

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Décembre 2021, Volume 37 No 12

SIGNATURE DU BAIL

Il ne faut pas négliger l'importance de la signature du bail. Trop souvent, des erreurs sont commises lors de la rédaction du bail qui pose des problèmes importants pour la suite des choses.

>>Page 2

RABAIS LOYER

Offrir un rabais de loyer aux candidats pour les convaincre de signer un bail surtout hors de la période de pointe. Ces rabais sont légaux mais il faut prendre le temps de bien les rédiger pour éviter de se faire piéger et qu'ils deviennent LE vrai loyer.

>>Page 16

LOCATION AVEC ANIMAUX

Les raisons pour lesquelles les propriétaires de logements interdisent les animaux dans les logements. Le Devoir publiait un article sur des récits de locataires qui n'arrivent pas à trouver un nouveau logement à cause d'animaux de compagnie.

>>Page 18

AVIS DE MODIFICATION DES CONDITIONS DU BAIL :

Attention aux erreurs qui peuvent coûter cher!

Rappelons simplement qu'il existe des formalités à remplir pour avoir un avis conforme. Il est dommage de constater que par mégarde et se basant sur la bonne entente avec le locataire, des propriétaires font des avis verbaux, des courriels ambigus ou des avis faits « maison » qui ne contiennent pas tous les éléments prévus par la loi.

Suite à la page 8



Me Martin Messier

LA SIGNATURE DU BAIL : Une étape importante

Signing the lease is an important step

MOT DE L'ÉDITEUR

Il ne faut pas négliger l'importance de la signature du bail. Trop souvent, des erreurs sont commises lors de la rédaction du bail qui pose des problèmes importants pour la suite des choses.

Nous allons parler aujourd'hui de trois de ces problèmes que nous avons régulièrement l'occasion de voir lors de nos échanges avec des propriétaires d'immeubles à logement.

LES ERREURS DANS LA DÉSIGNATION LÉGALE DES PARTIES

Bien souvent, des erreurs sont commises relativement au nom des parties soit le locataire et le locateur. Il faut vous assurer

d'inscrire le bon nom à titre de locateur. Parfois, le locateur peut être différent du propriétaire, mais cette situation se présente rarement.

Par contre, nous voyons souvent le nom du responsable ou de l'actionnaire principal inscrit dans la désignation sur le bail du locateur. Il faut savoir qu'à ce moment le locateur pourrait bien être l'individu plutôt que l'entreprise, avec des impacts fiscaux et légaux.

Si le locataire introduit une demande en justice, il pourra le faire contre l'entité désignée au bail ce qui risque fort de ne pas être le résultat voulu. Nous voyons la même erreur au niveau du locataire, ou plusieurs erreurs

se glissent dans le nom. Parfois, les noms sont plus difficiles à écrire, tant et si bien que même le locataire ne dépiste pas l'erreur. Au bout du compte, si vous devez obtenir et exécuter une décision contre le locataire cette erreur risque de rendre la tâche fort difficile.

L'ERREUR QUANT À LA DURÉE DU BAIL

Deux cases se trouvent l'une à côté de l'autre sur le bail. À gauche vous avez la date de début et de fin du bail à durée fixe. À droite vous avez la date de début du bail à durée indéterminée.

Régulièrement, nous voyons des propriétaires remplir les dates pour la

durée fixe, et entrer aussi la date de début du bail qui se trouve dans la section du bail à durée indéterminée créant une situation qui est regrettablement ambiguë.

LES INITIALES QUI MANQUENT DANS CERTAINES DISPOSITIONS

À plusieurs endroits dans le bail, des initiales doivent être inscrites.

Souvent, une ou plusieurs des signataires oublient de mettre les initiales requises, ce qui a dans certains cas entraîné l'impossibilité de revendiquer la clause prévue.

Volume 37 No 12
Décembre 2021

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

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

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme
Yves Lechasseur

The importance of signing the lease should not be neglected. Too often mistakes are made during the drafting of the lease which poses significant problems for the future.

Today we are going to talk about three of these issues that we regularly have the opportunity to see in our interactions with rental property owners.

ERRORS IN THE LEGAL DESIGNATION OF THE PARTIES

Often, mistakes are made on behalf of the parties, i.e., the tenant and the landlord. Make sure you register the correct name as a landlord. Sometimes the landlord may be different from the owner, but this situation rarely arises.

However, we often see the name of the person in charge or the principal shareholder written in the designation on the landlord's lease. You should know that at this time the landlord could well be the individual rather than the company, with tax and legal impacts.

If the tenant files a legal claim, he will be able to do so against the entity designated in the lease

which may not have the desired result. We see the same error at the tenant level, where multiple errors creep into the name. Sometimes the names are more difficult to write, so much so that even the tenant does not detect the error. At the end of the day, if you have to obtain and execute a decision against the tenant this mistake may make the task very difficult.

THE ERROR REGARDING THE DURATION OF THE LEASE

There are two boxes next to each other on the lease. On the left you have the start and end date of the fixed-term lease. On the right you have the start date of the indefinite lease.

Regularly, we see landlords fill in the dates for the fixed term, and also enter the start date of the indefinite lease creating a situation that is regrettably ambiguous.

INITIALS THAT ARE MISSING IN SOME PROVISIONS

In several places in the lease initials must be written. Often, one or more of the signatories forget to put the required initials, which in some cases has led to the impossibility of claiming the intended clause.

RONA
RÉNO DÉPÔT

VIP PRO

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU
REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES

RPH
Regroupement des propriétaires
d'habitations locatives
partenaire de l'APQ

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires	15%	Couvre-plancher Cuisine	5%
Décoration Quincaillerie Électricité* Plomberie* Outillage manuel	10%	Ventilation, chauffage et climatisation Produits d'entretien Produits saisonniers et d'horticulture Automobile	
Outillage électrique portatif et stationnaire Portes et moulures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers Fenêtres	3%

SERVICE PRIORITAIRE

VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON
au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

Pour obtenir vos escomptes privilèges du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait: Pour les magasins Rona et Rénodépôt corporatifs: compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à rona.promms@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.
**Pour les marchands Rona affiliés vous devrez faire la demande en magasin chez un des marchands participants.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS:
2 façons de vous identifier: soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Rénodépôt à Stephany Robinson pour obtenir vos escomptes RPHL.

*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits entièrement sur commande spéciale, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Essi Ring et Huuquena, les chauffe-eaux, le fil électrique ainsi que les électroménagers sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note: Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. **Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web: DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Tous vos renseignements, Stephany Robinson, Chargée de comptes Nationales des Ventes Pro. I.C.



LA SIGNATURE DU BAIL ET SES RÈGLEMENTS

14 décembre 2021
à 18h30

La signature du bail est une étape importante lors du processus de location d'un logement. Une erreur dans une clause, dans le montant du loyer,...

Notre expert vous expliquera section par section comment remplir le formulaire de bail obligatoire. Également, il s'attardera aux différents règlements que vous devez prendre en compte comme : la clause de solidarité, l'interdiction de fumer dans les logements, la clause des animaux, la location de chauffe-eaux,...

COMMENT LOUER UN LOGEMENT VITE ET BIEN À UN LOCATAIRE - 18 janvier 2022 à 18h30

Une conférence sur la location des logements : Les trucs et astuces pour augmenter votre visibilité mais aussi comment mettre votre logement en valeur et le présenter afin de maximiser vos chances de location.

LA MODIFICATION DU BAIL ET L'AUGMENTATION DE LOYER 22 février 2022 à 18h30

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL).

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Un de nos avocats expert dans le domaine locateur-locataire vous expliquera les procédures et les délais à votre disposition.

Réservation obligatoire - Places limitées - Inscription obligatoire à <https://boutique.apq.org/fr/>

MEILLEURS VOEUX DE L'APQ

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

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

Soyez des nôtres lors de nos activités et revendications.

Au plaisir de vous y voir!

Toute l'équipe de l'APQ!

