

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Décembre 2019, Volume 35 No 12

LES HAUSSES DE TAXES

Il est important pour chacun des propriétaires de bien mesurer l'impact de leur décision sur les loyers et sur les conséquences qui découlent de la hausse de taxes.

>>Page 2

ENCOMBRE- MENTS

Autant pour une question de sécurité que de salubrité, les locataires ne doivent rien entreposer dans les parties communes.

>>Page 6

SACCAGE DE LOGEMENTS

Martin Messier, Président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à informer tous les propriétaires sur ce que l'on peut faire pour réduire les risques.

>>Page 8

ACCÈS AU LOGEMENT

Le locataire peut-il imposer des conditions de visite du logement ou pour les petits travaux. **NON.**
Texte complet à la page 10





Me Martin Messier

LES HAUSSES DE TAXES *et leurs impacts sur les propriétaires de logements locatifs*

MOT DE L'ÉDITEUR

THE TAX INCREASES *and their impact on rental housing owners*

L'année 2020 sera définitivement une année qui marquera les propriétaires et les locataires, par une hausse de taxes, combinée dans plusieurs cas à une hausse de l'évaluation foncière qui a eu lieu dans les derniers mois ou les dernières années. Il est important pour chacun des propriétaires de bien mesurer l'impact de leur décision sur les loyers et sur les conséquences qui découlent de la hausse de taxes.

En effet, à chaque année plusieurs propriétaires décident d'absorber une partie de la hausse de taxes pour limiter l'augmentation de loyer qui serait autrement répartie aux locataires. Or, la méthode actuelle utilisée pour fixer les loyers ne permet aucune souplesse : vous devez récupérer la hausse de taxes subie dès maintenant, faute de quoi cette possibilité disparaît à jamais.

Plusieurs propriétaires pensent qu'ils peuvent moduler l'augmentation

de loyer reliée à la hausse de taxes en imposant à leur locataire une hausse plus faible la première année, pour ensuite absorber la différence jusqu'à l'an prochain ou même, sur plusieurs années afin de limiter l'impact sur le montant du loyer pour conserver leur locataires.

Dans le contexte actuel, le taux de vacance étant faible aussi, nous vous recommandons de faire la hausse de loyer à laquelle vous avez droit.

En effet, la hausse des taxes est une des rares dépenses qui peut être imputée en totalité aux locataires.

Agir autrement dans un contexte où les hausses de loyer sont déjà sur-réglées par l'état selon un système de fixation de loyer désuet qui ne tient pas compte de la réalité de l'entretien d'un immeuble au Québec, il est hasardeux d'agir autrement.

Nous vous invitons donc à faire la démarche et à calculer la hausse pour vos locataires. Il serait donc imprudent pour un propriétaire d'immeuble locatif en 2020 de faire la hausse de loyer avant d'avoir pris connaissance du montant de la taxe municipale.

Nous offrons dans plusieurs régions du Québec et, par l'entremise des plate-formes internet, des ressources afin de bien calculer ces hausses.

Nous vous invitons à télécharger sur votre appareil Ipad, Iphone, Android ou Windows 10 l'application APQ mobile pour faire ces calculs. Il faut noter que pour le moment, c'est évidemment le calcul 2019 qui est en place. Le calcul 2020 sera mis à jour dès que les chiffres de la Régie du logement seront connus, normalement dans la troisième semaine du mois de janvier 2020.

Volume 35 No 12
Décembre 2019

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
Sarah Fadhlaoui
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie
Sandy Zgheib

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

Vous pourrez ainsi avoir le cœur net pour la hausse de loyer pour chacun de vos immeubles.

Dans l'intervalle, nous vous souhaitons un joyeux temps des fêtes et nous vous invitons à communiquer avec nous pour toute question.

Nous sommes là pour vous aider.

The year 2020 will definitely be a year that will hit owners and tenants, with an increase in taxes, combined in many cases with an increase in real-estate property assessment that has taken place in the last few months or years.

It is important for each landlord to carefully measure the impact of his decision on rents and the consequences that result from the increase in taxes.

Indeed, each year several owners decide to absorb part of the tax increase to limit the increase in rent that would otherwise be distributed amongst the tenants. However, the current method used to set rents allows no flexibility at all: you must recover the tax increase suffered immediately, otherwise this possibility will disappear forever.

Many owners think they can adjust the rent increase related to the tax increase by imposing on

their tenant a lower increase in the first year, and then absorb the difference until next year or even, over several years in order to limit the impact on the amount of rent, to retain their tenants.

In the current context, as the vacancy rate is low, we recommend that you increase the rental rate to which you are entitled.

Indeed, the increase in taxes is a rare expense that can be charged in full to the tenants.

To act otherwise in a context where the rent increases are already over-regulated by the State according to an obsolete rent setting system which does not take into acco-

unt the reality of the maintenance of a building in Quebec, would make it is hazardous to act otherwise.

We therefore invite you to take the necessary steps and calculate the increase for your tenants. It would therefore be unwise for a rental property owner in 2020 to send to his tenant the rent increase before he became aware of the amount of the municipal tax.

We would offer in several regions of Quebec, and through the internet platforms, resources in order to properly calculate these increases.

We invite you to download the mobile APQ applica-

tion onto your iPad, iPhone or Android device to make these calculations. It should be noted that for the moment, it is obviously the 2019 calculation roster which is in place. The 2020 calculation will be updated as soon as the figures from the Régie du logement are known, normally in the third week of January 2020.

You will thus be able to be at ease for each one of your buildings and the rise in rent for each of your buildings.

In the meantime, we wish you a happy holiday season and we invite you to contact us with any questions.

We are here to help you.



