

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mars 2020, Volume 36 No 3

### CANNABIS ET LOCATAIRE

Lors de la location d'un logement, plusieurs propriétaires oublient de mettre en place une structure juridique qui interdit le cannabis,...

>>Page 2

### LOYER DE FAVEUR

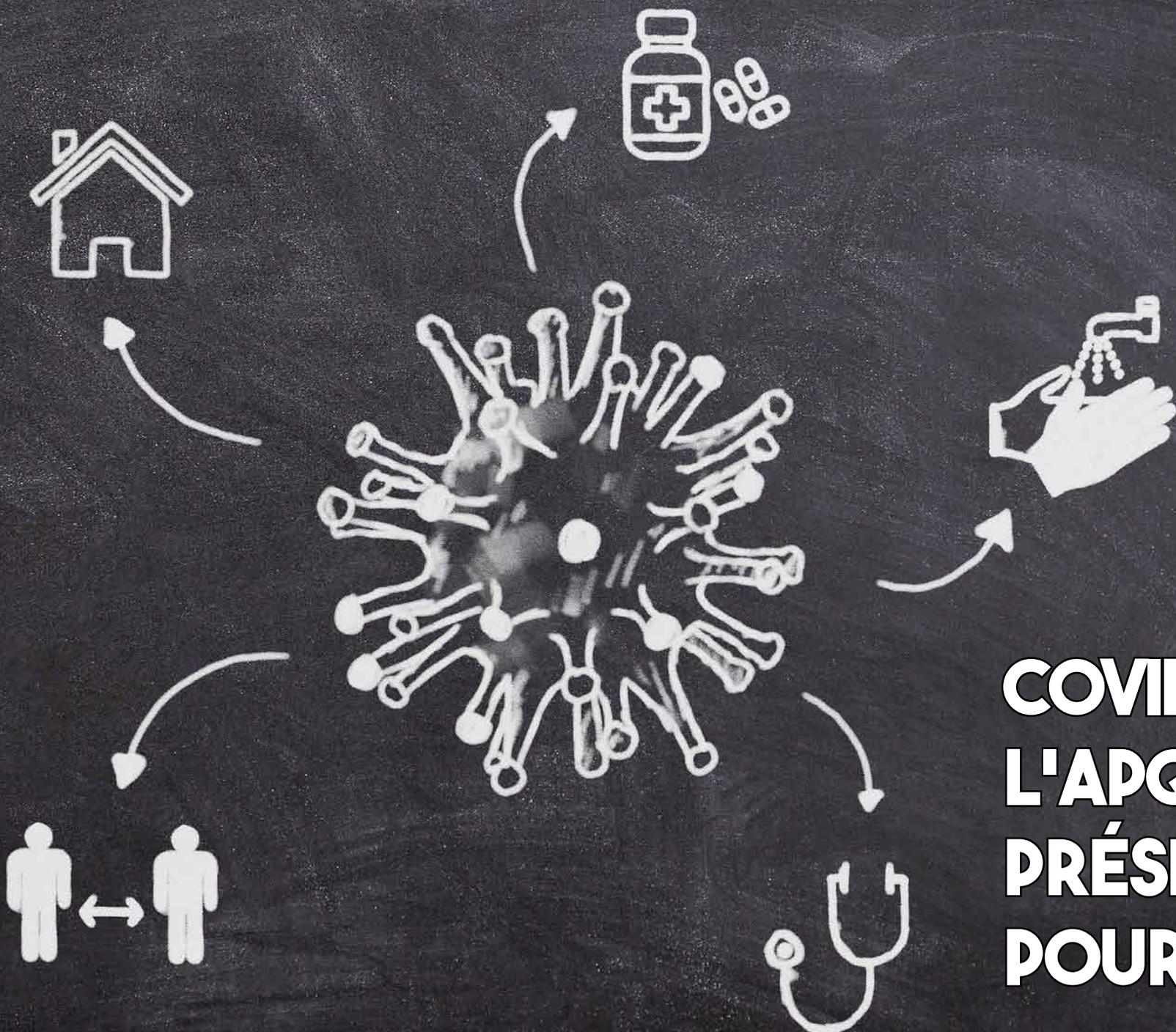
Un propriétaire peut invoquer que son locataire bénéficie d'un «loyer de faveur».

>>Page 10

### LOCATAIRE: ASSURANCE RESPONSABILITÉ

Le locateur demande à la Régie du logement de forcer le locataire à contracter une assurance responsabilité.

>>Page 14



**COVID-19 :  
L'APQ EST  
PRÉSENTE  
POUR VOUS!**



Me Martin Messier

# LA FUMÉE, LE CANNABIS, LA CULTURE DU CANNABIS ET VOS NOUVEAUX LOCATAIRES

## MOT DE L'ÉDITEUR

### *Smoke, cannabis, cannabis cultivation, and your new tenants*

Lors de la location d'un logement, plusieurs propriétaires oublient de mettre en place une structure juridique qui interdit la fumée de cigarette, la fumée de cannabis et la culture du cannabis à l'intérieur du logement.

Rappelons nous le contexte; Le gouvernement du Canada a décidé de légaliser le cannabis. Suite à cela le gouvernement du Québec a pro-

mulgué la loi sur l'encadrement du cannabis et dans ce contexte a permis aux propriétaires de logement résidentiel au Québec de modifier les baux en vigueur pour exclure la possibilité pour le locataire de fumer du cannabis à l'intérieur de son logement dans une période de temps bien précise qui est maintenant terminée. Il est néanmoins possible de le faire dans la période prévue par la loi si le locataire accepte

la modification ou lors de la signature d'un bail avec un nouveau locataire.

À la fin de l'année 2019, une décision de la Cour Supérieure a invalidé une partie de la loi sur l'encadrement du cannabis qui interdit notamment au locataire de faire pousser jusqu'à 4 plants de cannabis à l'intérieur de son logement. Le gouvernement du Québec est allé en appel de cette décision. Ce dossier est toujours en cours et il est à prévoir qu'il ne se règlera pas avant que la Cour Suprême du Canada se prononce.

Il est important lorsqu'un propriétaire conclut un nouveau bail du logement, que toutes les règles soient précisées clairement.

Comme vous pouvez le lire dans l'article de ce mois-ci de mon collègue Me Robert Soucy, vous pouvez également prévoir que votre loca-

taire prenne une assurance.

Il s'agit d'un moment unique cette occasion où votre candidat à la location qui n'est pas encore locataire, où vous pouvez convenir avec lui de certains éléments qui vous seront imposés ou très difficiles à modifier par la suite s'il n'est pas d'accord. Donc dès la signature du bail ou même dès la visite du logement, nous vous invitons à indiquer à votre locataire si tel est votre souhait que la fumée de cigarette et la fumée du cannabis sont interdites dans le logement, les balcons et autres espaces de l'immeuble ainsi que le terrain attenant à l'immeuble, de même si vous désirez que la culture du cannabis et même du cannabis légal soit également interdite.

Vous pouvez retrouver ces clauses dans les différents modèles qui sont disponibles pour les membres de L'Asso-

Volume 36 No 3  
Mars 2020

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

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

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

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

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

ciation des Propriétaires du Québec.

Afin d'éviter les visites inutiles et les malentendus et également de permettre de retracer clairement votre intention d'interdire les éléments ci-haut mentionnés, nous vous recommandons également de l'indiquer dans l'annonce du logement dès le départ.

Tout comme plusieurs propriétaires vont indiquer qu'ils procéderont à une enquête pour vérifier les habitudes de paiement et le respect des obligations d'une façon plus générale, ainsi que la capacité de payer de leurs locataires, cela évite bien des questionnements et des problèmes par la suite.

Vous pouvez également communiquer avec un des membres de notre équipe juridique pour des précisions sur la façon de le faire.

**W**hen renting a dwelling many rental property owners forget to put in place a legal structure that prohibits cigarette smoking, cannabis smoking and the cultivation of cannabis inside the dwelling.

Let us remind the context. The Government of Canada has decided to legalize cannabis con-

sumption. Following this, the Quebec government promulgated the law on the regulation of cannabis, and in this context it allowed the owners of residential rental housing in Quebec to modify the leases in force to exclude the possibility for the tenant to smoke cannabis inside his housing in a very specific period of time which is now over. It is nevertheless possible to do so within the period provided by law if the tenant accepts the modification or when signing a lease with a new tenant.

At the end of 2019 a decision of the Superior Court of Quebec invalidated part of the law on the supervision of cannabis use which notably prohibits the tenant from growing up to 4 cannabis plants inside his housing. The Quebec government has appealed this decision however. This case is still ongoing and it is expected that it will not be resolved before the Supreme Court of Canada renders its decision.

