ou vocal lors de l'audience. Les règlements de procédure de la Régie du logement

ont pour but d'encadrer le déroulement de l'audience afin qu'elle puisse être tenue dans un minimum de décorum et afin que l'on puisse assurer qu'elle soit tenue «dans le respect des principes de justice fondamentale et de l'égalité des parties.»

Malgré cela et bien que la règle est clairement écrite dans les salles d'attente, le 18 octobre 2017, s'est tenue une audience en résiliation de bail en raison du comportement d'une locataire. Vers la fin de l'audience où une demande de remise est débattue, l'avocate de la propriétaire se rend compte que la locataire filme le procès.

Après que la locataire ait avoué qu'elle filmait, la régisseuse exige que la locataire cesse de filmer et lui demande de ne pas diffuser cette vidéo. La locataire refuse d'effacer l'enregistrement.

La locataire diffuse immédiatement la vidéo sur un réseau social populaire.

Quelques mois plus tard, la régisseuse convoque la locataire au moyen d'une citation à comparaître pour « outrage au tribunal ».

Le 24 novembre 2017, une audience sur l'outrage est entendue devant la vice-présidente Me Anne Mailfait.

La locataire ne se présente pas tel que demandé à 9h30.

La juge administrative émet un mandat d'amener peu après le début de l'audience. Cette procédure est une ordonnance donnée à un huissier d'aller immédiatement chercher la locataire par tout moyen et de la ramener au tribunal. La locataire est amenée de force par les policiers et arrive sous escorte à la Régie du logement vers 11h20.

Après avoir expliqué les conséquences de ces gestes, la juge administrative lui demande encore de retirer les enregistrements d'ici 13h30. Elle ne

Suite à la page 16



FORMATION RPHL

LE DÉGUERPISSEMENT

Mardi le 2 Octobre 2018 à 19h

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



Choisir la qualité
d'une gestion

**EFFICACE ET
RENTABLE!**

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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

☎ (514) 866-1587

ou par courriel à ✉ contact@ges-mar.net

Suite de la page 15 : RESPECT DES INSTITUTIONS : La Régie du logement condamne une locataire pour outrage au tribunal

le fait pas.

Elle est condamnée à payer une somme de mille dollars.

Il est important de démontrer à la population que le système judiciaire n'est pas une arène flexible où les règles sont plus ou moins importantes notamment parce les audiences de la Régie du logement ne se passent pas au Palais de justice. Tous doivent respecter le processus et y faire confiance.

Considérant qu'il est possible maintenant, avec certaines applications, de diffuser en direct des événements sur l'internet. Cette règle devient encore plus importante et met en lumière une nouvelle réalité à laquelle les juges administratifs devront porter une attention toute particulière.

Comme vous pouvez le constater, la Régie du logement a des pouvoirs importants pour punir les contrevenants et nous sommes sûrs que leurs représentants n'hésiteront pas à prendre tous les moyens nécessaires même à l'extérieur de leur enceinte pour faire respecter et imposer leurs règles élémentaires qui permettent la saine tenue d'une audience.

Finalement cet événement s'est visiblement passé

avant même que l'audience principale de l'affaire ait eu lieu. Plus important que la condamnation monétaire, sachez que la façon de se comporter devant le tribunal à tout moment du processus tant envers le régisseur qu'avec l'autre partie fait partie des éléments qui sont pris en compte par le tribunal.

La locataire a tenté d'échapper à ses obligations en déposant une rétractation de jugement le 23 février 2018 à la Régie du logement. Celle-ci a été rejetée le 30 avril 2018. La locataire a aussi été déclarée forclosée de déposer toute nouvelle demande de rétractation à la Régie du logement. Aussi surprenant que cela puisse paraître, la locataire refusait toujours de se conformer à la demande de retirer les enregistrements sur les réseaux sociaux. En date de la rédaction de l'article, la locataire n'avait pas porté le jugement en appel et les délais d'appel étaient dépassés.