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 APQ 2020



SAMEDI LE 25 JANVIER 2020
de 10h à 15h

Au multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal

Formations, aide aux calculs d'augmentations de loyer, rencontre avec nos conseillers juridiques,... Tout pour vos augmentations 2020!

- Formations différentes de 10h à 15h
 - 10h La fixation de loyer
 - 11h Préparer son dossier pour une audience pour Fixation de loyer
 - 13h Le cannabis et le refus de respecter les règlements
- Aide aux calculs d'augmentation de loyer
- Application Calculo APQ et formulaire de calculs APQ
- Rencontrer des professionnels de l'immobilier locatif et des fournisseurs

N'OUBLIEZ PAS D'APPORTER VOS
FACTURES!!!

Soyez proactif et au fait de l'actualité immobilière!



Contactez-nous et Réservez votre place au 1-888-382-9670
et nous pourrons voir comment satisfaire vos besoins!



Gratuit pour
 les membres
 Argent, Or ou
 Platine!

Réservation
 obligatoire - Pla-
 ces limitées

Boutique.apq.org
 ou par téléphone
 888-382-9670

TAUX D'INOCCUPATION, LOYERS, COMMENT VOUS SITUEZ VOUS ?

FORMATION APQ Le 21 janvier 2020



TAUX D'INOCCUPATION, LOYERS, COMMENT VOUS SITUEZ VOUS SUR LE MARCHÉ LOCATIF? - EN SALLE ET EN WEBDIFFUSION

Un classique qui a toute son importance!

Comment vous situez vous dans le marché locatif? Quelle est la tendance des taux inoccupation? Serez vous capable de louer vos logements lors de la prochaine saison?

Tant de questions auxquelles un conférencier de la SCHL prendra le temps de répondre.

Aussi un rappel des règles sur les dates et fonctionnement des avis d'augmentation de loyer y sera fait.

ENCOMBREMENTS DES PARTIES COMMUNES

Obstruction of the common portions

Autant pour une question de sécurité que de salubrité, les locataires ne doivent rien entreposer dans les parties communes.

On peut penser aux poussettes ou triporteurs qui prennent beaucoup de place dans les logements ou ceux qui ne possèdent pas de remise avec le logement.

On remarque souvent à ce temps-ci de l'année des bottes être laissées dans le couloir pour ne pas salir le logement.

Certains vont même jusqu'à installer un meuble à chaussures pour que ce soit rangé!

Mais les parties communes d'un immeuble, qu'il soit locatif ou en copropriété, doivent rester libres et dégagées en tout temps.

Pour égayer le couloir, certains vont installer une petite table avec un vase rempli de fleurs. Mais même si l'idée est bonne, il s'avère que c'est interdit.

Le locataire doit laisser le couloir, le palier et la cage d'escalier libres de tout encombrement. Ceci en grande partie

pour une question de sécurité incendie.

Le fait de réduire un couloir peut notamment provoquer des incidents lors d'une évacuation en situation d'urgence. Certains pourraient tomber et se blesser ou ne plus passer par manque d'espace.

On parle des couloirs mais cette interdiction d'encombrer s'applique aussi aux entrées, vestibules, paliers et escaliers, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs.

Même si un de vos locataires conteste que sa paire de bottes ne gênera personne, il devra les enlever car c'est un des critères que les différents services de sécurité incendie vont vérifier lors de leurs inspections.

Dans le règlement d'immeuble APQ, l'interdiction de stocker et encombrer y est également mentionné :

9. UTILISATION DES LIEUX COMMUNS

9.1 Le locataire devra garder l'entrée, les passages ou corridors et la salle des casiers de rangement propres et libres de tout objet personnel.

9.2 Il est interdit à quiconque, locataire ou visiteur d'utiliser les corridors, les passages, les escaliers, les vestibules et les salles communautaires, pour de l'amusement ou du flânage

17. GESTION DES DÉCHETS DOMESTIQUES
Le locataire doit déposer les déchets domestiques aux endroits prévus à cette fin et les placer dans des sacs ou des contenants appropriés. Aucun déchet ne devra être placé dans les cours, ruelles, couloirs de l'immeuble ou dans les lieux communs.

17. GESTION DES DÉCHETS DOMESTIQUES

Le locataire doit déposer les déchets domestiques aux endroits prévus à cette fin et les placer dans des sacs ou des contenants appropriés. Aucun déchet ne devra être placé dans les cours, ruelles, couloirs de l'immeuble ou dans les lieux communs.

As much for the sake of safety as for cleanliness, tenants must not store anything in the common portions of a building.

We can think here of strollers or scooters that take up a lot of space in the dwellings for those that do not have a shed that comes with the dwelling.

We often notice at this time of the year boots being left in the hallway so as not to soil the dwelling.

Some even go so far as to install a shoe cabinet for storage in the hallway!

Nevertheless, the common portions of a building, whether it is a rental dwelling or a condominium, must remain free and clear at all times. However, to brighten up the corridor, some will even set up a small table with a vase filled with flowers. But even if the idea is good, it should be known that this is prohibited!

The tenant must leave the corridor, the landing and the staircase free of any obstacles. This is largely due to fire safety issues.

Reducing a corridor can, more in particular, cause incidents during an emergency evacuation... Some could fall and injure themselves or no longer pass through due to lack of space.

We talk about corridors here, but this congestion ban also applies to entrances, vestibules, landings and stairways, courtyards, sidewalks, access roads, traffic and parking spaces and other common places.

Even if one of your tenants argues that his pair

of boots will not bother anyone, he will have to remove them because it is one of the criteria that the various fire safety services will check during their inspections.