HORAIRES MODIFIÉS :

24, 25 ET 26 décembre 2021 - FERMÉ

31 déc. 2021, 1e et 2 janv. 2022 - FERMÉ

L'APQ S'INSURGE CONTRE LES PROPOS TENUS PAR LE RCLALQ SUR LES ÉVICTIONS DE LOGEMENTS

Montréal, le 14 décembre 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'insurge contre les accusations faites par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) contre les propriétaires de logements émises suite aux résultats de sa compilation sur les reprises de logement et les évictions.

Selon leur étude : „(échantillon de 874 dossiers), c'est 53% des tentatives de reprise et d'éviction qui sont effectuées par des propriétaires ayant acquis l'immeuble depuis moins de 1 an.”

La majorité des propriétaires de logements sont des petits propriétaires honnêtes qui prennent à cœur leur rôle de fournir un toit à plus de 1 300 000 locataires.

„Il est faux et préjudiciable de laisser entendre que la mauvaise foi règne pour les reprises de logement. Cette attitude a comme conséquence de donner une mauvaise image des propriétaires de logements alors que ceux-ci doivent démontrer leur intention devant le Tribunal Administratif du logement.” Selon Martin Messier, Président de l'APQ.

De plus, il n'est pas étonnant en 2021 de voir que les propriétaires qui reprennent des logements sont propriétaires depuis moins de 1 an : Le prix des habitations résidentielles a tellement augmenté que de nombreux acheteurs vont se tourner vers l'achat d'un multiplex pour y habiter et donc oui, ils vont avoir un recours pour reprise de logement car ils veulent y habiter tout simplement.

Selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), le prix médian pour une unifamiliale dans la RMR de Montréal en octobre 2021 est de 515 000\$, alors que le prix médian d'un plex (2-5 logements) est de 707 250\$.

„Le RCLALQ ne parle jamais du long et fastidieux processus qui existe et qui complexifie la reprise de logement. C'est un processus plus compliqué qu'on ne croit car en plus de devoir respecter les délais il faut correspondre à de nombreux critères pour avoir le droit à la reprise et éventuellement, démontrer que la reprise est conforme devant le Tribunal administratif du logement.” d'ajouter Martin Messier.

Enfin, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) avance 3 propositions auxquelles l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'oppose :

Le regroupement réclame le retrait complet des dispositions du Code civil du Québec permettant l'éviction aux fins de subdivision, agrandissement et changement d'affectation, de restreindre les reprises selon le taux d'occupation et, reviennent avec une demande pour un registre des baux...

Le processus en vigueur est extrêmement restrictif, pourquoi interdire à une famille de vouloir prendre 2 logements pour en faire 1 pour une meilleure qualité de vie?

Les associations de locataires veulent s'ingérer dans le droit de propriété des propriétaires ce qui aurait un effet dévastateur sur la valeur des immeubles et un impact négatif sur les locataires au bout du compte.

Il faut savoir qu'au Québec les locataires sont surprotégés. Les loyers font l'objet d'une protection lorsqu'un locataire quitte, alors que ce logement devrait pouvoir être loué au prix du marché.

Le registre des baux serait coûteux et sans effet réel sur le marché alors que pour aider les locataires il faut plutôt les aider financièrement. Il est utopique de penser que les propriétaires sont des magiciens et peuvent maintenir le prix des loyers dans un contexte d'inflation que l'on vit actuellement.

Par ailleurs, l'APQ réitère que la situation créée par le système de fixation de loyer actuellement en vigueur est l'ennemi juré du parc locatif québécois, de son offre locative et du maintien ou de l'amélioration des conditions locatives; la méthode actuelle crée des situations ridicules et insoutenables qui doivent être révisées sans délai.

ADOPTION DU PROJET DE LOI 5: *Mesures pour limiter la surchauffe immobilière*

Adopté le 10 décembre 2021, le projet de loi 5*, Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures, touche le métier de courtier immobilier pour tenter de réduire la surchauffe immobilière.

et le vendeur en même temps pour la même transaction.

Également, le projet de loi 5 prévoit la nullité des contrats de courtage „verbaux” visant un immeuble résidentiel.

Ce projet de loi sera en vigueur dans 6 mois.

En effet, désormais il est interdit à un courtier immobilier de faire de double représentation, c'est à dire qu'il ne pourra pas représenter l'acheteur

<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-5-42-2.html?appelant=MC>

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



Me Annie Lapointe

AVIS DE MODIFICATION DES CONDITIONS DU BAIL

*Attention aux erreurs qui
peuvent coûter cher!*

Notice of modification of the conditions of the lease : *Beware of errors that can be very costly!*

Nous arrivons à la période de l'année où il faudra commencer à penser, pour la plupart des baux, aux avis de modification du bail, en y incluant les augmentations.

Rappelons simplement qu'il existe des formalités à remplir pour avoir un avis conforme. Il est dommage de constater que par mégarde et se basant sur la bonne entente avec le locataire, des propriétaires font des avis verbaux, des courriels ambigus ou des avis faits « maison » qui ne contiennent pas tous les éléments prévus par la loi.

L'une des règles applicables aux avis de modification de bail est que, comme tout avis relatif au bail, il doit être rédigé dans la même langue que le bail.

Dans un jugement récent (1), un locateur demandait l'expulsion d'un locataire devenu occupant sans droit suite à l'échéance du bail. Ce locataire aurait reçu un avis d'augmentation de loyer dans les délais légaux, mais

rédigé en français, alors que le bail original était en français. Suite à une discussion sur le contenu de l'avis, le locataire aurait accepté l'augmentation de 65\$ et le renouvellement de son bail. Selon les faits mentionnés au jugement, le représentant du locateur, voulant une réponse écrite, aurait indiqué au locataire à quel endroit cocher et signer, ce dernier lui faisant confiance et étant incapable de lire le français.

Visiblement, le locataire n'aurait pas coché au bon endroit mais plutôt à l'emplacement du non renouvellement. Dans ce cas, le Tribunal juge que le locataire subit un préjudice de cet avis dans la mauvaise langue car il risque d'être évincé. Or, il cite également l'article 1375 C.c.Q. Qui prévoit que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties à un contrat, et ce, à toutes les étapes de celui-ci.

Ainsi, l'obligation de renseignement découle de cette obligation de bonne foi.

Dans les circonstances, le juge décide que l'avis est donc inopposable et que le bail a été reconduit, sans augmentation.

Rappelons-nous que pour être valide, l'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision. Il est très important que l'avis indique la durée proposée du bail si elle est modifiée, et surtout le délai accordé au locataire afin de refuser la modification proposée, qui est d'un mois à compter de la réception de l'avis (2).

Pour terminer, nous tenons à vous rap-

peler également que pour être considéré comme étant un « avis de modification des conditions du bail », l'avis doit proposer une modification ou une augmentation. Ainsi, un simple avis demandant au locataire s'il a l'intention de demeurer dans le logement ou de quitter, en lui donnant un mois pour répondre, risque de ne pas être valide. On ne pourrait donc pas considérer que le locataire renouvelle son bail, par l'absence de réponse dans ce délai. Le locataire aurait alors les délais légaux pour aviser d'un non-renouvellement de son bail, soit 3-6 mois avant la fin du bail pour un bail de 12 mois et plus, ou 1-2 mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois, à titre d'exemples (3).

We are approaching the time of the year when we will have to start thinking about notices of lease changes for most leases, including rent increases.

Let us simply recall that there are certain formalities to be completed to produce a notice of conformity. It is regretful to note that by mistake and based on the good agreement with the tenant, landlords make verbal notices, send ambiguous e-mails or “homemade” notices that do not contain all the elements provided for by law.

One of the rules applicable to notices of lease modification is that, like

any notice relating to the lease, it must be written in the same language as the lease.

In a recent judgement (1), a landlord requested the eviction of a tenant who had become an occupant without right following the expiry of the lease. This particular tenant supposedly had received a notice of rent increase within the legal deadline, but written in French, while the original lease was in English. Following a discussion on the content of the notice, the tenant would have accepted the \$65 increase and the renewal of his lease. According to the facts mentioned in the judgement, the landlord’s representative, wanting a written response, would have told the tenant where to tick and sign, the latter trusting him while

being unable to read the French text.