It is important, when a landlord enters into a new housing lease, that all the rules are made clear.

As you can read in this month's article by my colleague Me Robert Soucy, you can also arrange for your tenant to take out insurance.

This occasion is a unique moment, when your can-



didate for rental housing is not yet a tenant, and when you can therefore still agree with him on certain elements which will be impossible or very difficult for you to modify later on if he does disagree. So, as soon as the lease is signed or even upon visiting the dwelling, we invite you to indicate to your tenant if this is your wish that cigarette and cannabis smoking are prohibited in the dwelling, on the balconies and in other portions of the apartment building as well as on the land adjacent to the building, even if you wish that the cultivation of cannabis and even legal cannabis would also be prohibited.

You can find these clauses in the different models that are available to members of the Quebec Landlords Association.

In order to avoid unnecessary visits and misunderstandings,

and also to clearly point out your intention to prohibit the above-mentioned issues, we also recommend that you indicate this in the rental advertisement of the dwelling right from the start.

Just as many rental property owners will indicate that they will carry

out a survey to check the payment habits and compliance with obligations more generally, as well as the ability to pay, of their tenants, this avoids many questions and problems afterwards.

You can also contact one of our legal team members for details on how to do this.



## Benjamin Moore Carré Union

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

**514-789-2826**

[bmcu.ca](http://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



## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE APQ : APQ: COVID-19 Les propriétaires devront être patients et prudents**

**Montréal, le 22 mars 2020 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande des actions concrètes du gouvernement pour les propriétaires de logement COVID-19**

### Régie du logement

Les audiences devant la Régie du logement demeurent suspendues durant la crise sanitaire, sauf pour les dossiers urgents, ce qui n'inclut pas le non-paiement de loyer.

Sur le site de la Régie du logement dans la section suivi de mon dossier vous pourrez voir si votre audience est suspendue.

### Situation des propriétaires de logements

Les propriétaires de logements ont beau être patients et compréhensifs ils ne peuvent pas supporter une crise comme celle qui survient sans aide. Plusieurs locataires paieront leur loyer et respecteront leurs obligations. Ceux qui vivent une situation temporaire difficile et qui sont en attente des versements des prestations gouvernementales sont invités à communiquer avec leurs propriétaires pour évaluer leur situation et voir ce qui peut être fait.

### Ceux qui ne veulent pas payer et profitent de la situation

Il faut absolument éviter que les locataires qui choisissent de ne payer ne puissent le faire avec l'impunité de la crise sanitaire du COVID-19 et sur le dos des propriétaires de logement. Est-ce que le gouvernement demandera aux pharmaciens et aux épiciers de remettre les biens aux consommateurs sans payer?

Il faut se mettre dans la peau du propriétaire un instant aussi. On ne peut pas lui ordonner de rester inactif, de se retrouver à payer seul pour les situations de leurs locataires sans rien mettre en place.

### Des mesures pour aider les locataires et les propriétaires

Le gouvernement doit s'assurer de permettre aux locataires qui seront victimes de la crise sanitaire de faire face à leur obligations essentielles, le loyer en est une, avec la nourriture, les soins et les médicaments. Cette solution doit permettre, dans un contexte où le gouvernement coupe les recours possibles, que cette mesure garantisse que les sommes dévolues servent notamment au paiement du loyer en versant directement cette portion aux propriétaires de logement, à tout le moins durant la crise sanitaire du coronavirus COVID-19.

Les propriétaires continueront de faire preuve d'empathie et d'écoute dans la mesure du possible, mais ils ne peuvent pas assumer seuls le loyer durant la crise sanitaire.

## **RÉGIE DU LOGEMENT : SUSPENSION DES EFFETS DE CERTAINS JUGEMENTS Reprise de logement | Éviction | Expulsion**

Arrêté ministériel 20-005 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 17 mars 2020

Les effets de toute décision de la Régie du logement ou de tout jugement d'un tribunal qui autorise la reprise d'un logement ou l'éviction du locataire d'un logement sont suspendus, de même que les effets de toute décision ou de tout jugement qui ordonne l'expulsion du locataire ou de l'occupant d'un logement, sauf si le logement a été reloué par le locateur avant le 17 mars 2020 et que cette suspension empêcherait le nouveau locataire de prendre possession des lieux.

La Régie du logement ou le tribunal peut toutefois, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, ordonner l'exécution d'une de ses décisions ou d'un de ses jugements malgré cette suspension.

Cette mesure s'applique tant que perdurera l'état d'urgence sanitaire.

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE APQ : APQ: COVID-19 Les propriétaires devront être patients et prudents**

**Montréal, le 16 mars 2020 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à souligner son appui aux propriétaires d'immeubles**

La Régie du logement fermée jusqu'au 23 mars 2020 inclusivement

Sauf une cause jugée urgente, les audiences tenues devant la Régie du logement ont été annulées. Vous pouvez vérifier le statut de votre dossier sur le site de la Régie du logement. Si vous avez une demande à introduire, vous pouvez le faire en ligne cependant.

### Visite du logement

La visite du logement prend un aspect particulièrement difficile. Nous vous recommandons une visite virtuelle des lieux, parfois directement avec l'aide d'une vidéo filmée par votre locataire sinon par un membre de votre équipe désigné par vous. Si vous décidez de visiter le logement en personne et que tout le monde est d'accord pour le faire, vous devez prendre les précautions de distance, les visiteurs et vous devriez ne toucher à rien, n'ouvrir aucune porte et armoire, votre locataire devrait être le seul et il devrait y avoir une distance d'au moins 1 à 2 mètres entre chacune des personnes présentes. Nous vous recommandons de ne pas faire de visite de logement dans toute la mesure du possible mais plutôt d'utiliser les moyens technologiques.

### Le paiement du loyer

Nous vous recommandons de voir les possibilités de virements électroniques ou de recevoir les paiements par chèque par la poste dans toute la mesure du possible. Il faut expliquer à votre locataire qu'il faut éviter l'argent comptant et les contacts de proximité que la visite au logement peut constituer.

### Conciergerie

Nous vous recommandons d'aviser vos concierges et résidents de respecter la distance minimale annoncée par le gouvernement soit de 1 à 2 mètres. Nous vous recommandons d'augmenter la fréquence de nettoyage des poignées de portes, rampes et panneaux d'ascenseur. Vos locataires devraient porter des gants et éviter les espaces communs.

### Gym, piscine et salle commune

Plusieurs propriétaires ont choisi de fermer gym, piscines et salles communes, nous supportons cette décision. En principe, vous ne pouvez pas légalement limiter un accès aux services et cette décision entraînerait normalement la possibilité d'une diminution de loyer. Dans les circonstances actuelles, nous serions abasourdis si une décision semblable devait être rendue cependant.

### L'APQ demeure présente pour vous aider

Nous avons fermé l'accès aux visiteurs à nos bureaux et la vaste majorité des membres de notre équipe travaillent à domicile afin de maintenir la qualité et la continuité de nos services. N'hésitez pas à nous joindre.

# ATTENTION AUX PUBLICITÉS VÉHICULÉES PAR LA VILLE DE MONTRÉAL : Locataires, vous avez des délais à respecter!

## BEWARE OF ADVERTISEMENTS CONVEYED BY THE CITY OF MONTREAL: Tenants, you have deadlines to respect!

**L**a Ville de Montréal diffuse plusieurs publicités suite à la crise du logement que vit Montréal.

Ces publicités s'adressent aux locataires en leur disant de s'assurer d'avoir un nouveau bail avant de résilier le leur. Or les locataires ont des délais à respecter pour mettre fin à leur bail à la date d'échéance.

En effet, lorsqu'un locataire reçoit un avis de modification du bail, il a un mois pour annoncer son départ à l'échéance. Passé ce délai, le bail est automatiquement renouvelé.

Le locataire ne peut donc pas décider après ce délai qu'il quittera au 1<sup>er</sup> juillet car il a trouvé un autre logement.

Si on suit les consignes de ces publicités, plusieurs locataires vont se retrouver avec deux baux en même temps.

Un bail signé est signé, il n'a pas de délai accordé pour revoir son engagement. Bail signé = Durée

du bail à respecter!

Chaque année, des locataires se retrouvent avec plusieurs baux en même temps. Ils visitent plusieurs logements, ils signent un bail mais en ont signé un autre plus tard et n'entendent plus respecter le 1<sup>er</sup> bail signé.

Et en 2020, cette publicité vient ajouter une nouvelle problématique en semant la confusion chez nos locataires!

Or, le locataire est lié par le bail signé et doit le respecter. S'il refuse, le propriétaire pourra lui réclamer les mois de loyers perdus, les annonces pour relouer, les enquêtes de prélocation, bref tous les dommages découlant de son non-respect du bail.