In the APQ building regulations, the ban on storing and cluttering is also mentioned:

9. USE OF COMMON PORTIONS

9.1 *The tenant must keep the entrance, passageways or corridors and the storage locker room clean and free of all personal items.*

9.2 *It is prohibited for anyone, tenant or visitor alike to use the corridors, passageways, stairways, vestibules and community rooms for fun or strolling.*

17. DOMESTIC WASTE MANAGEMENT

The tenant must deposit the household waste in the places provided for this purpose and place it in bags or suitable containers. No waste should be placed in the yards, alleyways, corridors of the building or in the common portions.

RAPPEL : LES BALCONS NE DOIVENT PAS ÊTRE OBSTRUÉS!

Le service d'incendie de la Ville de Montréal* détaille ces interdits reliés au Balcons et issues de secours.

- Les moyens d'évacuation doivent être maintenus en bon état et ne pas être obstrués.
- Il est interdit à quiconque d'ajouter un élément dans un moyen d'évacuation dont la présence a pour effet de diminuer la sécurité des personnes.

Il ne doit pas y avoir d'accumulation de neige ou de glace dans les passages et escaliers d'issue extérieurs de bâtiments utilisés.

- Les moyens d'évacuation doivent être exempts de toute obstruction ou entreposage (par exemple : appareils ménagers, meubles, pneus, matériaux de construction, accumulation de neige ou de glace, déchets, morceaux de métal et de tout autre encombrement).
- Le trajet du moyen d'évacuation doit faire accéder à la voie publique sans obstruction (par exemple : verrous à clé ou manuel, cadenas ou tout autre système de verrouillage).
- Les escaliers intérieurs, corridors communs et tout autre trajet d'un moyen d'évacuation doivent être maintenus éclairés en tout temps.
- Les portes coupe-feu dans un moyen d'évacuation doivent être munies de quincaillerie tels un pêne et un ferme-porte. La porte doit s'ouvrir facilement et se refermer pour s'enclencher après chaque utilisation.
- Les escaliers, les balcons d'issue ainsi que leurs garde-corps ne doivent pas être endommagés et doivent être solidement fixés.
- Les escaliers à bascule et les échelles de secours doivent être solidement fixés au bâtiment. Ils ne doivent pas être endommagés.

<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/service-de-s%C3%A9curit%C3%A9-incendie-de-montr%C3%A9al-balcons-et-issues>



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 info@seecliq.com





APPARITIONS MÉDIATIQUES

QUB RADIO - 18 DÉCEMBRE 2019 :
Émission de l'après-midi avec Mario Dumont

JOURNAL DE MONTRÉAL - 17 DÉCEMBRE 2019 :
Une maison transformée en dépotoir

SALUT BONJOUR - 18 DÉCEMBRE 2019 :
Entrevue en direct pour l'histoire de la maison saccagée

SACCAGE, VÉRIFICATIONS DE VOS PROPOSANTS LOCATAIRES,

*voyez notre
contenu vidéo*

Suite à la nouvelle d'une résidence saccagée par des locataires parue le 17 décembre 2019 dans le journal de Montréal, Martin Messier (Président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)) tient à informer tous les propriétaires sur ce que l'on peut faire pour réduire les risques.

Voyez la vidéo au lien suivant :

<https://leproprietaire.apq.org/fr/Decembre19/mote-diteur/10279/Saccage-v%C3%A9rifications-de-vos-proposants-locataires-voyez-notre-contenu-vid%C3%A9o-Mot-de-l'%C3%A9diteur.htm>

CONSULTATION : ENJEU DES LOCAUX VACANTS SUR LES ARTÈRES PRINCIPALES

L'APQ y participe!

Contrairement au taux d'occupation des logements locatifs, on constate de plus en plus sur les artères commerciales

montréalaises des locaux vacants, à louer depuis plusieurs mois.

La Ville de Montréal a donc lancé le 10 décembre dernier une consulta-

tion publique pour essayer de remédier et inverser la tendance qui s'accroît un peu plus chaque année.

Pourquoi une consultation sur les locaux vacants?

Taux de vacance : 15%
Taux de vacance en nombre de locaux au rez-de-chaussée des établissements d'entreprises sur le territoire des sociétés de développement commercial en date du 1er juillet 2019. Ville de Montréal

Les programmes de subvention à la rénovation des immeubles commerciaux sont un levier très apprécié.

Les propriétaires d'immeubles évoquent souvent les taxes commerciales qu'ils perçoivent comme une contrainte pour les affaires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a demandé à être consultée et a participé aux auditions en janvier 2020.

Les membres de l'APQ ont également des immeubles commerciaux ou des commerces en bas de leurs logements résidentiels.

Une part importante de leurs revenus peuvent être grugés par un local commercial non loué. Que le local soit loué ou non, les taxes municipales et scolaires sont à payer, au même titre qu'un logement locatif vacant.

L'APQ vous présentera son mémoire suite à son audition et vous informera de l'avancement des recommandations et actions qui seront entreprises.

Des réalités différentes par artère :

- Saint-Denis : 26%
- Sainte-Catherine Est : 26%
- Laurier Ouest (Outremont) : 15%
- Promenade Fleury : 7%
- Promenade Masson : 6%

19 mois : Estimation de la durée moyenne (mois) de vacance constatée par les commerçants

On constate un nombre de locaux vacants élevé sur les artères commerciales de Montréal.

Le taux de vacance s'établit maintenant au-dessus du niveau d'un taux de vacance transitoire, ou normal, qui se situe entre 4 % et 7 %

Un haut taux de vacance peut générer des impacts négatifs sur l'expérience sur rue, la vitalité des artères et donc ultimement sur la qualité de vie des Montréalaises et des Montréalais.