Obviously, the tenant would not have checked in the right place but rather at the location of the non-renewal. In this particular case, the Court finds that the tenant is harmed by this notice written in the wrong language because he risks being evicted. He also cites Section 1375 of the C.c.Q. which provides that good faith must govern the conduct of the parties to a contract, at all stages of the agreement.

Therefore, the obligation to provide information derives from that duty of good faith.

In the circumstances, the judge decided that the notice was therefore unenforceable and that the lease had been renewed, without a rental increase.

Remember that to be valid, the notice of modification that aims to increase the rent must

indicate in Canadian dollars the proposed new rent, or the increase in dollars or as a percentage of the current rent. This increase may be expressed as a percentage of the rent to be determined by the Court, if the rent is already the subject of a request for rental setting or review. It is very important that the notice indicates the proposed duration of the lease if it is amended, and especially the period given to the tenant to refuse the proposed modification, which is one month from receipt of the notice (2).

Finally, we would also like to remind you that to be considered as a “notice of modification of the terms of the lease,” the notice must propose an amendment or an increase. Therefore, a simple notice asking the tenant if he intends to stay in the dwelling or to leave, giving him a month to respond, may not be valid. It could therefore not be considered that the

tenant renews his lease, just by the absence of a response within this period. The tenant would then have the legal deadlines to notify of a non-renewal of his lease, i.e. 3-6 months before the end of the lease for a lease of 12 months or more, or 1-2 months before the end of the lease for a lease of less than 12 months, as examples (3).

(1) 9252-7076 Québec inc. c. Anwar 2021 QCTAL 18101.

(2) Code civil du Québec, L.R.Q. c. CCQ-1991, article 1943.

(3) Code civil du Québec, L.R.Q. c. CCQ-1991, article 1946.

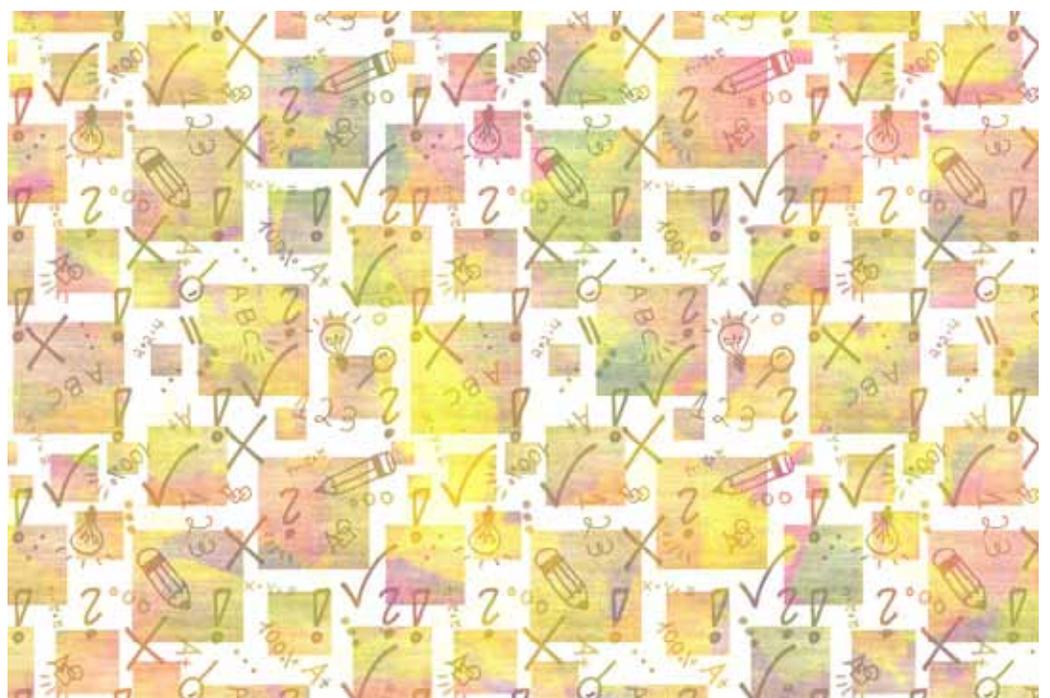
DES VISITES EN 3 CLICS

ANNONCEZ VOS LOGEMENTS ET PROPULSEZ LES SUR FACEBOOK, TWITTER, KIJJI, CRAIGSLIST, LOGISQUÉBEC.

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com



RÉDUIRE LES DÉCLENCHEMENTS INUTILES D'UN SYSTÈME D'ALARME-INCENDIE

Source : Service incendie Montréal

Le Règlement sur les alarmes-incendies non fondées vise à diminuer le nombre d'alarmes se déclenchant inutilement. Advenant un réel incendie, ces dernières doivent être prises au sérieux par les citoyen-nes.

Il y a 4 principales causes qui peuvent être à l'origine des alarmes-incendies non fondées. Voyez les actions à poser pour éviter l'intervention des pompiers.

1. LES ALARMES-INCENDIES DÉCLENCHÉES LORS D'UN TEST

Les alarmes-incendies peuvent se déclencher après un essai ou un exercice d'évacuation.

Pour éviter l'intervention des pompiers :
 Prévenez les occupants et visiteurs des essais en affichant l'information, la date et l'heure dans le bâtiment (72 heures avant);
 Avertissez votre central de surveillance que des essais auront lieu;
 Protégez les dispositifs du système d'alarme-incendie (détecteurs d'incendie, station manuelle, etc.) afin d'éviter les bris accidentels.

2. LES ALARMES-INCENDIES DÉCLENCHÉES LORS DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Les travaux de construction, de rénovation ou le manque d'entretien lié aux activités de construction sont suscepti-

bles de déclencher des alarmes-incendies. Pour éviter l'intervention des pompiers :
 Prévenez les occupants;
 Isolez le secteur touché par les travaux pour limiter le déplacement des contaminants et de la poussière;
 Protégez les dispositifs de détection automatique du système d'alarme incendie en les recouvrant d'une protection physique conçue à cet effet;
 Effectuez des contournements de composants ou de zones de votre système d'alarme incendie;
 Informez votre centrale de surveillance de la tenue des travaux;
 Prévoyez de la surveillance.

3. LES ALARMES-INCENDIES DÉCLENCHÉES DE MANIÈRE ACCIDENTELLE OU MALVEILLANTE

Les alarmes-incendies peuvent être déclenchées de façon accidentelle ou par malveillance. Pour éviter l'intervention des pompiers :
 Munir l'ensemble des déclencheurs manuels de boîtiers protecteurs. Les boîtiers protecteurs peuvent aussi être munis d'un dispositif sonore local;
 Pourvoir les composants les plus vulnérables d'une protection physique comme une grille métallique ajourée au-dessus des détecteurs d'incendie;
 Installer des équipements de surveillance pour faciliter l'identification des contrevenants.

4. LES ALARMES-INCENDIES DÉCLENCHÉES EN RAISON D'UNE DÉFEC-

TUOSITÉ

Un système d'alarme-incendie peut se déclencher en raison d'une défektivité causée, entre autres, par l'usure, la corrosion, la désuétude, une panne de batterie, un poste manuel intermittent, un code d'erreur ou trouble, l'installation incorrecte des composantes, l'incompatibilité des composantes ou l'installation dans un emplacement inadapté. Pour éviter l'intervention des pompiers :
 Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements de protection contre l'incendie et effectuez les inspections et l'entretien requis par la réglementation;
 Corrigez les lacunes identifiées dans le rapport d'inspection du système d'alarme incendie de façon à ce qu'il soit le plus performant et adapté possible.





IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.





MAXIME HÉMOND
 Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière, Conseiller en assurance et en rentes collectives
 Maxime.Hemond@ig.ca
 Services Financiers Groupe Investors Inc.
 Cabinet de services financiers

FORUM HABITATION QUÉBEC, L'APQ Y PARTICIPE!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a participé le 10 décembre dernier au Forum Habitation Québec faisant partie des travaux d'élaboration du Plan d'action gouvernemental en matière d'habitation.