No dossier : 350165

LE NOMBRE DE NOUVEAUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES A BAISSÉ EN 2017

Lorsqu'il s'agit de suivre les tendances de l'activité hypothécaire au Canada, les lacunes dans les données continuent de poser des défis. En utilisant les données provenant des dossiers de crédit des consommateurs, la SCHL a analysé différents types de nouveaux prêts hypothécaires. Voici les catégories de nouveaux prêts que nous avons pu analyser à l'aide des données :

- Nouveaux propriétaires
- Acheteurs déjà propriétaires
- Refinancements
- Renouvellements auprès d'un autre prêteur
- Plusieurs prêts hypothécaires (consommateurs ayant plusieurs prêts hypothécaires à leur dossier de crédit)

Les renouvellements

auprès du même prêteur ne sont généralement pas saisis dans les données. Cela s'explique par le fait que les dates d'ouverture ne changent pas dans le dossier de crédit, et que les prêts renouvelés ne sont donc pas vus comme étant de nouveaux prêts.

Principales constatations

En 2017, 959 0741 nouveaux prêts hypothécaires ont été octroyés, soit une baisse de 6,5 % par rapport à 2016. La seule catégorie à avoir enregistré une hausse de 2016 à 2017 est celle des détenteurs de plusieurs prêts hypothécaires; toutes les autres ont diminué. Le ralentissement de l'activité d'octroi de prêts hypothécaires a été particulièrement

marqué chez les proprié-

étaires renouvelant leur prêt auprès d'un autre prêteur. En effet, nous avons estimé que 134 258 prêts avaient été accordés à des propriétaires-occupants renouvelant leur prêt auprès d'un autre prêteur. Il s'agit d'une baisse de 17,4 % par rapport à 2016.

La seconde baisse la plus marquée est survenue dans la catégorie des refinancements (8,3 %). Les refinancements comprennent les consommateurs qui ont renégocié leur prêt existant pour en accroître le montant. Dans ces cas, les fonds supplémentaires servent habituellement à financer des dépenses importantes, comme des rénovations domiciliaires, ou encore à consolider les dettes. La diminution de l'activité de refinancement pourrait indiquer qu'il y a moins

de propriétaires-occupants désireux d'utiliser la valeur de leur propriété pour contracter un prêt. Cela concorde avec un ralentissement de la progression des prix des maisons dans certains grands marchés.

Les catégories des nouveaux propriétaires et des acheteurs déjà propriétaires réagissent davantage aux conditions de marché. Cela s'explique par le fait qu'elles englobent l'activité liée aux ventes de propriétés. Dans les deux catégories, le nombre de prêts a diminué comparativement à 2016 de concert avec les ventes de logements (baisse de 5 % et 5,4 %, respectivement). Ensemble, ces deux catégories ont représenté environ la moitié des nouveaux prêts accordés l'an dernier : 40,3 % pour les nouveaux propriétaires et

9,6 % pour les acheteurs déjà propriétaires.

La réduction dans la catégorie des nouveaux propriétaires pourrait s'expliquer par les nouvelles règles hypothécaires mises en place en 2016. Selon ces nouvelles règles, tous les emprunteurs dont la mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat doivent se qualifier pour un prêt hypothécaire au taux d'intérêt le plus élevé entre :

le taux prévu à leur contrat; et

le taux fixe affiché des prêts ordinaires de cinq ans de la Banque du Canada.

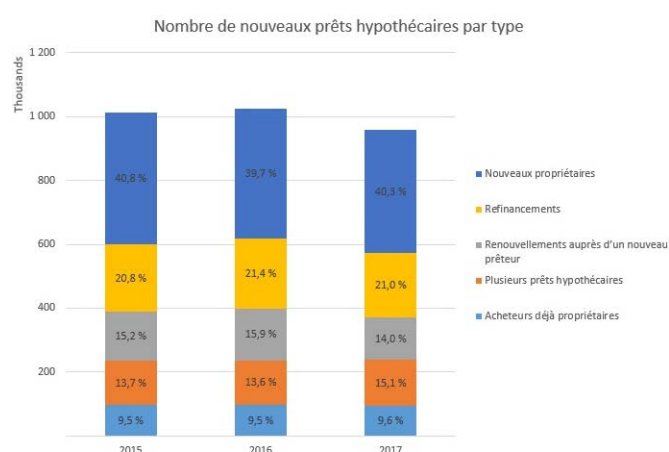
Il s'ensuivrait une diminution du pouvoir d'emprunt des consommateurs à la recherche d'un nouveau prêt hypothécaire.