Dans la période de renouvellement des baux, il est aussi important pour les locataires que les propriétaires de vérifier que les délais sont respectés : un propriétaire peut passer à côté de la période requise pour envoyer son avis de modification et le locataire

qui oublie de répondre...

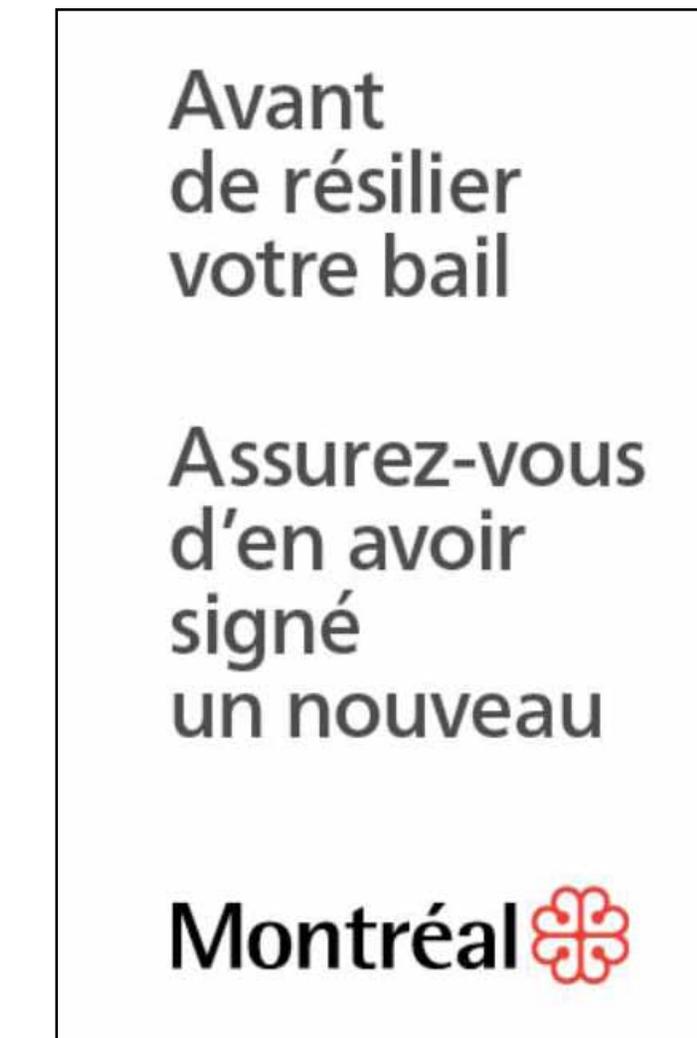
Contactez un de nos conseillers en cas de doute.

**T**he City of Montreal is emitting various advertisements following the housing crisis that Montreal is experiencing these days.

*These advertisements are aimed at tenants, telling them to make sure they have a new lease before terminating their present ones. However, tenants must respect certain deadlines in order to end their lease on the expiry date.*

*Indeed, when a tenant receives a notice to modify the lease, he has one month to announce his departure at the end of the term. After this period, the lease is automatically renewed.*

*The tenant cannot therefore decide after this period that he will leave on July 1st because he has found other housing in the mean time.*



*If one would follow the instructions in these advertisements, many tenants would end up with two leases at the same time.*

*Therefore it must be reminded that a signed lease is signed, and that it contains no time allowed to review one's commitment. A signed lease therefore means that the duration of the lease must be respected!*

*Each year, tenants find themselves responsible for several leases at the same time. That is because they visit several dwellings, they sign a lease but signed another one later on and they no longer intend to respect the 1st signed lease.*

*And, in 2020, this advertisement from the City adds a new problem by causing confusion in our tenants!*

However, the tenant is bound by the signed lease and must respect it. If he refuses to do so, the owner can claim the months of lost rent, the cost of announcements to re-let, the expense of pre-rental inquiries, and so on. In short, all the damage resulting from his non-respect of the lease will be his responsibility.

During the lease renewal period, it is also important, for the tenants as well as for the owners, to ascertain that the deadlines are met: a rental property owner can miss the period required to send his notice of modification and the tenant may forget to respond. ...

Contact therefore one of our advisers if in doubt.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉGIE DU LOGEMENT SUSPENSION DES AUDIENCES ET DU SERVICE DE RENSEIGNEMENT EN PERSONNE

Montréal, le 15 mars 2020 – Comme annoncé par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Madame Andrée Laforest, la Régie du logement avise sa clientèle de la suspension de ses audiences et limite en conséquence l'accès à ses bureaux jusqu'au 23 mars 2020, inclusivement.

### Audiences

À moins que, pour des motifs exceptionnels, le tribunal ordonne la tenue d'une audience, seules les audiences relatives aux matières soulevant un risque pour la santé ou la sécurité d'une personne et celles concernant l'émission d'une ordonnance d'accès au logement sont maintenues.

L'utilisation des moyens technologiques sera privilégiée et, dans tous les cas, ces audiences seront tenues à huis clos à moins qu'il en soit décidé autrement par le décideur.

La Régie du logement vous invite à consulter l'état de traitement de votre dossier en utilisant les services en ligne de notre site Web, afin de savoir si l'audience à laquelle vous êtes convoqué est annulée.

Si votre audience est annulée, veuillez ne pas vous présenter à nos bureaux. Un nouvel avis d'audition vous sera transmis dans les meilleurs délais.

### Service de renseignement à la clientèle

En raison de la suspension des audiences et de la limitation de l'accès à ses bureaux, la Régie du logement suspend ses services de renseignement en personne. Ainsi, veuillez ne pas vous présenter aux bureaux de la Régie à moins d'être convoqués devant le tribunal et de vous identifier à cette fin.

La Régie maintient toutefois son service de renseignement téléphonique ainsi que son offre complète de services en ligne. Tous les effectifs affectés au service de renseignement en personne seront réassignés au service de renseignement téléphonique ainsi qu'au traitement des demandes et des questions en ligne.

La Régie du logement rappelle qu'en utilisant les services en ligne de notre site Web, il est possible de déposer une demande au tribunal, de transmettre des documents en lien avec un dossier en cours ou encore de connaître l'état de traitement de ce dernier.

De manière exceptionnelle, toutes les procédures peuvent être déposées en ligne. Les personnes qui le requièrent peuvent communiquer avec le service de renseignement téléphonique de la Régie afin d'obtenir de l'assistance dans la rédaction d'une demande.

Le site internet de la Régie comporte également de l'information sur les droits et obligations résultant d'un bail de logement et permet de joindre le service de renseignements afin de poser une question en ligne. [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)



**DES VISITES EN 3 CLICS**

**SAUVEZ TEMPS ET ARGENT**

Annoncez vos logements sur SeecliQ et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquébec...

1-888-382-9670

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

# MONTRÉAL: RAMASSAGE DU COMPOST DANS LES GRANDS IMMEUBLES

**L**a Ville de Montréal, qui depuis fin 2019 ramasse le compost dans les immeubles de 8 logements et moins, étend le nombre d'immeubles visés pour cette collecte dans les arrondissements de Montréal-Nord, Saint-Laurent, Le Sud-Ouest et Ville-Marie.

„Jusqu'à 4000 logements dans chacun de ces secteurs seront visés par la première étape du projet.

«On va poursuivre avec l'objectif que d'ici cinq ans, on aura complété le déploiement sur l'ensemble du territoire pour les

neuf logements et plus», a expliqué lundi le responsable de l'environnement et des services aux citoyens au comité exécutif de la Ville, Jean-François Parenteau.»\*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que même si la vision écologique est à suivre, il s'avère qu'il est impossible de mettre en place des espaces supplémentaires pour accueillir des nouveaux bacs :

- Comment agrandir une salle à déchets?  
- Comment empêcher les locataires de mettre du compost dans les

déchets?

- Où installer les poubelles de compost?

- Qui recevra les pénalités de la Ville? Évidemment le propriétaire.

Aussi, le propriétaire devra mettre en place de nouvelles mesures et assumer de nouveaux frais pour assurer l'extermination.

Certains locataires risquent d'entasser les déchets et donc le risque de propagation de vermines est doublé.

L'odeur qui va s'en dégager, accentuée lors des chaleurs, sera nocive pour les locataires.

Plusieurs villes dont

Gatineau en 2018, ont voulu améliorer leur collecte de déchets, mais la problématique des immeubles c'est que la majorité ont été construits dans les années 1960-1980. À l'époque on ne parlait même pas de recyclage. Et même dans les constructions d'une dizaine d'années, il n'a jamais été conçu un aménagement pour des poubelles supplémentaires comme le compost.