Lors de cet événement virtuel regroupant une cinquantaine d'organismes, un atelier d'information et de sensibilisation sur la discrimination dans l'accès au logement a été présenté.

Cette présentation nous permet de vous rappeler que la discrimi-

nation peut vous coûter cher.

On vous a déjà présenté plusieurs cas à travers d'articles qui ont dû verser des milliers de dollars en dommages pour cette raison.

En août 2020, on vous parlait d'un propriétaire de logements qui venait d'être condamné pour discrimination à verser des dommages matériels de 14000\$.

En effet, selon la Commission des droits de la personne : « Considéré comme "moyen de pallier un handicap", Novak, un chien

d'assistance à un couple et leur fils en situation de handicap est à l'origine du refus d'un propriétaire de louer un logement à un couple et leur fils en situation de handicap. La Charte des droits et libertés de la personne indique pourtant que le moyen de pallier un handicap est un motif de discrimination interdit. Par conséquent, le propriétaire a été condamné à verser plus de 13 940 \$ aux trois victimes.»

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à mettre en garde les propriétaires contre tout refus prématuré qui pourrait être interprété comme de la discrimination.

Notre recommandation : considérer l'ensemble de l'évaluation du locataire avant de prendre une décision.

Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discrimination.

Le résultat d'une enquête de crédit combinée à une enquête de prélocation complète est l'occasion d'une discussion entre propriétaire et locataire pour régler des difficultés qui auraient pu être soulevées lors que la vérification du locataire et de trouver des solutions alternatives comme le cautionnement.

Prenez le temps pour tout évaluer, quelques jours contre des mois de stress!

FORUMS
HABITATION QUÉBEC



INTERNET ILLIMITÉ

Bénéficiez
d'une réduction
unique avec
le code
APQ2022

à partir de
50\$/mois

Installation Gratuite &
Location de Modem et
Routeur Wifi Incluse.

Appelez nous **514-800-2266**

altimatel.com

Forfaits de
téléphonie et
de télévision
sont disponibles

LES ENTREVUES POLITIQUES DE L'APQ :

Québec Solidaire (QS)

L'Association des Propriétaires du Québec tient à bien informer ses membres. Dans cet objectif, nous avons invité les représentants de chaque parti d'opposition à l'Assemblée nationale à partager leurs points de vue sur certains sujets qui nous préoccupent.

Le premier député ayant accepté de partager sa position est Andres Fontecilla. Monsieur Fontecilla est député de la circonscription de Laurier-Dorion et porte-parole en matière d'habitation pour Québec Solidaire (QS).

APQ : Monsieur Fontecilla, nous savons que le parc immobilier se dégrade. De plus, la méthode de fixation des loyers appliquée par le Tribunal Administratif du Logement (TAL) génère des taux d'amortissement pour les travaux majeurs de plus de 40 ans. Quel est votre appréciation de cette situation?

QS : 'Tout d'abord, je suis préoccupé par la

dégradation de notre parc résidentiel locatif. C'est un devoir en tant que société de maintenir en bon état cet actif essentiel pour l'ensemble de la population du Québec. Cependant, il y a différents types de problèmes. Il y a un débat à savoir comment on doit financer le maintien de ces actifs.

La logique fondamentale, selon moi, est que les travaux, principalement les travaux majeurs, doivent se financer sur le long terme. Qu'est ce que le long terme? 40 ans, 25 ans, 20 ans? Vous avez un bungalow, une propriété neuve, on s'attend à ce qu'au bout de 20 ou 25 ans vous aurez à effectuer des travaux majeurs et la façon de faire habituelle est d'aller à la banque pour réhypothéquer votre propriété. Vous obtiendrez une somme d'argent et vous effectuerez les travaux. Vous allez étaler cette dette sur le long terme à un taux hypothécaire normalement plus bas, traditionnellement, qu'un prêt commercial. Cela est la logique qui régit autant votre bun-

DÉPUTÉ DE LAURIER-DORION ET RESPONSABLE EN MATIÈRE D'IMMIGRATION, D'INTERCULTURALISME ET DE LOGEMENT

Andrés Fontecilla



Source : <https://quebecsolidaire.net/page/depute-e-s/andres-fontecilla>

galow qu'un immeuble locatif.

Il peut y avoir des propriétaires de logements dans notre parc locatif qui considèrent que le taux d'amortissement est étalé pendant trop longtemps. Ceci étant dit, je pense qu'effectivement le Québec a une obligation concernant le maintien de cet actif et devrait mettre en place divers programmes. Il en existe d'ailleurs, mais qui sont, selon moi, insuffisants pour encourager ou inciter les propriétaires à rénover convenablement leurs logements, non pas seulement pour maintenir le parc locatif mais pour introduire d'autre néces-

sités, par exemple au point de vue efficacité énergétique. Je suis totalement en faveur qu'il y ait des programmes gouvernementaux pour inciter d'avantage les propriétaires à investir dans le maintien de leur actif."

APQ : Vous nous avez donné l'exemple d'une toiture de bungalow qui devra être remplacée dans 20 ou 25 ans. Le taux d'amortissement sur 40 ans nous semble tout à fait déraisonnable.

APQ : Un autre sujet que je souhaite aborder avec vous monsieur Fontecilla, celui qu'on appelle communément

les logements sociaux. Vous ne serez pas surpris que les propriétaires préfèrent une option par laquelle les locataires aient accès à des subventions au logement plutôt que de construire de la brique et du béton et ainsi faire compétition avec les propriétaires grâce à l'argent de l'état. Quelle est votre position dans ce débat?

QS : 'La situation actuelle est que l'état investit déjà des sommes importantes qui sont données directement aux propriétaires afin de baisser la contribution du locataire au paiement du loyer. Ce qu'on appelle les programmes de soutien

au logement, les PSL. Ces programmes visent à subventionner des loyers dans le secteur privé, le secteur associatif, coopératif et les OSBL.

La nécessité fait en sorte qu'il y a des milliers de ménages qui octroient une part trop importante de leurs revenus mensuels au paiement du loyer. Avoir un toit sur la tête est la dépense la plus importante pour la majorité d'entre nous, mais pour certains ménages cela occupe une part trop importante. Il y a donc une réelle nécessité de poursuivre cette aide étatique. Cependant, il y a des garde-

-fous à mettre en place, car certains vont considérer que c'est de l'aide qui va directement aux propriétaires et que certains d'entre eux pourraient être enclin à augmenter de façon exagérée les prix des loyers afin de profiter de cette manne. Des plafonds existent, mais il demeure que c'est de l'argent des contribuables qui transite non pas par les locataires, mais directement aux propriétaires. Donc une subvention dans la poche des propriétaires.

Bien entendu nous vivons dans un marché d'offre et de demande qui régulent les prix.

C'est important pour moi d'avoir un secteur ou la pression à la hausse des loyers est moins importante que dans le secteur privé pour éviter que le prix des loyers augmente de façon démesurée. Il est donc important de financer aussi la brique et le béton pour constituer un parc locatif qui est moins régi par la logique du marché (avoir des gains et des rendements intéressants) pour plutôt constituer un secteur qui, dans son ensemble, fera une pression à la baisse sur le prix de loyers. La situation exige qu'on finance donc aussi la brique et le béton."

prend du temps, alors que les besoins des gens sont urgents. Chaque 1er juillet on le voit, que ce soit les tentes sur la rue Notre-Dame à Montréal ou des squats au quatre coins de la province qui poussent comme des champignons. La façon immédiate d'aider ces locataires à se loger est le PSL. D'ailleurs, le gouvernement a augmenté les montants alloués au PSL et au PSL d'urgence, et certains changements sont en chemin pour élargir les critères d'accessibilité. Donc, l'enveloppe globale du soutien via les PSL est, objectivement, en train de monter.

une société très réglementée, à tort ou à raison. Dès qu'il y a un problème une voix s'élève pour dire qu'on devrait créer une loi ou un règlement pour corriger la situation. Il y a d'un côté le bien être de la population et de l'autre la stimulation nécessaire du marché de l'emploi, de la construction etc.