Les baisses les plus marquées sont à Vancouver et Toronto

Comme nous l'avons mentionné, moins de prêts ont été octroyés aux nouveaux propriétaires au Canada en 2017 par rapport à 2016. Les baisses les plus marquées sont survenues sur les deux marchés les plus chers, soit Vancouver

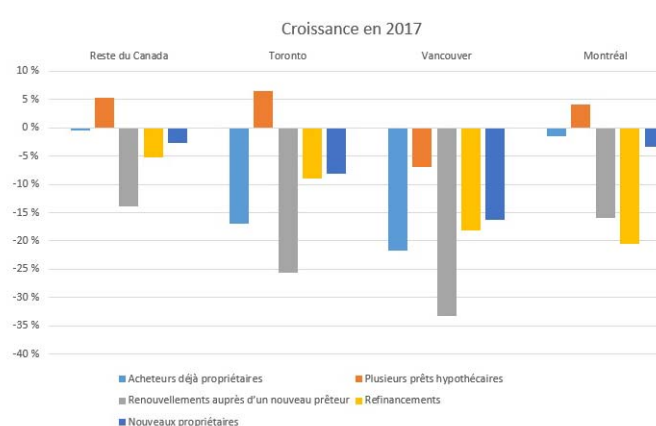
Suite à la page 18

Graphique 1 : Légère baisse des nouveaux prêts hypothécaires en 2017



Graphique 1 : Légère baisse des nouveaux prêts hypothécaires en 2017

Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par type



Graphique 2. Rétrécissement des écarts dans l'activité d'octroi de prêts hypothécaires entre les régions
Croissance en 2017

Suite de la page 17 : Le nombre de nouveaux prêts hypothécaires a baissé en 2017

et Toronto. L'examen des différentes régions métropolitaines de recensement (RMR) montre que Calgary et Edmonton affichent également d'importantes diminutions dans toutes les catégories de nouveaux prêts hypothécaires.

À Vancouver et Toronto, les nouvelles taxes³ visant à réduire l'activité spéculative sur le mar-

ché de l'habitation pourraient avoir causé ce ralentissement. Pourquoi avons-nous cette impression? Parce que les ventes ont chuté après l'entrée en vigueur des taxes. À Calgary et à Edmonton, la demande de logements a continué de ralentir en raison des difficultés dans le secteur de l'énergie.

Pour l'ensemble du Canada, la plus forte diminution de l'activité d'octroi de prêts hypo-

thécaires est survenue dans la catégorie des renouvellements auprès d'un autre prêteur. À Vancouver et Toronto, les baisses dans cette catégorie ont été plus importantes que la moyenne, soit 33,3 % et 25,7 %, respectivement.

La plupart des grandes RMR, y compris Calgary (25,6 %), Ottawa-Gatineau (23,9 %), Halifax (21,3 %) et Montréal (15,95 %), ont enregistré une baisse dans cette catégorie.

À Vancouver et à Toronto, une diminution a également été constatée dans la catégorie des acheteurs déjà propriétaires (21,7 % et 17 %, respectivement). En revanche, cette catégorie est restée relativement inchangée dans le reste du Canada. Les diminutions observées à Vancouver et à Toronto pourraient donc être attribuables aux problèmes d'abordabilité que connaissent ces deux villes. Les propriétaires ont peut-être préféré demeurer dans leur propriété par crainte d'avoir de la difficulté :

à trouver une nouvelle propriété respectant leur budget; ou
à vendre leur propriété actuelle au prix souhaité.