Il ne faut pas seulement voir la potentielle réduction mais voir comment l'ensemble du territoire pourra s'y conformer.

Si aucun espace sup-

plémentaire n'est possible? Si les bacs de compost doivent rester à l'extérieur alors que c'est interdit, quel recours le propriétaire aura? Devra-t-il appliquer un règlement qui est inapplicable?

Même si c'est un projet pilote, en 2025, il sera appliqué sur l'ensemble du territoire montréalais. Alors autant que les problèmes soient résolus avant la fin du projet!

<https://www.journalde-montreal.com/2020/03/02/montreal-la-collecte-du-compost-setend-a-certains-gros-immeubles>

**RÉFÉREZ L'APQ ET  
OBTENEZ 50\$**

**Aidez vos connaissances à devenir membre de l'APQ tout en étant récompensé.**

**<https://www.apq.org/programme-de-referencement.aspx>**

**Et pour chaque adhésion Argent, Or ou Platine de l'un d'eux, vous recevrez un chèque de 50\$\*!**

**Rien de plus facile!**

**\*certaines conditions s'appliquent**



**REFER THE APQ AND  
GET \$50**

**Help your acquaintances to become a member of the APQ while being rewarded for it.**

**<https://www.apq.org/programme-de-referencement.aspx>**

**And for each Silver, Gold or Platinum membership from one of them, you will receive a cheque for \$50,00\*!**

**It's very easy!**

**\* certain conditions apply**

# PRINTEMPS, ÉTÉ, CHALEUR ET PISCINE

**A**u mois de mars, la neige commence à fondre, les gazons réapparaissent, plus que quelques semaines et nos enfants vont courir partout dans les jardins, que les barbecues se feront sentir.

Mais ces activités estivales peuvent rapidement devenir une

source de conflits dans les immeubles locatifs.

En effet, certains locataires vont profiter du fait que l'immeuble est un terrain, petit ou grand, pour installer des équipements sans autorisation : un petit module avec piscine gonflable pour le dernier, un spa portatif pour les chaudes journées,...

Autre le fait qu'occuper le terrain ne soit pas prévu au bail, les autres locataires vont se plaindre du bruit, des objets qui traînent, et c'est la fin de la jouissance paisible des lieux!

Tout d'abord, vérifiez vos baux.

Quand vous avez rempli et signé le bail, vous avez complété la section E „Services et Conditions”.

Conditions

Le locataire a un droit d'accès au terrain  
Oui Non

Si le locataire n'a pas droit d'accès, vous devez donc l'aviser que ses agissements ne respectent pas ses obligations et qu'il doit retirer les objets et maintenir un comportement qui ne dérange pas ses voisins.

Ne laissez pas la situation perdurer.

Prévenez les problèmes en communiquant avec vos locataires, sinon vous risquez de recevoir des plaintes.

Si après avoir discuté de la situation avec le locataire, la situation ne se règle pas, vous pouvez consulter un des membres de notre équipe juridique pour vous aidez.



**Service unique,  
protections adaptées  
L'assurance pensée pour  
les membres de votre Ordre**



Faites comme plus de 100 000 professionnels qui font déjà confiance à La Personnelle pour leurs assurances\*.

Voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous

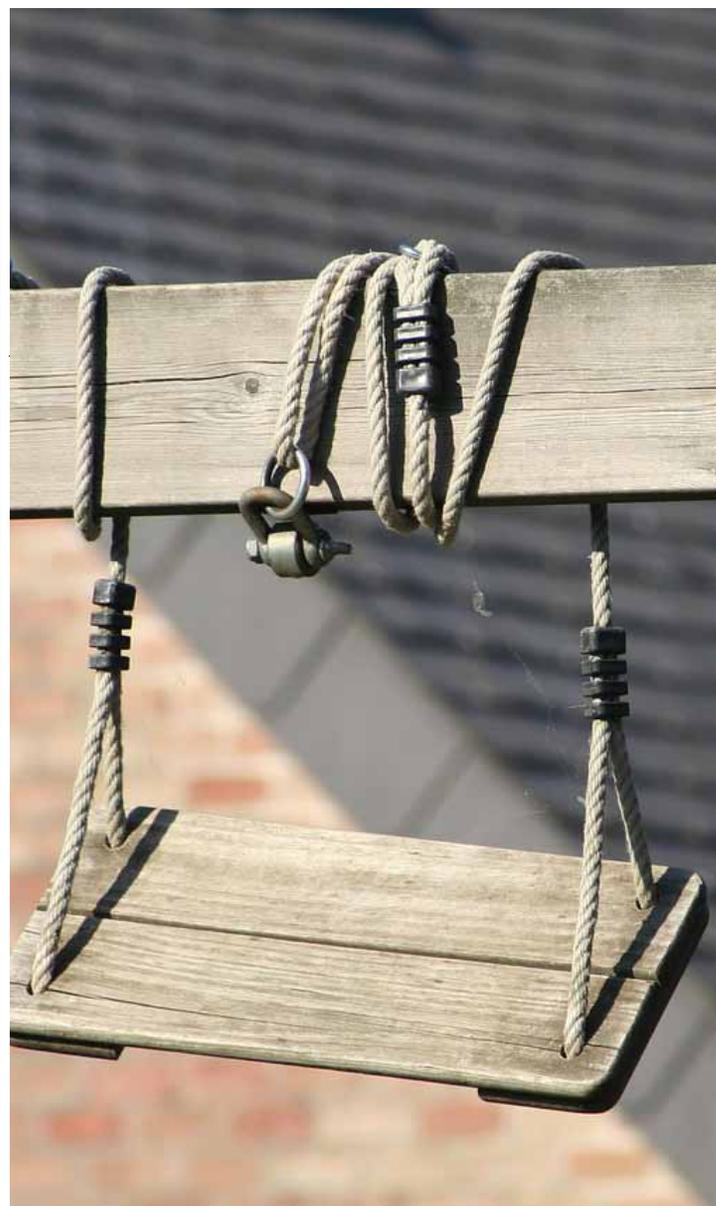
1 888 476-8737

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



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

\* Source : Rapport des membres d'ordres professionnels de La Personnelle, avril 2018.





Me Jean-Olivier Reed

## FIXATION DE LOYER POUR « LOYER DE FAVEUR » ET LA RÈGLE DE LA PREMIÈRE OPPORTUNITÉ

### SETTING OF RENT FOR « PREFERENTIAL RENT » AND THE RULE OF FIRST OPPORTUNITY

**A**u Québec, si certains critères et conditions prévus par règlement sont respectés, un propriétaire peut invoquer que son locataire bénéficie d'un «loyer de faveur». À ce moment, ce loyer peut être majoré substantiellement par la Régie du logement dans le cadre d'une demande de fixation de loyer, et ce, sans tenir compte des critères normalement utilisés pour les autres baux.

Les articles 1 et 6 du Règlement sur les critères de fixation de loyer<sup>2</sup> contiennent les dispositions pertinentes concernant le loyer de faveur :

« 1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

(...)

« logement comparable »: un logement équ-

ivalent, dans le même immeuble ou dans un immeuble équivalent, doté de services, accessoires et dépendances comparables et situé dans un environnement comparable;

(...)

« loyer de faveur »: le loyer d'un logement qui est inférieur au loyer habituellement payé pour celui de logements comparables, dans l'une des situations suivantes:

1° le locataire est un parent, allié ou employé du locateur;

2° le locateur est ou était le soutien du locataire;

3° le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée;

4° le locateur est un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec; »

(...)

« 6. Si le loyer au terme du bail est un loyer de

faveur, le tribunal détermine le loyer exigible en considérant celui habituellement payé pour des logements comparables ».

Afin de faciliter la compréhension de ces critères, nous allons expliquer ces critères et conditions au moyen d'un cas de figure issue de la jurisprudence de la Régie du logement.

Omer Romdhani c. CHANEL GOULET ET OLIVIER LAPOINTE 2018 QCRDL 26431

Un propriétaire d'immeuble à revenu acquiert un immeuble en septembre 2017. Une des locataires est la mère de l'ancienne propriétaire et bénéficie d'un bail du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018.

Le logement est un 4 et demi non chauffé comprenant un stationnement et un rangement pour un loyer de 550\$.

Premièrement, l'avis de modification de bail doit contenir la mention que vous augmentez le loyer substantiellement en raison du loyer de faveur et proposer le nouveau prix.



Comme tout avis de modification des conditions du bail, le locataire a le droit de refuser la modification proposée. Le propriétaire aura un mois à partir de la date à laquelle le locataire indique son refus pour déposer une demande de fixation de loyer.