Je comprends qu'un jeune entrepreneur soit découragé par la somme de règlements qui existent pour encadrer le marché. Mais en même temps, on vit dans un contexte économique qui favorise l'entrepreneuriat. C'est aujourd'hui très payant d'investir dans la rénovation, d'investir dans l'immobilier. C'est sûr qu'ils vont rencontrer des difficultés et on doit aller au cas par cas pour enlever ce qui peut être un frein inutile tout en maintenant un certain niveau de protection de la population. C'est un choix de société que nous avons fait de nous doter de code et de règles."

APQ : Quand juillet arrive, on constate qu'il y a une crise d'accessibilité au logement, certains locataires demeurant sans logement durant des jours, voire des semaines. Ne croyez-vous pas qu'il serait nécessaire d'augmenter les montants des programmes d'aide tel les PSL, puisque la brique et le béton coûtent très cher à construire, à gérer et à entretenir?

QS : 'En effet, la brique et le béton cela

Il ne faut pas abolir les PSL, car ces programmes aident quantité de locataires à se loger convenablement, mais tout de même limiter ce type d'aide pour aussi financer la construction de logements sociaux."

APQ : 'Les jeunes propriétaires sont découragés par le système, la perception qu'on a d'eux, et la façon dont on traite les propriétaires tant au niveau des municipalités que du gouvernement provincial. Comment stimuler et encourager nos jeunes entrepreneurs immobiliers?

QS : 'Je suis d'accord que nous vivons dans

APQ : Le TAL génère de nombreuses frustrations, notamment quant à son accessibilité, quant aux délais de traitement des requêtes et d'autres enjeux, et ce autant pour les propriétaires que pour les locataires. Croyez-vous

Source de la page 15

Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

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

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DES MÉNAGES LOCATAIRES AU QUÉBEC

Source SCHL

L'achat d'un logement abordable dans le contexte actuel représente un défi de taille pour les ménages locataires de Montréal, de Québec et de Gatineau. Les données indiquent que les ménages locataires à faible revenu n'ont généralement pas accès à des logements abordables, même parmi ceux qui se trouvent dans les fourchettes de prix inférieures. Par conséquent, le marché locatif semble être une option essentielle pour ces ménages.

Les ménages locataires à revenu élevé pourraient avoir un choix limité de logements abordables dans les régions de Montréal et de Gatineau, surtout dans la catégorie des maisons individuelles. Cet accès difficile à l'accession à la propriété :

- limite la disponibilité des logements locatifs sur le marché;
- exerce des pressions à la hausse sur les loyers et, par conséquent, réduit l'abordabilité du logement sur le marché locatif.

Dans notre dernier rapport Le marché sous la loupe, nous explorons la capacité des locataires à acheter un logement abordable à Montréal, à Québec et à Gatineau en fonction de leur revenu de 2020. Nous avons examiné les fourchettes de prix dans lesquelles les locataires pourraient accéder à la propriété, le cas échéant.

PEU D'OPTIONS DE PROPRIÉTÉS ABORDABLES S'OFFRENT AUX MÉNAGES LOCATAIRES DE MONTRÉAL QUI CHERCHENT À ACHETER, MÊME DANS LES FOURCHETTES DE PRIX INFÉRIEURES

De 2019 à 2020, les hausses des prix des habitations ont été plus importantes dans les fourchettes de prix supérieures. Cette situation ne signifie pas pour autant qu'un ménage locataire pourrait facilement acheter un logement abordable.

En fait, les ménages locataires les moins bien nantis n'avaient à leur disposition presque aucune option de propriétés qui pouvaient être considérées comme abordables, même dans la fourchette de prix inférieure. Le marché locatif semble donc être la seule option de logement pour ces ménages à faible revenu.

Seulement 20 % des maisons individuelles éta-

ient abordables pour les ménages locataires dont le revenu était de 58 000 \$ (plus aisés que 50 % des autres locataires). Ces ménages avaient un peu plus de choix dans la catégorie des copropriétés.

Pour les ménages locataires dont le revenu était de 80 000 \$ (plus aisés que 80 % des autres locataires), nous avons constaté que 70 % des logements en copropriété pouvaient être considérés comme abordables. Dans les catégories des maisons individuelles et des plex de 2 à 5 logements, cette proportion n'a diminué que de 50 % et de 20 %, respectivement.

DES OPTIONS D'ACHAT DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES À QUÉBEC, MAIS QUI REPRÉSENTENT UN DÉFI POUR LES MOINS BIEN NANTIS

Seulement environ 10 % des maisons individuelles étaient abordables pour les ménages dont le revenu était de 41 000 \$ (plus aisés que 40 % des autres locataires). Dans le cas des copropriétés, cette proportion est passée à environ 50 %.

Dans le cas des ménages locataires dont le revenu était de 52 000 \$ (plus aisés que 60 % des autres locataires), environ 70 % des logements en copropriété étaient abordables. Dans le cas des maisons individuelles et des plex de 2 à 5 logements, cette proportion était d'environ 50 % et 30 %, respectivement.

Les ménages locataires dont le revenu était de 80 000 \$ (plus aisés que 80 % des autres locataires) pouvaient acheter un logement en copropriété abordable dans toutes les fourchettes de prix. Ils avaient un peu moins de choix dans les catégories des maisons individuelles et des plex.

Les résultats montrent que les prix des habitations étaient relativement plus abordables pour les ménages locataires que dans les deux autres grandes régions métropolitaines de recensement de la province.

PEU D'OPTIONS POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA PLUPART DES MÉNAGES LOCATAIRES DE LA RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU

Les ménages locataires les moins bien nantis d'Ottawa-Gatineau ne pouvaient pas se per-

mettre de devenir propriétaires-occupants dans la région de Gatineau sans dépenser plus de 30 % de leur revenu. Le marché locatif semble donc être leur principale option de logement.

Les ménages locataires dont le revenu était de 47 000 \$ (plus aisés que 40 % des autres ménages locataires) ont été en mesure d'acheter une maison individuelle abordable. Toutefois, cette possibilité s'offrait à eux seulement s'il s'agissait d'une maison faisant partie des 20 % les moins chères.

Seuls les ménages locataires dont le revenu était de 96 000 \$ (plus aisés que 80 % des autres ménages locataires) avaient les moyens d'acheter un logement abordable dans une proportion correspondante de maisons individuelles (80 %).

À l'instar des maisons individuelles, presque aucun logement en copropriété ne pouvait être considéré comme abordable pour les ménages locataires les moins bien nantis. Pour les ménages à revenu élevé, les logements en copropriété deviennent plus abordables plus rapidement que les maisons individuelles.



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

**PUNAISES DE LIT
OU AUTRES PARASITES DANS
VOTRE IMMEUBLE À REVENU ?
PAS DE PANIQUE, ON S'OCCUPE DE VOUS !**

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

**TECHNICIEN CERTIFIÉ
RÉSULTAT GARANTIE
GESTION DE VOS LOCATAIRES**

FOURNISSEUR
MEMBRE



FIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



PERMIS ÉMIS PAR LE MINISTÈRE DU
DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DE L'ENVIRONNEMENT
ET DE LA LOTTE CONTRE LES
CHANGEMENTS CLIMATIQUES

SOLUTIONCIMEX.COM

Source de la page 13 : LES ENTRE-
VUES POLITIQUES DE LAPQ

us nécessaire une éventuelle
réforme du TAL?

QS : 'Le TAL a été reformé il n'y a pas si longtemps mais de façon insuffisante pour répondre aux attentes des diverses parties. Le TAL est en quelque sorte un terrain d'affrontement entre locataires et propriétaires, dont l'issue est souvent perçue comme

étant celle d'un côté gagnant et d'un côté perdant. Mais il y a une critique unanime, qui vient des deux côtés, et c'est celle portant sur l'accessibilité et les délais extrêmes encourus pour traiter certaines catégories de demandes. On doit donc assurément accélérer la cadence. Et c'est une situation qui s'applique à l'ensemble des tribunaux du Québec. C'est un problème important quand vous atten-

dez une décision pendant 8 mois, 12 mois, 18 mois. Cela n'a aucun sens!