Nous avons également constaté que le nombre de détenteurs de plusieurs prêts hypothécaires avait baissé dans certaines RMR, dont Vancouver, Calgary, Edmonton, Ottawa-Gatineau, Québec et Halifax.

que les nouvelles règles hypothécaires entrées en vigueur en 2016 ont réduit la capacité des consommateurs à financer un deuxième ou troisième prêt hypothécaire dans ces RMR.

1 Le présent rapport utilise des données fournies par l'agence d'évaluation du crédit Equifax Canada, qui dessert environ de 80 % à 85 % du marché hypothécaire. La SCHL n'a pas consulté ni reçu de renseignements concernant des individus identifiables pour produire ce rapport.

2 Sauf indication contraire, tous les chiffres proviennent d'Equifax Canada.

3 En août 2016, le gouvernement de Colombie-Britannique a commencé à imposer aux acheteurs étrangers une nouvelle taxe de 15 % à l'achat de logements dans la région de Vancouver. En avril 2017, le gouvernement de l'Ontario a adopté son plan pour le logement équitable, qui comprend un impôt sur la spéculation pour les non-résidents de 15 % à l'achat ou à l'acquisition de certaines propriétés résidentielles dans la région élargie du Golden Horseshoe.

Cela pourrait indiquer

Source : SCHL



BÉTONEL^{MD}

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!
www.betonel.com

LES INONDATIONS ET LES FEUX COÛTERAIENT DE PLUS EN PLUS CHER AU CANADA

Floods and forest fires are becoming ever more expensive in Canada

Selon un article publié sur le site de Radio-Canada, les dommages des inondations et des incendies de forêt coûtent 1 milliard de dollars chaque année aux contribuables canadiens, a affirmé le ministre canadien de la Sécurité publique et de la Protection civile Ralph Goodale.

En effet, les couvertures de police d'assurance, dans la majorité des cas, ne couvrent pas les dommages causés par des catastrophes naturelles. C'est le Gouvernement qui alloue une somme à chaque personne en fonction de sa réclamation.

Malheureusement, le Québec est touché chaque

printemps et parfois en automne par de nombreuses inondations.

Et en tant que propriétaires de logements, vous êtes tenus d'assurer la jouissance paisible à vos locataires :

1854 du Code civil du Québec: Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

Le locataire aura des recours contre le locateur si celui-ci ne peut pas avoir

la jouissance de son logement :

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement

du loyer pour l'avenir. ;

Selon l'article de Me Soucy „Les obligations du locateur face aux inondations”, les inondations dans plusieurs des cas ont rendu les logements à la fois inhabitables et impropres à l'habitation.

Les locataires ont des recours en diminution de loyer ou en résiliation du bail. Dans d'autres cas, ils pourront abandonner leur logement en démontrant qu'il représente un danger pour la santé et la sécurité des occupants.

According to an article posted on the CBC-Radio Canada website, flood damage and forest fires cost Canadian taxpayers \$1 billion each year, said Mr. Ralph Goodale, Canada's Minister of Public Safety and Emergency Preparedness.

Indeed, insurance policies, in most cases, do not cover damage caused by natural disasters. It is the Government that allocates a sum to each person according to his claim.

Unfortunately, Quebec is affected every spring and sometimes even in the fall by many floods.

And as rental property owners, you are required to ensure peaceful enjoyment of the premises to your tenants.

Section 1854 of the Civil Code of Québec stipulates that:

“The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease. He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease.”

The tenant will have recourse against the landlord if he cannot have the enjoyment of his dwelling:

“Section 1863: The non-performance of an obligation by one of the parties entitles the other

Suite à la page 24



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. Portes et fenêtres
30. Recouvrement
31. Réparation
32. Serrurier
33. Sinistres
34. Téléphones mobiles

1. AGRICULTURE URBAINE

Agriculture urbaine
MicroHabitat

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

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

2. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

3. APPAREILS MÉNAGERS

Debsel Inc.