À l'audience le propriétaire devra prouver plusieurs faits :

Le propriétaire doit premièrement, prouver le lien de parenté. Souvent, le locataire admettra en cour le lien de parenté. Il est par contre possible de citer à comparaître l'ancien propriétaire et le forcer à apporter son acte de naissance ou tout autre document pertinent afin de confirmer ce lien.

Une fois ce fait prouvé, le propriétaire doit faire la preuve que le loyer est

substantiellement plus bas que le loyer habituellement payé pour les loyers comparables.

Il faut donc faire la preuve des loyers comparables dans la séquence suivante :

1-Les loyers comparables sont les loyers de même dimension dans le même immeuble, les loyers comparables dans le même secteur et finalement dans la même ville

Le propriétaire doit en faire la preuve au moyen des baux associés à ces logements.

Si aucun loyer est équivalent dans votre immeuble, si vous vous posez la question, oui, vous devrez tenter d'obtenir les baux des logements des immeubles voisins. Ce n'est pas simple, mais pas impossible.

En l'absence de l'une ou l'autre de ces preuves, les annonces classées du journal local récent où le témoignage d'un évaluateur agréé ou d'un agent d'immeuble pourrait pallier à ce manque de preuve. Par contre, cette même preuve est laissée à l'appréciation du juge.

#### Première opportunité

Enfin, vous devez savoir que cette procédure et cette demande de modification de bail pour «loyer de faveur» doit être entreprise lors de la première possibilité de modifier le bail suivant l'achat. Si vous attendez une ou deux années plus tard, il sera trop tard, vous perdez cette opportunité. Dans notre cas type, le propriétaire avait acheté en 2017, la première opportunité était dès janvier

2018 pour juillet 2018 c'est ce qu'il a fait.

Par contre, si le loyer de faveur est accordé à un membre de votre propre famille, cette exigence n'est pas pertinente puisqu'évidemment ce n'est pas dans le cadre d'un achat. Ce sera à vous de décider quand y mettre fin.

Ainsi, dans le cas présent, le greffier a octroyé un nouveau loyer à 650\$ puisque le propriétaire a spécifiquement demandé ce prix, mais on comprend qu'avec la preuve apportée il aurait pu obtenir jusqu'à 725\$.

Prenez le temps de vous informer adéquatement de la véritable valeur de votre loyer pour ne pas sous-évaluer la valeur comme c'est le cas ici ou le surévaluer et affecter votre crédibilité.

Les quatre possibilités de l'article 1 du règlement de fixation de loyer pour un loyer de faveur sont les seules, il n'y en a pas d'autres et il n'y a aucune autre exception.

Sachez que l'achat d'un immeuble à lui seul n'en est pas un motif pour utiliser cette procédure.

**I**n Quebec, if certain criteria and conditions provided for by regulation are met, a landlord can claim that his tenant benefits from « preferential rent ». If that is the case, this rent may be increased substantially by the Régie du logement as part of a request for setting of the rent, and this without taking into account the criteria normally used for other leases.

Sections 1 and 6 of the Regulation respecting criteria for the setting of rent contain the relevant provisions concerning preferential rent:

« 1. In this Regulation, unless the context indicates a different meaning, the following definitions apply:

(...) « Comparable accommodation »: equivalent accommodation, in the same building or in an equivalent building, with comparable services, accessories and out-buildings and located in a comparable environment;

*Suite à la page 12*

## RÉDUISEZ VOTRE TAUX DE VACANCE À 0% AVEC LE SERVICE D'AFFICHAGE "CLÉ EN MAIN" DE APQ & PWS CANADA

Confiez-nous la mise en valeur et la mise en ligne de vos logements à louer.

### PROMOTION DE LANCEMENT

#### Service Mensuel (sans contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Service de Photoshop inclus

#### Service continu (avec contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Stratégie publicitaire personnalisée
- Prise de photos de façon régulière afin d'assurer la mise à jour de vos offres
- Système de gestion de vos annonces afin de faire le suivi de vos contacts
- Support et coaching régulier de notre équipe



Contactez François pour plus d'information au 514-382-9670 poste 212 • info@apq.org

*Suite de la page 11 : SETTING OF RENT FOR « PREFERENTIAL RENT » AND THE RULE OF FIRST OPPORTUNITY*

(...)

« Preferential rent »: the rent of a dwelling which is lower than the rent usually paid for that of comparable dwellings, in one of the following situations:

1° the tenant is a parent, ally or employee of the landlord;

2° the landlord is or was the tenant's support;

3° the dwelling is located in a building passed on by succession and the rent results from the inadequate management of the deceased person;

4° the lessor is a department or an agency of the

Government of Québec; » (...)

« 6. If the rent at the end of the lease is preferential rent, the Court determines the rent payable by considering the one usually paid for comparable dwellings ».

In order to facilitate the understanding of these criteria, we will explain these criteria and conditions by means of a case from the jurisprudence of the Régie du logement.

*Omer Romdhani v. CHANEL GOULET AND OLIVIER LAPOINTE 2018 QCRDL 26431*

A rental property owner purchases a dwelling in September 2017. One of

the tenants is the mother of the former owner and enjoys a lease from July 1, 2017 to June 30, 2018.

The apartment is a 4½, unheated with parking and storage for a rent of \$550,00.

First, the lease modification notice must state that you are increasing the rent substantially due to the special rent and you must propose the new price.

Like any other notice of modification of the conditions of the lease, the tenant has the right to refuse the proposed modification. The landlord will then have one month from the date on which the tenant indicates his refusal to submit a request for the setting of the rent.

At the hearing, the owner will have to prove several facts:

The owner must first prove the relationship. Often, the tenant will admit the family relationship in Court. It is however possible to summon the former owner to appear and force him to bring his birth certificate or any other relevant document in order to confirm this relationship.

Once this fact is proven, the owner must prove that the rent is substantially lower than the rent usually paid for comparable dwellings.

It is therefore necessary to give evidence of comparable rents in the following sequence:

1- Comparable rents are rents of the same amount in the same building, comparable rents in the same sector and finally in the same city.

The owner must demonstrate this by means of the leases associated with these dwellings.

If there is no equivalent rent in your building, and if you are wondering, yes, you will have to try to obtain leases for housing in neighbouring buildings. It is not simple, but not impossible.

In the absence of any of this evidence, classified ads from the recent local newspaper where the testimony of a licensed appraiser or a real-estate broker could make up for this lack of evidence. However, this same evidence is left to the consideration of the judge.

#### First opportunity

Finally, you should know that this procedure and this request for modification of lease for « preferential rent » must be undertaken when the first possibility to modify the lease following the

purchase presents itself. If you wait till a year or two later, it will be too late, and you will lose this opportunity. In our typical case, the owner bought in 2017, the first opportunity was as early as January 2018 for July 2018, which is what he did.

On the other hand, if the preferential rent is granted to a member of your own family, this requirement is not relevant since it is obviously not granted in the context of a purchase. It will be up to you to decide when to end it.

Thus, in the present case, the clerk granted a new rent at \$650 since the owner specifically asked for this price, but it is understandable that with the evidence provided he could have obtained up to \$725.

Take the time to properly inform yourself of the true value of your rent so as not to underestimate the value as is the case here or overestimate it and affect your credibility.

The only four possibilities in section 1 of the rent-setting rules for preferential rent are the only ones, there are no others and there are no other exceptions.

Please be aware that buying a building alone is not a reason for using this procedure.

**Sutton**  
L'immobilier nous habite

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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

# CONCILIATION TRAVAIL-FAMILLE : 8 TRUCS POUR SOUFFLER UN PEU

Concilier travail et famille n'est pas une mince tâche quand on est parent et que l'on occupe un emploi à plein temps. D'ailleurs, une enquête de l'Institut de la statistique du Québec sur les défis de la conciliation travail-famille chez les parents salariés révèle que 50 % des répondants disent avoir souvent ou toujours l'impression de courir toute la journée pour faire ce qu'ils ont à faire. Si vous vous reconnaissez dans cette situation, voici 8 trucs que La Personnelle, l'assureur auto, habitation et entreprise choisi par l'Association des propriétaires du Québec, vous propose pour vous aider à être plus zen au travail comme à la maison.

## La conciliation travail-famille au travail

### 1. Tirez profit des mesures qu'offre votre employeur

De nombreuses entreprises offrent à leurs employés des accommodements, et certains en ignorent l'existence ou hésitent à en profiter. À preuve, dans un sondage<sup>1</sup> réalisé par la firme Léger, on apprend que 82 % des parents salariés sondés ont accès à des mesures de conciliation travail-famille de leur employeur, mais que 64 % s'en prévalent rarement ou même jamais.