Il faut injecter des ressources, plus de régisseurs, plus de préposés et de personnel. Deuxièmement, il faudrait aussi, bien entendu, changer quelques règles afin d'accélérer les procédures. Dans la récente réforme il y a eu ajout de personnel, mais insuffisamment. Donc oui, il faut continuer à voir si certains autres changements de procédures pourraient accélérer et démocratiser le traitement des litiges."

voir à l'usage. Je crois que toute réforme doit être évaluée pendant un certains temps. J'ai longtemps œuvré dans le secteur communautaire et les bailleurs de fonds nous répétaient continuellement "Il faut évaluer", voir si l'effet des montants octroyés donne les résultats escomptés.

Donc je dis que nous devons faire la même chose pour la réforme de l'état et prendre le temps d'évaluer. La vidéo conférence a été instaurée et voyons si cela amènera effectivement l'accélération des traitements et facilitera l'accès à la justice tant pour les propriétaires que pour les locataires. C'est l'expérience qui saura nous le dire."

APQ : La situation pandémique a incité plusieurs entreprises à modifier les façons de faire, et le TAL, pour sa part, a introduit les audiences virtuelles. Croyez-vous que c'est une avenue qui devrait être privilégiée afin de désengorger le système et réduire les délais?

APQ : Croyez-vous qu'un programme plus musclé de conciliation serait une voie à développer?

QS : D'emblée je dirais oui, même si certaines personnes sont réticentes à cette idée. Trouver des avenues de médiation doit être tenté, mais avec un arbitre qui pourra s'assurer que la différence de pouvoir entre propriétaires et locataires ne détermine pas de facto l'issue de la médiation. Un régisseur qui pourra équilibrer les forces des deux parties.

QS : Il y avait des craintes de la part de certains avocats et associations de locataires concernant les vidéo conférences. Cette technologie peut ne pas mettre en confiance certaines personnes particulièrement vulnérables. On va

APQ : Merci de votre accueil et d'avoir bien voulu répondre à nos questions.



Des tarifs de groupe exclusivement pour vous. Et vous. Et vous. Et vous.

Découvrez les nombreuses façons d'économiser sur vos assurances.

En tant que **membre de l'Association des propriétaires du Québec**, vous êtes admissible en **exclusivité à des tarifs d'assurance auto, habitation et entreprise** non offerts au grand public lorsque vous changez d'assureur pour **La Personnelle**.

Économisez jusqu'à **15%** sur votre assurance habitation en **ASSURANT** votre auto et votre résidence¹

Économisez jusqu'à **15%** sur votre assurance auto en assurant **PLUSIEURS VÉHICULES**²

Économisez **10%** sur votre assurance auto les six premiers mois en adhérant à **AJUSTO**^{MD3}

C'est payant de faire partie d'un groupe.
lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise
Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque LA PERSONNELLE^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Les taux et les rabais peuvent être modifiés sans préavis.
1. Les propriétaires de maison bénéficient d'un rabais fixe de 10% et les locataires et propriétaires de condo bénéficient d'un rabais pouvant aller jusqu'à 15%. Les économies sont basées sur le profil individuel de chaque client. Les économies et les rabais sont sous réserve des conditions d'admissibilité. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps.
2. Les rabais peuvent varier selon le type de véhicule.
3. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. MD Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., employée sous licence. Le rabais et la personnalisation de la prime ne s'appliquent pas à certains avenants et garanties supplémentaires.



Me Jean-Olivier Reed

UN RABAIS LOYER : BON OU MAUVAIS ?

A RENT DISCOUNT: Good or bad idea?

Il arrive que les propriétaires d'immeubles à revenus offrent un rabais de loyer aux candidats pour les convaincre de signer un bail surtout hors de la période de pointe.

Ces rabais sont légaux mais il faut prendre le temps de bien les rédiger pour éviter de se faire piéger et qu'ils deviennent LE vrai loyer.

Premièrement le rabais peut être donné en une fois ou étalé sur le premier terme du bail. Mais il faut qu'il soit limité dans le temps. Que ce soit spécifié que ce n'est pas renouvelable. La jurisprudence s'entend pour que le rabais ne doit jamais dépasser un terme.

Si le rabais ne spécifie pas de délai, la jurisprudence tend à prétendre que le vrai loyer inclut

ce rabais.

Voici un exemple de rédaction de clause rabais :

Rabais : Prime à la signature : Premier mois de loyer gratuit - Juillet 2022 uniquement et ne s'applique pas au renouvellement du bail.

Le fait de répartir le rabais sur plusieurs mois est risqué. Il est préférable que ce soit un seul mois, et idéalement pas le premier mois ! Certains propriétaires ont du vivre une situation de non paiement dès le deuxième mois, et donc ne jamais avoir été payé!

Vous ne pourrez pas renouveler le rabais une année supplémentaire puisque ce sera à ce moment considéré comme le loyer définitif incluant le rabais.

Il est essentiel de bien définir les paramètres et délais de ces rabais pour éviter que cette promotion ne devienne permanente, un véritable gouffre financier!

Dans un jugement récent, Me Chantale Houde, nous fait état de la jurisprudence en la matière au Tribunal administratif du logement à partir du paragraphe 10.

10 En application des règles de rabais, gratuité et autres clauses promotionnelles, on constate de la jurisprudence que le Tribunal accepte de retirer les rabais et de rétablir le loyer lorsqu'il s'agit du premier renouvellement du bail alors que la durée du rabais, consenti dans un cadre promotionnel, est prévue au bail.

11 Toutefois, lorsque le bail a fait l'objet d'un

renouvellement et que le loyer payé lors du renouvellement est aussi réduit, le Tribunal a alors considéré que le loyer au terme du bail est le loyer incluant le rabais.

12 Ainsi, en 1997, dans la cause Summit Ridge-wood Corp. c. Sheng¹, le Tribunal de la Régie du logement, sous la plume de Me Jean-Claude Pothier, écrit : « Bien sûr que la différence entre la clause promotionnelle pour inciter à signer un premier bail et le prix du loyer fixé sous forme de rabais est souvent difficile à établir et doit l'être cas par cas, selon la preuve faite chaque fois, en tenant compte de la présomption de faits découlant du renouvellement de la gratuité. La jurisprudence maintenant établie sur ce point est généralement à l'effet que le renouvellement d'un bail

assorti d'une clause promotionnelle (loyer gratuit, four micro-ondes, etc.) n'inclut pas cette clause, surtout si le mois du loyer gratuit est spécifié; ceci est encore plus vrai lorsqu'on indique spécifiquement que le loyer gratuit ne s'applique que pour le bail courant. C'est le cas ici. »

Nous vous suggérons préférablement de donner un rabais unique sur un mois pour s'assurer de ne jamais ouvrir la porte à une argumentation sur le prix réel du loyer.

Sometimes rental property owners offer a rent discount to applicants in order to convince them to sign a lease, especially outside the peak period.

These discounts are legal but you must take the time to write them out well, to avoid being trapped and to avoid that they become the REAL rent.

First, the discount can be given at once or spread over the first term of the lease. But it must be limited in time. It must be specified that it is not renewable. The jurisprudence agrees that the discount must never exceed one term.

If the discount does not specify a time limit, jurisprudence tends to claim that the real rent includes this discount.

Here is an example of writing a discount clause:

Discount: Signing bonus: Free rent for the first month - July 2022 only, and it does not apply to the renewal of the lease.

Spreading the discount over several months is risky. It is better that it is only one month, and ideally not the first month! Some rental property owners had to experience a situation of non-payment as early as the second month, and have therefore never been paid!

You will not be able to renew the discount for an additional year since it will be considered at that time as the final rent including the discount.

It is essential to well de-

fine the parameters and deadline of these discounts to prevent this promotion from becoming permanent, and therefore a real financial abyss!

In a recent judgement, Me Chantale Houde, tells us about the jurisprudence in this matter at the Administrative Housing Tribunal from paragraph 10 onward.