**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

APQ 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. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

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



Me Jean-Olivier Reed

ACCÈS AU LOGEMENT : LE LOCATAIRE PEUT-IL IMPOSER DES CONDITIONS DE VISITE DU LOGEMENT OU POUR LES PETITS TRAVAUX? NON

ACCESS TO HOUSING: CAN THE TENANT IMPOSE CONDITIONS FOR VISITING THE HOUSING OR FOR MINOR WORKS? NO

Lorsque des travaux non urgents et non majeurs sont nécessaires, la loi (article 1931 Code Civil du Québec) prévoit un préavis minimum de 24 heures à donner aux locataires pour accéder au logement pour exécuter ces travaux.

La personne qui impose la date et l'heure c'est le propriétaire. Le locataire doit se conformer à l'avis du propriétaire et se tenir disponible à la date prévue. si le locataire ne peut être présent, il peut mandater un parent ou un ami pour chaperonner les travaux s'il le désire.

Le Code civil du Québec nous enseigne que le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires. 1865 CCQ. Donc ce n'est pas un choix pour lui. C'est le droit de gestion du propriétaire de déterminer quels types de travaux doivent être exécutés dans son

immeuble ou son logement et à quel moment.

La jurisprudence est constante à l'effet que le locataire n'a pas le droit d'imposer l'heure et le jour des travaux.

Dès que le propriétaire donne un préavis conforme à la loi, le locataire doit donner accès à l'heure et la date indiquée. Le locataire doit ajuster son horaire pour être présent et non imposer le sien.

La Régie du logement pourrait dans certaines circonstances, résilier le bail du locataire dans les cas où le refus cause un préjudice sérieux aux propriétaires. C'est le cas d'une décision rendue en avril 2017 par Me Isabelle Normand. QCRDL11459 au paragraphe 110 elle mentionne qu'« En raison des manquements aux obligations de la locataire, et plus particulièrement lorsqu'elle impose ses croyances, dictas quant

aux interventions qu'elle juge opportunes, mais qui ne le sont pas, ses horaires pour que le locataire effectue des réparations, refuse que certaines réparations soient effectuées par le locateur et exige des interventions qui relèvent plutôt du droit de gestion du locateur lorsqu'elle intervient lorsque non requis et met la sécurité d'autres locataires en danger, cette dernière cause préjudice au locateur et aux autres locataires ». Dans ce cas, la locataire a avoué à l'audience refuser l'accès au logement, par conséquent le bail a été résilié.

Par contre, des précautions sont de mise pour le propriétaire. Si le préavis a été donné, mais que le locataire est absent ou refuse l'accès à la date prévue, on ne peut pas entrer dans le logement sauf si le locataire vous a donné une autorisation écrite à cet effet. Dans ce cas, il est prudent d'être

accompagné par un témoin en tout temps.

Il ne faut pas entrer dans le logement si le locataire n'est pas présent à la date et l'heure prévue. Une autorisation verbale n'est pas suffisante.

Entrer dans le logement sans autorisation pourrait vous exposer à des accusations, poursuites et dommages.

Il faut plutôt, en cas de refus d'accès, ouvrir une procédure à cet effet à la Régie du logement afin d'obtenir une ordonnance d'accès ou une résiliation du bail.

When non-urgent and non-major work is necessary, the law (section 1931 of the Civil Code of Quebec) provides for a minimum notice of 24 hours to be given to the tenants to access the dwelling to perform this work.

The person who imposes the date and time is the owner. The tenant must comply with the owner's notice and be available on the scheduled date. If the tenant cannot be present, he can mandate a relative or a friend to chaperone the works if he wishes so.

The Civil Code of Quebec

stipulates that the tenant must bear with urgent and necessary repairs, in Section 1865 of the C.c.Q. So, it is not really his/her choice. It is the owner's right of management to determine what types of work must be carried out in his/her building or dwelling and when.

Jurisprudence is constant to the effect that the tenant does not have the right to impose the hour and the day of the work to be done.

As soon as the owner gives a notice in accordance with the law, the tenant must give access to his dwelling in conformity with the time and date indicated. The tenant must adjust his time schedule to be present and he should not impose his own.

The Régie du logement could, in certain circumstances, terminate the

tenant's lease in cases where the refusal causes serious harm to the owners.

This is the case of a decision rendered in April 2017 by Me Isabelle Normand. QCRDL11459 in paragraph 110 she mentions that, « Because of the breaches of the tenant's obligations, and more particularly when she imposes

her beliefs and dictates which interventions she considers appropriate, but which are really not so, her time schedule for the landlord to do repairs, she refuses to allow certain repairs to be made by the landlord and requires interventions that are more a matter of the landlord's management right when she intervenes when not required and

endangers the safety of other tenants, the latter causing harm to the landlord and other tenants ».

In this case, the tenant admitted at the hearing that she refused access to the dwelling, and therefore the lease was terminated.

However, precautions must be taken by the

owner. If the notice has been given, but the tenant is absent or refuses access on the scheduled date, one cannot enter the dwelling unless the tenant has given you written authorization to do so. In this case, it is prudent to be accompanied by a witness at all times.

You must not enter the dwelling if the tenant is not present on the date and time scheduled. Verbal authorization is not sufficient.

Entering the dwelling without authorization could expose you to charges, lawsuits and damages to be paid. Rather, in the event of refusal of access, you should initiate proceedings to that effect at the Régie du logement in order to obtain an access order or a termination of the lease.

RÉSIDENCE LE 1313 CHOMEDEY C. MARIE DENISE LÉVESQUE 286164



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

ET SI LA RÉGIE DU LOGEMENT ÉMETTAIT LES TAUX D'AUGMENTATION DE LOYER MAINTENANT?

Ces taux sont émis une fois par année et comme ils découlent du Règlement sur les critères de fixation de loyer, la date de ces taux est fixée, par ce règlement, à fin janvier.