Les accommodements proposés peuvent prendre plusieurs formes :

- horaire de travail flexible ;
- flexibilité dans le choix des vacances ;
- banque d'heures ou de temps accumulé ;

- congé payé pour des responsabilités familiales ;
- télétravail ;
- diminution du nombre d'heures travaillées ;
- semaine comprimée.

Si vous êtes salarié, informez-vous sur les mesures qu'offre votre employeur. Même si celles-ci ne sont pas définies explicitement, votre employeur pourrait être ouvert à l'idée de vous accorder un peu de flexibilité.

## La conciliation travail-famille à la maison

### 2. Faites des listes

Il n'y a pas de meilleur moyen de mettre de l'ordre dans sa tête qu'avec une liste. En inscrivant noir sur blanc ce que vous avez à faire, qu'il s'agisse de tâches ménagères, de courses ou d'autres types de corvées, vous évitez des oublis et gagnez un temps précieux. Notez les tâches par priorité et cochez-les au fur et à mesure pour vous libérer l'esprit.

### 3. Établissez un calendrier d'activités

Inscrivez les activités de la semaine de toute la famille sur un calendrier, et garde-le à la vue de tous.

### 4. Planifiez vos repas

Préparer les repas est une tâche très accaparante. En planifiant votre menu de la semaine, non seulement vous vous faciliterez la vie, mais

vous mangerez mieux et vous pourriez réaliser des économies. Il existe plusieurs ressources en ligne pour vous aider à planifier vos repas et votre liste d'épicerie. En voici deux intéressantes : le planificateur de repas de la Fondation OLO et celui conçu par Les diététistes du Canada.

### 5. Cuisinez à l'avance

Prenez quelques heures durant le week-end pour préparer des plats que vous pourrez congeler. Vous serez heureux de les avoir sous la main lorsque votre horaire sera particulièrement chargé.

### 6. Mettez vos enfants à contribution

Déléguer des tâches ménagères à vos enfants. Attribuez-leur des tâches précises et récurrentes, comme vider le lave-vaisselle, sortir les ordures, plier le linge, ranger leur chambre. En plus de vous donner un coup de main, cela leur apprendra le sens des responsabilités.

### 7. Mettez sur votre réseau de contacts

Peut-être y a-t-il parmi vos parents, amis ou voisins des personnes qui seraient très heureuses d'échanger des services, par exemple pour le gardiennage ou l'accompagnement des enfants à une activité commune. N'hésitez pas à leur proposer des échanges.

### 8. Faites bon usage de la technologie

Que ce soit pour vos transactions bancaires, vos achats d'une multitude de produits et même votre épicerie, presque tout peut se régler en ligne de nos jours, ce qui vous évite de nombreux déplacements. Voilà une économie de temps inestimable pour les parents pressés.

L'organisation, la clé du succès

Il ne faut pas voir la conciliation travail-famille comme un fardeau de plus qu'il vous faut absolument maîtriser. Il s'agit plutôt d'une façon de vivre basée sur une meilleure organisation de votre temps et de vos activités qui, au final, peut avoir des effets bénéfiques sur votre qualité de vie et celle de toute votre famille. L'essayer, c'est souvent l'adopter !

Visitez [lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq) ou composez le 1 888 476-8737.



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



**ENTREPÔT DU PLANCHER LAVAL**  
1370, boul. des Laurentides, Laval  
450.669.3362  
[www.plancherlaval.com](http://www.plancherlaval.com)

# LA RÉGIE DU LOGEMENT ORDONNE À UN LOCATAIRE DE CONTRACTER *une police d'assurance responsabilité et d'en fournir la preuve au locateur dans les 30 jours*



Me Robert Soucy

*The Régie du logement orders a tenant to take out a liability insurance policy and provide proof thereof to the landlord within 30 days*

**L**e locateur demande à la Régie du logement de forcer le locataire à contracter une assurance responsabilité. Le locataire occupe le logement depuis le 1er juillet 2017 et, lors de la conclusion du bail le 28 mars 2017, il a signé les règlements de l'immeuble qui précisent au sujet de l'assurance responsabilité: „Le locataire s'engage à détenir en tout temps une assurance habitation couvrant sa responsabilité. Il devra fournir au propriétaire une preuve d'assurance lors de chaque renouvellement de son bail.”

Le locateur requiert du locataire qu'il prenne une police d'assurance responsabilité, ce que le locataire n'a jamais fait depuis le début de son bail.

Le locateur mention-

ne au tribunal qu'il ne recherche pas la résiliation du bail parce que le locataire collabore bien avec l'administration de l'immeuble. Le locataire conteste la demande du locateur qui tente de convaincre le tribunal que cette clause du règlement, qui est incluse au bail, est illégale car il n'a pas donné un consentement valable lorsqu'il a signé le règlement du bail, en mars 2017.

### Analyse et décision

La Régie du logement n'est pas du même avis que le locataire. Cette clause obligeant un locataire à contracter une police d'assurance responsabilité ne peut pas être déclarée illégale.

Cette clause est incluse au bail et le locataire a consenti le 28 mars 2017, lors de la signature du bail. Le Tribunal considère que le locata-

ire a donné un consentement valable.

### L'échange du consentement

L'article 1385 du Code Civil du Québec stipule que le contrat est formé par l'échange de consentement de personnes capables de contracter. Le tribunal doit répondre à la question si le consentement du locataire a été vicié par les informations ou l'omission de l'informer.

Quatre (4) conditions sont nécessaires à la conclusion d'un contrat en droit québécois: 1. Un consentement valablement formé; 2. Des parties capables de contracter; 3. Un bien ou une prestation; 4. Une cause du contrat.

### Le consentement libre et éclairé

Le consentement donné par les cocontractants, doit être libre et éclairé et il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion. Ce n'est pas n'importe lequel vice de consentement qui permet d'obtenir la nullité d'une clause à un contrat.

La jurisprudence enseigne que deux notions doivent être considérées pour avoir un consentement éclairé, soit l'obligation de renseigner, qui prend son fondement dans l'obligation générale de bonne foi, et aussi l'obligation de se renseigner, dont l'omission peut mener à une fin de

non-recevoir.

### La négligence à se renseigner

Cette obligation de renseignement n'est ni générale ni universelle. Cette obligation de renseigner l'autre partie est interprétée en fonction de l'obligation de l'autre partie de se renseigner. Cette obligation de renseignement ne s'applique pas à l'information à laquelle l'autre partie pourrait accéder en étant prudent et diligent.

Le droit ne protège pas contre la négligence d'une partie de ne pas se renseigner adéqua-

atement: „Si l'une des parties a accès à de l'information pour se renseigner et évaluer les risques et les implications du contrat, elle ne peut blâmer l'autre partie de ne pas avoir effectué toutes les recherches et les interprétations qu'elle fait de cette information qu'elle a obtenue subséquemment. L'obligation de se renseigner fait échec au devoir corrélatif de renseignement de l'autre partie lorsque le contractant a la possibilité de connaître l'information ou d'y avoir accès.” (1)

Les parties au contrat ont le devoir de ne pas se fermer volontairement les yeux et doivent revoir les éléments qui peuvent les encourager à se renseigner et à obtenir les informations nécessaires afin de protéger leurs droits.

Le comportement du

locataire

Les parties contractantes ont le devoir de ne pas se fermer volontairement les yeux et doivent chercher à vérifier les éléments qui peuvent généralement les encourager à se renseigner. Le tribunal conclut que le consentement du locataire n'a pas été vicié par le manque d'information ou par l'omission de l'informer adéquatement. Le locataire avait le devoir de faire des recherches afin de pouvoir réfléchir à son choix de conclure un bail avec une obligation contenue au règlement à contracter une police d'assurance responsabilité.

Aucune preuve n'a été faite devant la juge administrative quant à son incapacité à transiger. La capacité de contracter d'une personne est présumée selon l'article 4 du Code civil du Québec.

Le locataire se devait de prouver que le locateur l'avait induit en erreur lors de la conclusion du bail et qu'il a été trompé par le locateur, ce que le locataire n'a jamais réussi à démontrer. Le témoignage du locataire n'est pas corroboré par les circonstances entourant la conclusion du bail de la signature dudit bail et des règlements faisant partie intégrante du bail.

#### Conclusion

La juge administrative arrive à la conclusion que le consentement a été donné librement et de façon éclairée. Elle ordonne au locataire de contracter une police d'assurance responsabilité et de fournir au locateur cette preuve d'assurance dans les 30 jours de la signature de son jugement, pour le terme en vigueur et à chaque année, de le faire au

plus tard le 30 janvier de chaque année pendant lesquelles les parties seront liées par un bail pour le logement concerné.