10 Following the rules on discounts, free-of-charge and other promotional clauses, the jurisprudence shows that the Tribunal agrees to withdraw the rebates and restore the rent when it comes to the first renewal of the lease, whereas the duration of the rebate, granted in a promotional context, is provided for in the lease.

11 However, where the lease has been renewed and the rent paid at the time of renewal is also reduced, the Tribunal then con-

sidered that the rent at the end of the lease is the rent including the rebate.

12 Thus, in 1997, in Summit Ridgewood Corp. vs. Sheng¹, the Court of the then Régie du logement wrote, under the pen of Me Jean-Claude Pothier:

“Of course the difference between the promotional clause to encourage people to sign a first lease and the price of the rent fixed in the form of a rebate is often difficult to establish and must be established on a case-by-case basis, according to the evidence given each time, taking into account the presumption of facts arising from the renewal of the gratuity. The jurisprudence now established on this point is generally to the effect that the renewal of a lease with a promotional clause (free rent, microwave, etc.) does not include this clause, especially if the month of the

free rent is specified; this is even more true when it is specifically stated that the free rent only applies to the current lease. That is the case here.”

We suggest that you give a one-time discount over a month to make sure you never open the door to an argument about the actual price of the rent.

*2021 QCTAL 30476
décision du 30 novembre 2021
délai 30 décembre 2021*



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



NOUVELLE SAISIE D'ANIMAUX, LOGEMENT INSALUBRE

La Société protectrice des animaux (SPA) de l'Estrie a procédé à une saisie de 25 animaux exotiques (Des cacatoès, des gris d'Afrique, des youyou, des aras et d'autres espèces exotiques). Également l'aide de l'équipe mobile d'interventions psychosociales (EMIP) a été demandée afin de procéder à l'opération en assistance aux agents de la SPA.

Selon le reportage de Radio-Canada, les 22 perroquets étaient d'ailleurs gardés dans des conditions jugées ina-

déquate par la Société protectrice des animaux SPA.

„Les perroquets étaient en danger. Il y avait absence de ventilation et de lumière naturelle. Les cages étaient trop petites et sales. Il y avait absence de nourriture adaptée et absence d'eau salubre dans plusieurs cages”, soutient Marie-Pier Quirion.

Cette histoire remet de l'avant les raisons pour lesquelles les propriétaires de logements interdisent les animaux dans les logements.

Le même jour, le journal Le

Devoir publiait un article intitulé „La traversée du désert des locataires avec animaux”. Des récits de locataires qui n'arrivent pas à trouver un nouveau logement à cause d'animaux de compagnie.

Mais dans cet article, un paragraphe intéressant souligne la problématique des locataires. Si la SPCA peut sélectionner des familles et mettre des limites aux adoptions, pourquoi un propriétaire ne pourrait pas vouloir protéger son immeuble? :

« Ce ne sont pas tous les propriétaires d'animaux qui sont responsables », admet pour sa part Linda Robertson, directrice générale de la SPCA Montérégie. « Il y a des gens qui partent à 6 h le matin pour travailler et reviennent à 10 h le soir. Ce n'est pas une vie pour un chien. » L'organisme a d'ailleurs resserré les critères d'adoption et, depuis 2016, il ne confie pas de chien aux familles ayant des enfants de moins de 10 ans.

D'ailleurs il n'y a pas que les propriétaires de logements privés qui limitent la présence d'animaux dans leurs logements.

C'est le cas de l'OMHQ, Office municipal d'habitation de Québec, et de OHM de Laval.

L'OMHQ¹ réglemente le nombre d'animaux permis et la sorte possible.

„L'Office se réserve le droit de refuser la présence d'un animal en tout temps s'il estime que la sécurité des autres locataires est en cause, qu'il y a perte de jouissance des lieux pour les autres locataires ou qu'il y a manquements répétés au présent règlement.”

En outre le point A : Seule la garde d'un animal, un chat ou un chien, est permise et la garde d'animaux exotiques et d'animaux que l'on retrouve à l'état sauvage est strictement interdite. La possession d'un seul aquarium ou d'une seule cage d'oiseaux est aussi permise.

Ce qui ressort aussi c'est que l'OMHQ a le droit de demander des examens vétérinaires aux animaux occupants l'immeuble : De plus, le locataire devra, dans les dix jours d'une demande à cet effet par l'Office, soumettre son animal à l'examen d'un vétérinaire en exercice pour qu'il détermine si l'animal a besoin d'un traitement anti-parasitaire, si l'animal est dangereux, agressif, ou atteint d'une maladie contagieuse ou infectieuse; il devra en l'occurrence transmettre à l'Office et à ses frais un rapport sur l'état de santé de l'animal.

Tous les dommages causés par l'animal sont de la responsabilité du locataire dont la garde est sous son contrôle, de celle d'un occupant ou d'une personne à



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

D'IMMAGINATION EN THE BACK

qui il a permis d'avoir accès à l'immeuble.

Et à Laval², en plus de limiter le nombre d'animaux, les chiens doivent être petits :

21. b) Un seul chien ou un seul chat est permis par logement.

21. c) Les chiens de grande taille sont interdits. À maturité, le chien ne devra pas mesurer plus de 40 cm (15 pouces) de hauteur, ni peser plus de 11 kilos (25 livres) à l'exception des animaux affectés au service des personnes handicapées.

21. m) Malgré les termes des dispositions apparaissant à l'article A, il est interdit de garder dans ou sur les lieux loués tout animal dont le comportement, les cris ou aboiements sont susceptibles de

causer, tant à l'immeuble qu'aux lieux loués des dommages, d'affecter la propriété ou la salubrité ou de nuire à la jouissance paisible des lieux des autres locataires de l'immeuble et ce, peu importe la taille ou la race de l'animal.

Afin de faciliter les relations locataires-locateurs, il est temps de se pencher sur une réforme locatif pour le bénéfice de tous. Les animaux en font partie.

Les propriétaires de logements ne sont pas contre les animaux, plusieurs en possèdent eux-même, mais par peur des dommages et devant l'impossibilité d'être remboursés par les locataires fautifs, les propriétaires n'ont

pas le choix : ils refusent les animaux!

1 Adopté par le Conseil d'administration de l'OMHQ, le 7 juin 2016 par la résolution OM-2016-040 et le 23 octobre 2018 par la résolution

OM-2018-067
2 <https://www.omhlaval.ca/fr/services-a-la-clientele/locataire-actuel/reglements-d-immeuble>



 **Benjamin Moore**

Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222
Montréal, QC H4P 1G9
514-789-2826
bmcu.ca

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

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

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




**CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER
FIN JANVIER 2022**

Suivez nous pour l'horaire des conférences!
En présentiel fin janvier 2022 SI LES MESURES SANITAIRES LE PERMETTENT.

**CONFÉRENCES, AIDE AUX CALCULS,
LES OUTILS APQ POUR VOUS,...**



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.seecliq.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

<http://dechetssecours.com/>

BESOIN DE VIDER UNE MAISON, UN APPARTEMENT OU UNE COUR? Pas besoin d'un gros budget ni de tous vos weekend pour vous débarrasser de

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

Laissez les spécialiste du désencombrement s'occuper de votre problème rapidement!

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité

- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
10% rabais aux membres APQ

13. 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

14. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

15. 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

16. 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

Immo triangle

Tél.: (514) 376-6886
js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :
Service de location seulement.