Plus précisément, ils sont annoncés lorsque les indices des prix à la consommation (IPC) de décembre sont disponibles, soit fin janvier.

La Régie du logement émet alors un formulaire pour calculer la hausse de loyer recommandée et prenant en compte tous les règlements sur les critères de fixation de loyer et les statistiques de l'année précédente.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suit l'évolution des taux dès le 2e trimestre de l'année*.

Au bout de 7 mois, le taux d'augmentation pour les travaux majeurs augmentera mais pas comme les propriétaires auraient voulu :

« Ce taux qui est basé sur les certificats de placements garantis à 5 ans devrait être plus élevé en 2020, mais à moins d'un revirement de situation très peu envisageable, le taux n'augmentera que très légèrement en 2020.

Pour les 7 premiers mois, le taux projeté est de 3,1% »

Et maintenant pour une ana-

lyse au bout de 10 mois, le taux est toujours de 3,1%.

Estimé taux Régie 2020 (calcul sur 10 mois en 2019)

Électricité -1,3%

Gaz 3,7%

Mazout -3,1%

Entretien 1,8%

Services 2,7%

Gestion 1,7%

Revenu net annuel 0,8%

Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble 3,1%

ATTENTION : LES TAUX DE LA RÉGIE DU LOGEMENT NE SERONT CONNUS QUE FIN JANVIER 2020!

TRAVAUX MAJEURS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique un changement complet de la méthode de fixation de loyer.

L'APQ, qui a déjà rencontré Mme Laforest, ministre responsable de l'habitation, a senti de l'ouverture sur plusieurs dossiers dont la fixation de loyer.

Plusieurs aspects de la méthode n'ont plus de sens comme les taux accordés pour les travaux majeurs : plus de 35 ans avant un retour sur investissement. Même les banques ne prêtent plus car le retour sur investissement est trop long.

Pour l'APQ, un taux qui permettrait un retour sur 10-12 ans serait à préconiser.

TAXES MUNICIPALES

La hausse des taxes municipales combinée à celle de la nouvelle évaluation foncière triennale dans certaines villes vont faire bondir les comptes de taxes en 2020.

Cette portion dans le calcul d'augmentation de loyer que les villes imposent aux propriétaires et que ceux-ci doivent collecter pour la Ville.

La ville de Montréal a d'ailleurs conscience de cet impact et déclarait :

« On est très sensible à cette question, a assuré Mme Plante.

Nous sommes en discussions avec le ministère de l'Habitation et des Affaires municipales pour réviser la taxation. Pour l'instant, on n'a pas le pouvoir de diminuer les taxes, on ne peut que les augmenter », a-t-elle indiqué.

Son administration affirme être également à la recherche d'autres solutions, comme l'élimination des taxes à la porte.

En attendant, les taux seront annoncés fin janvier, un délai qui paraît très court pour que cette demande émise puisse être pris en compte et une étude d'impact effectuée.

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

REGISTRE DES LOYERS

Cette semaine encore le député de Laurier-Dorion et responsable solidaire en matière de logement, Andrés Fontecilla, réclamait un registre des loyers.

Ce fameux registre que les associations de locataires réclament et qui coûterait des millions de dollars à créer et maintenir à jour.

Selon le dernier rapport annuel de la Régie du logement, sur 67 898 demandes introduites et relancées en 2018-2019, seulement 5 170 étaient pour un dossier de fixation de loyer.

Rappelons que le 29 août 2019, M. Fontecilla a demandé à ce que le registre des loyers soit ajouté au projet de loi

16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

AMENDEMENT REFUSÉ - ARTICLE 67.2

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

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

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

Le bail est inscrit au re-



gistre par la présentation d'un avis à la Régie du logement ou Tribunal administratif du logement.

Cet avis identifie le locateur et indique, notamment, la désignation des lieux loués, la date du début du bail et le loyer. Si le loyer fait l'objet d'une demande de fixation, celle-ci doit également

être indiquée dans l'avis.

L'avis doit être accompagné d'une copie du bail.

Si les lieux loués sont aliénés, le nouveau locateur doit transmettre, dans les 10 jours de l'entrée en vigueur de l'aliénation, un avis de changement de locateur.»

CLINIQUE DE FIXATION DE LOYER APQ 2020

La Régie du logement indique dans son rapport annuel et dans ses communiqués de presse que „Ces pourcentages applicables ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.”

Il reste que les locataires prennent ces estimés comme ce qui doit correspondre à leur loyer.

Peu importe les taux d'ajustement qui seront annoncés fin janvier 2020, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sera là SAMEDI le 25 JANVIER 2020 de 10h à 15h pour vous aider à calculer vos augmentations et vous pourrez assister à des conférences.

STEVENS OMNI

PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN

Pour un plancher à votre image...



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



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

UN LOCATAIRE PEUT-IL OBTENIR DES FRAIS DE DÉRACINEMENT LORS D'UNE REPRISE DE LOGEMENT?



Me Robert Soucy

Can a tenant receive damage compensation for uprooting when his dwelling is being repossessed?

LES FAITS

La locataire réclame des frais de déracinement de 1500.00\$ en plus de réclamer une indemnité pour ses frais de déménagement.

La locataire dit avoir tenté de chercher un logement depuis plusieurs mois mais être confrontée au fait que les logements similaires sont beaucoup plus chers. Selon le tribunal, le fait qu'elle a pu bénéficier d'un logement à un loyer mensuel inférieur à la valeur du marché ne constitue évidemment pas une défense ni une justification quant à l'octroi de quelque compensation. 1

La locataire invoque qu'elle a deux enfants âgés de 16 et 7 ans. Elle témoigne avoir habité le quartier, chez ses parents en face du logement concerné durant 25 années,

puis durant 2 années dans un autre quartier et être revenue dans son quartier depuis 2014. Elle affirme que sa famille et ses amis et ceux de ses enfants habitent le quartier. Elle indique que son fils de 16 ans fréquente une école située à Châteauguay et qu'il doit voyager quotidiennement en transport en commun pour s'y rendre. Elle dit aussi ne pas avoir d'emploi parce qu'elle aurait des problèmes de santé.