**T**he landlord asks the Régie du logement to oblige the tenant to take out liability insurance. The tenant has occupied the dwelling since July 1, 2017 and, at the conclusion of the lease on March 28, 2017, he signed the building regulations which specify regarding liability insurance that: „The tenant agrees to hold home insurance covering her liability at all times. She must provide the owner with proof of insurance each time she renews her lease.”

The landlord requires the tenant to take out liability insurance, which the tenant has never done since the beginning of her lease.

The landlord tells the Court that he is not seeking the termination of the lease because the tenant cooperates well with the administration of the building. The tenant disputes the landlord's request which tries to convince the Court that this clause of the regulations, which is included in the lease, is illegal because he did not give valid consent when he signed the lease regulations in March of 2017.

#### Analysis and decision

The Régie du logement is not of the same opinion as the tenant. This clause obliging a tenant to take out a liability insurance policy cannot be declared illegal. This clause is included in the lease and the tenant agreed on March 28, 2017, when the lease was signed. The Court considers therefore that the tenant has given valid consent.

#### Exchange of consent

Section 1385 of the Civil Code of Quebec stipulates that the contract is formed by the exchange of consent of individuals capable of contracting. The Court must answer the question whether the tenant's consent has been vitiated by the information or the failure to inform her.

Four (4) conditions are necessary for the conclu-

## Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.** Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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

Suite à la page 16

*Suite de la page 15 : The Régie du logement orders a tenant to take out a liability insurance policy and provide proof thereof to the landlord within 30 days*

*sion of a contract under Quebec law: 1. A validly formed consent; 2. Parties capable of contracting; 3. A good or a service; 4. A cause of the contract.*

#### Free and informed consent

*The consent given by the contracting parties must be free and informed and it can be vitiated by error, fear or injury. It is not just any defect in consent that allows the nullity of a clause in a contract.*

*Jurisprudence teaches that two concepts must be considered to have an informed consent, namely*

*the obligation to inform, which is based on the general obligation of good faith, and also the obligation to inform, whose omission can lead to an end of inadmissibility.*

#### Neglect to inquire

*This obligation to provide information is neither general nor universal. This obligation to inform the other party is interpreted according to the obligation of the other party to inquire. This obligation to provide information does not apply to information which the other party could access by being prudent and diligent. The law does not protect against the negligence of a party in not obtaining adequate information: „If one of the parties has*



*access to information to obtain information and assess the risks and implications of the contract, it cannot blame the other party for not having done all the research and the interpretations which it makes of this information that it obtained subsequently. The obligation to inquire defeats the correlative duty of information of the other party when the contractor has the ability to know or have access to the information.”(1)*

*The parties to the contract have a duty not to voluntarily close their eyes and they must review the elements that may encourage them to inquire and obtain the information necessary to protect their rights.*

#### The behaviour of the tenant

*The contracting parties have the duty not to voluntarily close their eyes and must seek to verify the elements which can generally encourage them to inquire. The Court concluded that the tenant’s consent was not vitiated by the lack of information or by the failure to inform her adequately. The tenant had the duty to do research in order to be able to think about her choice to conclude a lease with an obligation contained in the regulations to contract a liability insurance policy.*

*No evidence was provided before the administrative judge as to her inability to compromise. The capacity to contract of a person is presumed according to section 4 of the Civil Code of Quebec.*

*The tenant had to prove that the landlord misled her when the lease was concluded and that she was deceived by the landlord, which the tenant never managed to de-*

*monstrate. The tenant’s testimony is not corroborated by the circumstances surrounding the conclusion of the lease, the signing of said lease and the regulations being part of regulations forming an integral part of the lease.*

#### Conclusion

*The administrative judge concluded that the consent had been given freely and in an informed manner. It orders the tenant to take out a liability insurance policy and to provide the landlord with this proof of insurance within 30 days of the signing of his judgement, for the term in force and each year, to do so no later than January 30 of each year during which the parties will be bound by a lease for the housing concerned.*

1. 9355-9706 Québec inc. c. Kuart Owusu, 2019 QCRDL 40614, paragraphes 20 et 21, page 3. Isabelle Normand, juge administrative.

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

# BAIL AU 30 JUIN 2020 : *Surveillez vos délais pour modifier un bail!*

**A**u Québec, la majorité des baux se terminent le 30 juin et le 1<sup>er</sup> juillet c'est ce qu'on appelle la grande valse des déménagements.

Mais même si votre locataire a un bail au 30 juin, vous devez vous assurer que vous envoyez votre avis de modification au bail dans les délais requis :

## 1. Bail fixe d'un (1) an ou plus :

- a) L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai de trois (3) à six (6) mois.
- b) Exemple : bail d'un an, du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020.
- c) L'avis de modification doit être expédié entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 mars 2020.

## 2. Bail fixe de moins d'un an :

- a) L'avis doit être donné à l'intérieur d'un délai d'un à deux mois.
- b) Exemple : bail de 9 mois, du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 30 juin 2020.
- c) L'avis de modification doit être donné entre le 1<sup>er</sup> mai 2020 et le 31 mai 2020.

## 3. Bail verbal à durée indéterminée :

- a) L'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant.
- b) Exemple : bail verbal, augmentation désirée pour le 1<sup>er</sup> septembre 2019.
- c) L'avis doit être donné entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 juillet 2019.
- d) Si une augmentation est prévue pour le 1<sup>er</sup> juillet 2020, entre le 1<sup>er</sup> mai et le 31 mai 2020.

nant vous devez surveiller la réception de ce dernier, car c'est au tour de votre locataire de devoir se conformer au délai pour répondre à l'avis donné

1. Vérification de la réception de l'avis sur le site de Postes Canada.

2. Un mois de la réception pour refuser OU aviser le locateur de son intention de quitter.

**TÉLÉCHARGER APQ MOBILE: sur votre ordinateur, tablette ou téléphone pour faire vos calculs, CALCULER LE DÉLAIS d'expédition de l'avis de modification du bail, et même recevoir un projet d'avis par courriel!**

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous souhaite une bonne saison de location!

Si vous passez la date, votre locataire n'aura donc reçu aucune modification au bail, et donc aucune augmentation de loyer pour l'année à venir.

Dernier petit rappel, vous avez envoyé votre avis de modification alors mainte-



**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



## VOUS DÉMÉNAGEZ?

### PENSEZ À CHANGER VOS COORDONNÉES À L'APQ

*Are you moving? Do not forget to change your contact details at the APQ!*

Quand on déménage, on pense tout de suite à changer notre adresse auprès des gouvernements, de notre médecin, mais n'oubliez pas l'APQ!

Vous servir est notre priorité!

Contactez notre service à la clientèle en tout temps pour mettre à jour vos informations : 888-382-9670



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

*When we move, we immediately think of changing our address with the different levels of government, with our doctor, but don't forget the APQ please!*

*Serving you is always our priority!*

*Contact our customer service anytime to update your information at: 888-382-9670.*



## COMMUNIQUÉ DE POSTE CANADA

### ARTICLES AVEC SIGNATURE

Le point sur la COVID-19 à l'intention du public - Date de publication : Le 15 mars 2020

#### Articles avec signature

Alors que la situation liée au coronavirus (COVID-19) évolue rapidement, sachez que nous faisons tout notre possible pour veiller à la sécurité de nos employés, de nos clients et des collectivités que nous servons.

Conformément aux directives de l'Agence de la santé publique du Canada, nous continuons de mettre en place de nouvelles mesures de sécurité pour aider à contenir la propagation de la COVID-19. Nous apportons jusqu'à nouvel ordre un changement à la façon dont nous livrons les articles qui nécessitent habituellement une signature.

Pour réduire au minimum les contacts étroits dans nos collectivités, nous ne demanderons plus de signatures pour les livraisons à la porte. Ainsi, nous éliminons le besoin de manipuler des lecteurs et des stylets pendant la livraison de ces articles.

Dans la mesure du possible, nos agents de livraison appliqueront plutôt notre procédé de remise en lieu sûr. Cela signifie qu'ils laisseront les articles dans la boîte aux lettres ou à la porte, lorsqu'il est sécuritaire de le faire. Lorsqu'une livraison en lieu sûr est impossible, l'agent de livraison laissera une carte Avis de livraison qui indique le bureau de poste où vous pouvez ramasser vos articles en montrant une preuve d'identité.

Pour les articles suivants seulement : Courrier recommandé; XpresspostMC certifié, les colis auxquels s'appliquent les options Preuve d'âge, Preuve d'identité et Contre remboursement (CR), et les articles assujettis à des droits de douane, vous devez absolument fournir une signature pour que l'on puisse vous les remettre. Vous recevrez une carte Avis de livraison qui indique le bureau de poste où vous pouvez ramasser vos articles en montrant une preuve d'identité et en fournissant une signature. Si vous êtes malade ou placé en auto-isollement, veuillez demander à quelqu'un de ramasser ces articles pour vous.