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

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

4. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com
 - Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
 - Licence RBQ: 8248-2225-41

5. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121
 Sans frais: 1-800-363-6344
 - Assurance habitation, autos
 - Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
 - Réduction pour les membres de l'APQ

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372
info@assurancesml.com
 - Cabinets en assurance de dommages
 - Spécialiste en assurance commerciale pour immeubles à logements (7 et +)
 Immeuble en copropriété,

6. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569
 Spécialisés dans les domaines de droit suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Régie du logement.

7. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante
 Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com
 RBQ 8334-9225-44

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

8. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire
 Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
 - Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184
julesgagnemetal@qc.aira.com
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Fer ornemental et aluminium
 - Licence RBQ: 2853-5797-14

9. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379
info@fondabec.ca
www.fondabec.ca
 Pieux : redressement et stabilisation.

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

10. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900
 1-888-335-0335
www.josephelie.com
 - Réduction spéciale pour les membres
 - NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage

11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal
 Tél.: (514) 659 5832
pmecousineau@gmail.com

Rénovations, démolition
 peinture, céramique, montage de meubles

RSB

Tél.: (450) 466-7318
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

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

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
www.perroncouvreurs.com
 Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites !

Réfection de toitures de tous genres
 Inspection/Prévention

14. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

15. ÉLECTRICITÉ

9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique

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

akomelectrique@hotmail.com

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

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

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 a 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

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

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances

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

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. CHAUFFE-EAU

Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

www.chauffe-eau-estrie.com

* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

7. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

8. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

9. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

10. SERRURE

MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

www.multicles.com

info@multicles.com

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

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

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

11. TOITURES

TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

www.toituresherbrooke.com

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• RBQ: 8351-3416-19

Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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





RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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



VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

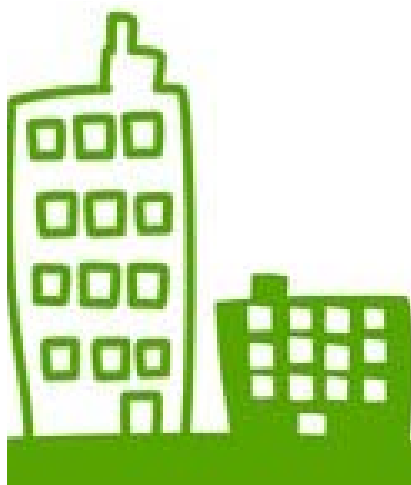
GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX ANCTIL RONA | MATÉRIAUX MAGOG RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com




MULTI CLÉS
SERRURERIE EXPERT

Les EXPERTS en sécurité

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS

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



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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



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

Distributeur Shell

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573




«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

Suite de la page 19 : Les inondations et les feux coûteraient de plus en plus cher au Canada - Floods and forest fires are becoming ever more expensive in Canada

party to apply for, in addition to damages, specific performance of the obligation in cases which admit of it. He may apply for the resiliation of the lease where the nonperformance causes serious injury to him or, in the case of the lease of an immovable, to the other occupants.

is nonetheless entitled to the re-establishment of the rent for the future.”

According to Me Soucy’s article: “The landlord’s obligations in the face of floods”, the floods have, in many cases, made housing both uninhabitable and unsuitable for habitation.

dwelling by demonstrating that they represent a danger to the health and safety of the occupants.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1117931/inondations-feux-coutent-cher-canada-ministre-goodale>

<http://leproprietaire.apq.org/fr/Juin2017/juridique/9249/Les-obligations-du-locateur-face-aux-inondations-Juridique.htm>

The nonperformance also entitles the lessee to apply for a reduction of rent; where the court grants it, the lessor, upon remedying his default,

Tenants have recourse to rent reduction or termination of the lease. In other cases, they may abandon their



CONSTRUCTION ET TOITURE

Teknic Art

VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?

ESTIMATION GRATUITE! TRAVAUX IMPECCABLES

PROJET CLEF EN MAIN PRIX COMPÉTITIF!

BP RENO-MAÎTRE APCHB RBO: 8351-3416-19

819-674-7044 | 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^E AVENUE N,
SHERBROOKE**

819-565-9023