Elle témoigne ne pas avoir cherché de logement à Châteauguay bien qu'elle précise ne pas avoir les moyens financiers de louer un logement similaire au sien dans le quartier qu'elle occupe actuellement. Elle entend réclamer des frais de déplacement de 1500\$ au locateur advenant que la reprise de son logement soit accordée au locateur.

ANALYSE DES FAITS

La locataire repose son argument sur une décision rendue dans l'affaire Maguire c. Racine le 15 avril 2016 dans le dossier de la Régie du logement 265832. Dans cette affaire, la Régie du logement a octroyé des frais de déracinement. Dans la présente affaire, la Régie du logement déclare :

« L'octroi d'une somme pour compenser les effets du déracinement constitue clairement l'octroi d'un dommage alors que cette décision indique à bon droit, qu'un tribunal ne peut accorder de dommages dans

le cadre d'une reprise. » 2

Le tribunal considère que la décision Maguire accorde des dommages au locataire après avoir lui-même établi que la Régie du logement ne peut pas accorder des dommages en cas de reprise à un locataire, car le locateur exerce un droit légitime et qu'il ne commet aucune faute, considérant que la décision Maguire contient des conclusions contradictoires et hautement incompatibles, la Régie du logement refuse d'appliquer l'affaire Maguire c. Racine.

Aussi, la Régie du loge-

ment opine que les termes « frais de déménagement » ne sauraient recevoir une interprétation d'une largesse telle que ces termes incluraient l'octroi d'une forme de compensation pour un éventuel déracinement.

Selon le tribunal, le déracinement éventuel est fort hypothétique : rien dans la preuve soumise ne confirme le fait que la locataire ne trouvera pas un autre logement dans le même quartier. Quant à la difficulté de trouver un logement à un loyer équivalent, le tribunal fait les remarques suivantes :



« De plus, un changement de quartier découlant du fait que la locataire n'a pas les moyens financiers de se reloger dans le même quartier, car le loyer qu'elle paye est inférieur à la valeur du marché, constitue un effet de la valorisation d'un quartier ou de l'augmentation de valeur des immeubles : le locateur ne saurait être puni pour ces faits qui échappent à son contrôle. »³

Le tribunal estime que l'état de droit ne permet pas d'accorder quelque dommage lorsqu'une reprise de logement est accordée. Or, l'octroi des frais de déracinement est clairement l'octroi d'un dommage déguisé.

LA DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ

Le tribunal cite l'affaire *Boulay c. Tremblay* de la Cour du Québec qui

laisse à la Régie du logement le soin de fixer les conditions justes et raisonnables, notamment l'indemnité de déménagement. La Cour précise aussi que la Régie du logement ne peut condamner aux dommages-intérêts qui découlent d'une reprise de possession abusive.

Le tribunal conclut qu'une indemnité découlant d'une reprise doit être limitée aux frais réels de déménagement et considère que l'octroi de quelques dommages sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, tels la durée d'occupation, l'enracinement dans le quartier, la perte de temps pour trouver un logement, la perte de travail pour déménager, des frais de peinture, la compensation de la décoration du logement ou d'autres aspects similaires, pourtant considérés dans certaines décisions

des tribunaux, n'est pas compatible avec l'exposé du droit applicable.

La jurisprudence de la Cour du Québec ainsi que la jurisprudence de la Régie du logement ont toujours été unanimes sur un aspect : l'autorisation de la reprise de logement ne donne pas ouverture à l'octroi de dommages-intérêts au sens usuel du terme.⁴

Le tribunal établit que la détermination de l'indemnité visera à se fixer le coût réel du déménagement que le locataire défraierait s'il choisissait lui-même de déménager. Les frais incluent évidemment les frais de branchement aux services publics et le suivi postal.

Afin de déterminer l'indemnité et les frais de déménagement, la Régie du logement doit considérer la taille du logement, le nombre

d'occupants, la situation physique du logement (rez-de-chaussée ou logement sis à l'étage avec absence d'ascenseur), la présence de biens particuliers engendrant des frais supplémentaires de déménagement (tel un piano), soit les facteurs qui font varier les coûts de déménagement dans les estimés émanant des firmes de déménagement généralement déposés en preuve devant la Régie du logement, à l'audience. Il est bien connu par ce tribunal spécialisé que les frais pour un déménagement dans la période de pointe située entre le 24 juin et le 7 juillet avoisinant le double des prix offerts en dehors de cette période cible.⁵

The tenant claims uprooting costs of \$1,500.00 in

addition to claiming compensation for his moving expenses.

The tenant said that she had tried to find a dwelling for several months but that she was confronted with the fact that similar housing is much more expensive. According to the Court, the fact that she was able to benefit from housing at a monthly rent below its market value obviously does not constitute a defence or a justification for the granting of any compensation.¹

The tenant claims that she has two children aged 16 and 7. She testified that she lived in the neighbourhood, with her parents opposite the housing concerned for 25 years, then for 2 years in another neighbourhood and she had returned to her original neighbourhood since 2014. She claims that her family and friends and those of her children live in the neighbourhood. She indicates that her 16-year-old son attends a school located in Châteauguay and that he must travel daily by public transportation to get there. She also says that she does not have a job because she has health problems.