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

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

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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

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

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

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

Noël Hémond

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

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
Vidéo de présentation au
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

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

20. INSPECTION BÂTIMENT

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com

<https://www.maitre-inspecteur.com/>
<https://www.maitreinspecteur.com/>

Nous sommes une entreprise de génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, exper-

tises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

21. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

25. SINISTRES

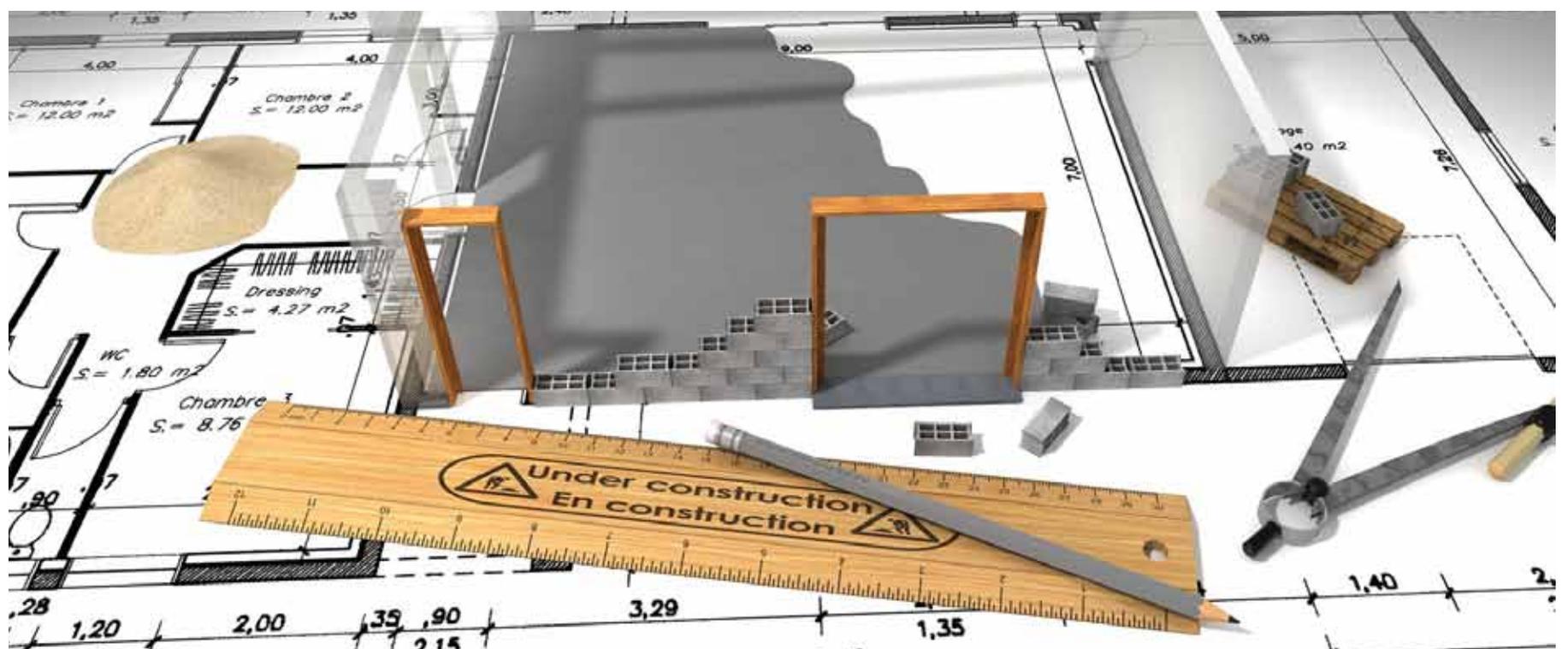
Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

-Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
RBQ 5670 7276 01



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
 DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
 COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



INSTALLATION D'UN APPAREIL DE CHAUFFAGE AU MAZOUT : *Nouvelles dates butoir pour son interdiction*

Contrairement à la date de 2025 annoncée par le Gouvernement, par décret le 17 novembre 2021, le Gouvernement du Québec avance et confirme l'interdiction de l'installation d'un appareil de chauffage au mazout dans les nouvelles constructions à compter du 31 décembre 2021, ainsi que l'interdiction au 31 décembre 2023 de leur remplacement dans les bâtiments existants.

Selon le Gouvernement, cette

mesure touchera 200 000 foyers et le programme „Chauffez Vert” devra soutenir tous les ménages concernés mais est ce que 135 millions suffiront?

Selon l'analyse du ministère de l'environnement, « aucun ménage n'a installé d'appareil de chauffage au mazout entre 2014 et 2018 dans sa nouvelle résidence, et aucun propriétaire n'a converti son appareil de chauffage d'une autre source d'énergie pour en installer un fonctionnant au mazout ». « Ain-

si, il n'y a pas de nouveau consommateur de mazout résidentiel. Les installations d'appareils au mazout se font donc seulement auprès des propriétaires actuels d'un appareil qui arrive en fin de vie ».

Même si le Gouvernement donne un délai de deux ans, ce délai ne permettra pas à de nombreux propriétaires d'immeubles locatifs de mettre à jour leur système de chauffage et l'amortir sur 40 ans.

Lors de ses recommandations proposées, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) avait suggéré de permettre aux détenteurs de systèmes de chauffage au mazout de pouvoir les conserver jusqu'à leur fin de vie. Car selon CAA Québec, ces systèmes peuvent durer plus de 25 ans.

Et il aura fallu permettre aux propriétaires d'amortir ce nouveau système de chauffage sur plusieurs années (étalement) car ce sera en bout de ligne les locataires qui vont subir des importantes hausses de loyer.

Dans l'état actuel de la loi et des décrets, nous recommandons aux propriétaires de contacter Chauffez Vert pour voir votre admissibilité et commencer le processus de soumissions dès maintenant.

Pour toutes questions sur le processus de travaux ou comment prendre en compte vos factures lors des augmentations de loyer, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.



RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre



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



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS AUTRES QUE LES PETITS BÂTIMENTS D'HABITATION: *Fin de la période transitoire*

À compter du 27 décembre 2021, tous les travaux de construction devront être exécutés conformément aux nouvelles normes écoénergétiques. La période transitoire suivant la publication du nouveau chapitre I.1, Efficacité énergétique du bâtiment, du Code de construction du Québec (Code) Ce lien quitte le site de la Régie du bâtiment du Québec. arrivera à son terme. Entré en vigueur le 27 juin 2020, ce chapitre vise à relever la performance énergétique des bâtiments visés.

La nouvelle réglementation

Rappelons que les nouvelles exigences permettront d'améliorer de 27,9 %, en moyenne, la performance énergétique globale des bâtiments visés.



Parmi les faits saillants de cette nouvelle réglementation, nous retrouvons :

- le rehaussement des caractéristiques thermiques des composantes en contact avec le sol ou avec l'extérieur
- le rehaussement des caractéristiques thermiques du fenêtrage, des portes avec et sans vitrage et des lanterneaux
- la continuité de l'isolation avec l'obligation d'atténuer les ponts thermiques
- la puissance d'éclairage intérieur et extérieur admissible et leurs commandes
- la récupération de chaleur exigée dans les installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVCA), y compris les piscines, les équipements de réfrigération et les hottes de cuisine commerciales
- l'isolation thermique des conduits et le calorifugeage de la tuyauterie.

Consultez notre section sur l'efficacité énergétique pour plus de détails.

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/efficacite-energetique.html>

GUIDE EXPLICATIF

Un nouveau guide explicatif portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments autres que les petits bâtiments d'habitation est maintenant disponible. Ce guide est complémentaire à la réglementation du chapitre I.1 du Code de construction qui spécifie l'ensemble des exigences. Produit en collaboration avec le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec (MERN), il a été financé par le gouvernement du Québec dans le cadre du Plan pour une économie verte 2030. Ce lien quitte le site de la Régie du bâtiment du Québec.

Destiné aux concepteurs ainsi qu'aux entrepreneurs, ce guide facilite la compréhension des exigences décrites au Code de construction. On y précise également les trois méthodes disponibles pour se conformer aux nouvelles exigences du Code :

- la méthode prescriptive
- la méthode des solutions de remplacement
- la méthode par performance.

De plus, deux outils d'évaluation de la performance thermique des composantes de l'enveloppe d'un bâtiment, produits par le MERN, sont également mis à votre disposition.

Visitez la page Outils éducatifs sur l'efficacité énergétique des bâtiments autres que les petits bâtiments d'habitation pour consulter le nouveau guide et les outils d'évaluation.

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/efficacite-energetique/la-formation/autres-batiments-outils-educatifs.html>