Postes Canada continuera de surveiller l'évolution rapide de la situation liée à la COVID-19 et de suivre les directives et les recommandations en matière de sécurité de l'Agence de la santé publique du Canada.

Nous vous informerons de tout changement apporté à nos procédés pour accroître la sécurité de nos collectivités. Si vous avez des préoccupations générales au sujet de la sécurité du courrier, sachez que l'Organisation mondiale de la santé continue d'affirmer que le courrier et les paquets peuvent être manipulés en toute sécurité, y compris les articles d'arrivée provenant de l'étranger.

Alors que nous continuons à relier nos communautés et à vous servir fièrement pendant cette période difficile, sachez que votre sécurité et celle de nos employés demeurent notre priorité absolue.

Date de publication : Le 12 mars 2020



*Félicitations à la gagnante de l'adhésion RPHL offert dans le cadre de l'Expo-Habitat Sherbrooke :*

**Mme Liliane Charron**



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 4. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

## 5. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

## 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 7. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

## Les Rénovations

## Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

## 10. COURTIER IMMOBILIERS

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 11. COUVREURS

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

## 12. DRAINAGE

## Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

## Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

## 13. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

## 14. GESTION D'APPELS

## Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 15. GESTION IMMOBILIÈRE

## Avantages Condo

www.avantagescondos.com

info@avantagescondos.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,

consultations juridiques

## Ges-Mar Inc.

## Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

**16. HUISSIERS DE JUSTICE**

**Darveau & Associé,**  
**Huissiers de Justice SENC**  
 Tél. : (514) 990-2999  
 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

**17. IMPÔTS FISCALITÉ**

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

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

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

**Noël Hémond**  
**Planificateur financier, Pl. fin**  
**Groupe Investors**  
 Tél.: (514) 817-3483  
 1-888-698-2889, poste 503

- noel.hemond@investorsgroup.com  
 - Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?  
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

**18. INSONORISATION**

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
 T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
 www.insonorisationsmg.com  
 insonorisationsmg@hotmail.com

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

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

Tél.: (450) 375-4641  
 info@batimex.ca

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

**20. MAÇONNERIE**

**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

**21. PEINTURE****Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855  
 Sans frais: 1-888-bétonel  
 www.betonel.com

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et peinture**

5330 Royalmount, Montréal  
 Tel: (514) 789 2826  
 info@bmcr.ca  
 www.bmcu.ca

- Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore  
 Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture  
 Livraison gratuite (voir conditions)  
 Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

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

Tél.: (450) 491-5655  
 Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com  
 www.plancher640.com

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

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

371 boul. de Laurentides, Laval  
 Tél. : (514) 385-3004  
 Téléc. : (450) 668-3200  
 Sans Frais : (866) 385-3004  
 www.cbefenestration.ca

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

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

Tél. (514) 451-6565  
 info@vic-construction.com  
 www.vic-construction.com

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

**25. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



## ANNUAIRE

## Région Estrie



## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCE DE LOCATION

## SeecliQ

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

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

## 2. ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 3. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

## 4. CENTRE DE RÉNOVATION

## GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

## Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

## 5. CHAUFFAGE

## Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

## 6. EXTERMINATION

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

## 7. PEINTURE

## Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292

Distributeur Shell



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

819-563-0363

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

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



**24 MARS 2020**

## LES BONNES PRATIQUES DE GESTION : TRUCS ET ASTUCES

La relation locateur-locataire peut vite dégénérer et transformer la vie de tout un immeuble en un véritable enfer! On dit que la communication est un des meilleurs moyens pour garder l'harmonie. Mais dans certains cas, il faut un peu plus que de la communication. Un de nos experts vous donnera des trucs et astuces pour que la gestion quotidienne de votre immeuble rime avec Harmonie!

### webdiffusion uniquement



**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

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

**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

## LOCATAIRE SACCAGEUR :

### *Un locataire qui reconnaît sa culpabilité*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous tient au courant des derniers développements dans le dossier de Monsieur Alain Rousseau, ce locataire qui était accusé au palais de justice de Joliette d'avoir saccagé son logement.

Lors de sa comparution le 26 février dernier, M. Rousseau a admis sa culpabilité „en admet-

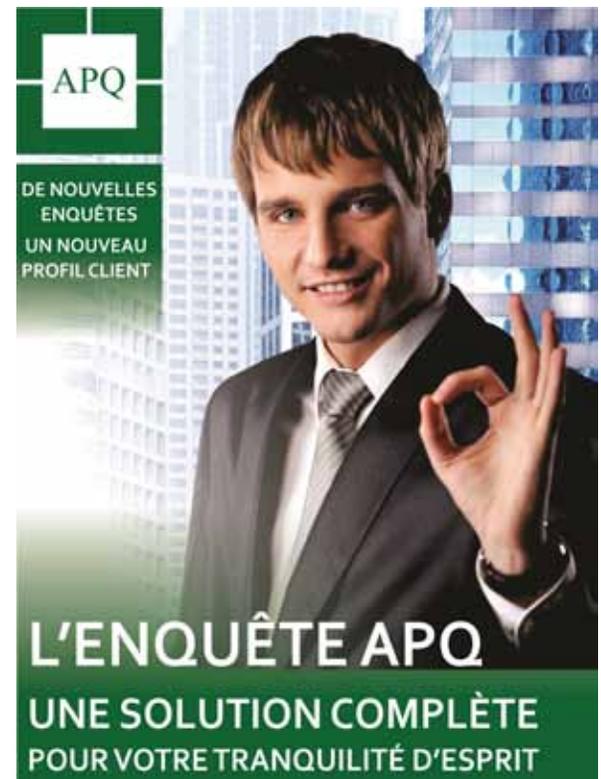
tant être à l'origine de la démolition d'une maison survenue en 2015 à Sainte-Marcelline-de-Kildare”.

Les propriétaires de la maison saccagée devront donc attendre le 1<sup>er</sup> mai pour entendre la sentence.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) surveillera l'amende qui sera imposée et voir si de l'incarcération sera aussi

requis.

Avec un dossier déposé et jugé, tous les locataires peuvent faire des recherches car ces registres sont publics. Ces dossiers sont vérifiés dans le cadre d'une Évaluation 360 APQ.



## PROGRAMME PRIVILÈGE\* AVEC RABAIS PAR CATÉGORIE CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

### PROGRAMME PRO

- SERVICE D'ESTIMATION
- PRÉPARATION DE COMMANDE
- SERVICE DE LIVRAISON ET «BOOM TRUCK» DISPONIBLE
- PROMOTIONS ET ÉVÉNEMENTS EXCLUSIFS
- COMPTE CHARGE
- SALLE DE COUPE
- ET BIEN PLUS... VENEZ NOUS VOIR AU COMPTOIR PRO

**L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H!**

• PEINTURE ET ACCESSOIRES

**15%**

• DÉCORATION  
• QUINCAILLERIE  
• ÉLECTRICITÉ  
• PLOMBERIE  
• OUTILLAGE

**10%**

• OUTILLAGE ÉLECTRIQUE PORTATIF  
ET STATIONNAIRE  
• MOULURES, LAMBRIS, TUILES À  
PLAFOND ET ACCESSOIRES  
• PORTES INTÉRIEURES/  
EXTÉRIEURES

**8%**

• COUVRE-PLANCHER  
• CUISINE  
• VENTILATION, CHAUFFAGE ET  
CLIMATISATION  
• PRODUITS D'ENTRETIEN  
• PRODUITS SAISONNIERS ET  
D'HORTICULTURE  
• AUTOMOBILE

**5%**

• MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION  
• MÉLAMINE  
• PRODUITS FORESTIERS ET  
PRODUITS FORESTIERS ALLIÉS  
• FENÊTRES

**3%**

EXCLUSIVEMENT  
À SHERBROOKE



Obtenez des milles  
AIR MILES™  
1 mille = 20\$

\*Le programme privilège ne s'applique pas sur les commandes spéciales. Uniquement valide sur les achats facturés au nom de votre entreprise et chez tous les marchands participants seulement. Le programme privilège exclut toute forme de remboursement rétroactif. Le programme privilège ne peut être jumelé à toutes autres promotions ainsi qu'aux bénéfices offerts par la carte À VOS RÉNOS. Le programme privilège peut être modifié en tout temps et sans préavis. Le programme sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018. Des conditions s'appliquent. Détails au comptoir PRO.

**RÉNO DÉPÔT®**

SHERBROOKE  
3400, BOUL. PORTLAND  
(819) 829-7662