She testified that she had not looked for a dwelling in Châteauguay, although she said that she did not have the financial means to rent housing

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

Suite à la page 16

Suite de la page 15 - Can a tenant receive damage compensation for uprooting when his dwelling is being repossessed?

similar to hers in the neighbourhood she currently occupies. She intends to claim travel costs of \$1,500 from the landlord in the event that the repossession of her dwelling is granted to the landlord.

ANALYSIS OF THE FACTS

The tenant based her argument on a decision rendered in the *Maguire v. Racine* case on April 15, 2016 in the Régie du logement file #265832. In this case, the Régie du logement granted uprooting compensation. In the present case, the Régie du logement declares:

« The award of an amount to compensate for the effects of the uprooting clearly constitutes the award of damages, whereas this

decision rightly indicates that a Court cannot award damages in the context of a repossession. »²

The Court considers that the *Maguire* decision grants damages to the tenant after having established that the Régie du logement cannot award damages in the event of repossession to a tenant, because the landlord exercises a legitimate right and that he does not commit any fault, considering that the *Maguire* decision contains contradictory and highly incompatible conclusions, the Régie du logement refuses therefore to apply the *Maguire v. Racine* case.

Also, the Régie du logement stipulates that the term « moving expenses » should not be given such a broad interpretation that these terms would include the granting of a form of compensation for possible uprooting.

According to the Court, the possible uprooting is highly hypothetical: nothing in the evidence submitted confirms the fact that the tenant will not find other housing in the same neighbourhood. As for the difficulty of finding a dwelling at equivalent rent, the Court made the following remarks:

« Moreover, a change of neighbourhood resulting from the fact that the tenant does not have the financial means to relocate in the same neighbourhood, because the rent she pays is less than the market value, constitutes an effect of the valuation of a neighbourhood or the increase in value of buildings: the landlord cannot be punished for these facts which are beyond his control.»³

The Court considers that the rule of law does not allow damages to be awarded when a repossession is granted. However, the granting of uprooting costs is clearly the granting of disguised damage payments.

SPECIFYING THE COMPENSATION

The Court cites the case of *Boulay v. Tremblay* of the Court of Quebec, which leaves it to the Régie du logement to set just and reasonable conditions, including the moving allowance. The Court also clarified that the Régie du logement cannot order damages with interest resulting from an improper repossession.

The Court concludes that compensation arising from a repossession must be limited to the actual moving costs and considers that the award of some damages in any form and for any reason whatsoever, such as duration of occupation, rooting in the neighbourhood, the loss of time to find other housing, the loss of work to

move, painting costs, compensation for the decoration of the dwelling or other similar aspects, yet considered in some Court decisions, is not compatible with the statement of applicable law.

The jurisprudence of the Court of Quebec as well as the jurisprudence of the Régie du logement have always been unanimous on one aspect: the authorization of the repossession of housing does not give rise to the awarding of damages in the usual sense of the term.⁴

The Court established that the determination of the compensation will aim at setting the real cost of the move that the tenant would pay if he chose to move himself. The costs obviously include the expenditures of connection to public services and postal delivery.

In order to determine the compensation and the moving costs, the Régie du logement must consider the size of the dwelling, the number of occupants, the physical situation of the housing (ground floor or an apartment located upstairs with no elevator), the presence of particular goods generating additional moving costs (such as a piano), that is to say the factors which vary the moving expenditure in the estimates emanating from moving companies generally filed in evidence before the Régie du logement, at the hearing. It is well known by this specialized Court that the costs for a move in the peak period between June 24 and July 7 are almost double the rates offered outside this target period.⁵

1. *Casgrain c. Lamontagne* 2019 QCRDL 16754, par. 24

2. *Opus citare* paragraphe 36

3. *Op. cit.* par. 41

4. *Op. cit.* par. 79

5. *Op. cit.* par. 84 et par. 85.

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

LES DÉGÂTS D'EAU

S'il y a un sujet d'actualité en ce moment, c'est bel et bien les dégâts causés par l'eau. Dans une perspective d'assurance, les dégâts d'eau constituent depuis plusieurs années la principale cause de réclamation.

Auparavant, il y a environ 20 ou 25 ans à peine, les principales causes étaient le vol et les incendies.

Les contrats d'assurances étaient donc conçus pour répondre à ces risques.

Les dégâts causés par l'eau, sauf à quelques exceptions, n'étaient pas vraiment pris en considération, par exemple, il

n'y avait pas de sous limite pour l'infiltration d'eau.

En règle générale, les contrats de base vont couvrir les bris de tuyaux, le débordement de baignoire, etc.

Par contre, au cours des 20 dernières années, les contrats d'assurances ont subi d'importants changements.

Le principe de l'assurance est de répartir les risques parmi un grand nombre d'assurés, mais il est aussi important de concevoir les contrats en fonction du principe d'utilisateur payeur, afin d'éviter de faire payer à certains assurés, pour des risques auxqu-

els ils sont peu exposés et de faire payer la juste prime aux assurés qui sont exposés davantage.

À partir de ces concepts, les assureurs ont introduit plusieurs avenants, en voici quelques exemples :

L'AVENANT DES INFILTRATIONS D'EAU AU-DESSUS DU SOL : Comme l'indique son nom, cet avenant couvre les dégâts causés par l'eau qui a pénétré, avant d'avoir touché le sol, par exemple, une infiltration par le toit. En règle générale, il n'y a pas de sous limite pour ce type d'avenant.

Par contre, un assureur peut exclure certains risques comme, par exemple, infiltration par le toit si la toiture est âgée de plus de 20 ans ou en mauvais état.

L'AVENANT REFOULEMENT DES ÉGOUTS : Le titre de cet avenant parle par lui-même au sujet des risques couverts cependant il est important de comprendre que, selon l'assureur, cet avenant peut couvrir un grand nombre de risques autres que le refoulement des égouts, par exemple, les infiltrations d'eau en dessous du sol par une fissure des fondations.

Depuis peu, certains assureurs offrent de couvrir, par l'entremise de cet avenant, le débordement des cours d'eau.

En effet, jusqu'à récemment, les inondations n'étaient pas assurées mais depuis environ 2 ans, des assureurs ont étendu cet avenant pour couvrir les inondations. Il est important de souligner que l'assureur of-

frira cet avenant uniquement à des assurés qui sont qualifiés.

En effet, dans certains endroits, il n'est pas possible d'offrir en totalité ou en partie cet avenant. Habituellement il y a une sous limite associée à cet avenant.

QUOI FAIRE LORS DE DÉGÂTS D'EAU.

- Dans un premier temps, avvertir son assureur, celui-ci vous guidera rapidement vers les premiers répondants qualifiés afin de limiter les dégâts.

- N'activez pas les commutateurs électriques avant d'avoir fait vérifier l'installation électrique par un professionnel.

- Si vous avez une installation au gaz, vérifiez qu'il n'y ait pas d'émanations. Si vous sentez une odeur, appelez immédiatement la compagnie de gaz.

- Fermez l'alimentation en eau pour éviter que vos biens ne soient endommagés davantage.

- Lorsque c'est possible, sortez les objets non touchés de votre sous-sol mouillé et rangez-les loin des parties inondées de votre maison.

- Ensuite, assurez-vous de bien assécher les biens et les parties de l'immeuble qui sont mouillés. L'eau stagnante et les matériaux mouillés sont des lieux de reproduction de micro-organismes comme les virus, les bactéries et la moisissure. Ceux-ci peuvent causer des maladies, susciter des réactions allergiques et continuer d'endommager les matériaux bien après l'inondation. La moisissure peut commencer à se développer en moins de 48 heures.

PAR DAMA ASSURANCES



**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

DÉMANTÈLEMENT D'UN SYSTÈME DE CHAUFFAGE OU CHAUFFE-EAU AU MAZOUT

Chauffez Vert!!!

Vous avez un chauffage ou chauffe-eau au mazout dans votre résidence, votre duplex, triplex ou encore un immeuble à multiples logements de 3 étages et moins? (superficie maximale de 600 mètres carrés)

Vous pourriez être admissible à une aide financière pour le démantèlement d'un tel type de chauffage ou chauffe-eau.

Voici quatre (4) raisons qui pourraient motiver à changer un système de chauffage ou de chauffe-

-eau au mazout :

1. Améliorer l'efficacité énergétique de votre habitation;
2. Réduire vos émissions de gaz à effet de serre;
3. Si vous êtes admissible, profiter d'une aide financière;-
4. Profiter des économies

engendrées par le remplacement d'un système fossile.

TRÈS IMPORTANT : Faire votre demande d'aide financière avant le début des travaux.

Le programme Chauffez vert est offert depuis le 29 octobre 2013 et il prendra fin le 31 mars 2021.

Vous vous demandez si vous êtes admissibles?

Visitez ce site internet ou contactez-les par téléphone : (sans frais) 1 877 644-4545

<https://transitionenergetique.gouv.qc.ca/residentiel/programmes/chauffez-vert>

Sources : Services Québec – Citoyens-Chauffez vert - Transition énergétique Québec

BÉTONEL^{MD} **Dulux**

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

Dulux[®] Xpert
BÉTONEL LX
Dulux[®] Cuisines
Dulux[®] DIAMANT

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE RPHL

Taxes municipales à Sherbrooke : Hausse moyenne de presque 6% alors qu'il y avait eu gel de taxes en 2019!

Sherbrooke, le 17 décembre 2019 --- Suite aux fortes hausses de taxes annoncées par la Ville de Sherbrooke, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) souhaite rappeler aux propriétaires de logements locatifs que les avis d'augmentation de loyer envoyés à leurs locataires devront refléter la hausse subie par leurs comptes de taxes.

„Selon le formulaire de calcul d'augmentation de loyer émis chaque année par la Régie du logement, chaque propriétaire doit faire le calcul réel et ce calcul comprend la différence entre le montant des taxes de l'année précédente et celui de l'année en cours. selon Martin Messier, président du RPHL.

Donc pour l'année 2020, il faudra calculer la différence entre l'année 2019 et le compte de taxes à recevoir pour 2020.

„Les propriétaires de logements doivent attendre de connaître la hausse de leurs comptes de taxes pour 2020 avant d'envoyer leurs avis d'augmentation de loyer. Cette attente est primordiale car la hausse imposée par la ville de Sherbrooke aura un impact déterminant sur l'augmentation envoyée en 2020 aux locataires” d'ajouter le RPHL.

„Le propriétaire qui n'osera pas augmenter le loyer pour récupérer les taxes se trouvera à diminuer ses revenus et à empiéter sur son budget de rénovation. Il faut rappeler que les taxes ne sont qu'une partie des dépenses d'un propriétaire”, ajoute Martin Messier.

Cette augmentation sera difficile à assumer par les propriétaires de logements et ceux-ci seront pontés du doigt par les locataires lorsqu'ils recevront leurs avis d'augmentation de loyer.

„On ne le répétera jamais assez : la méthode désuète et vieille de presque 40 ans de la Régie du logement doit être réformée! Les propriétaires indiquent dans leur calcul d'augmentation de loyer la hausse des taxes subie pour l'immeuble. Les propriétaires doivent donc porter la décision de l'administration municipale puisqu'on leur impose le rôle de percepteur de la taxe pour la ville.

Aussi, si un propriétaire souhaite appliquer cette augmentation sur plusieurs années c'est impossible car tout ce qui n'est pas réclamé lors de l'année en cours est impossible à demander les années suivantes selon les règles appliquées par la Régie du logement.

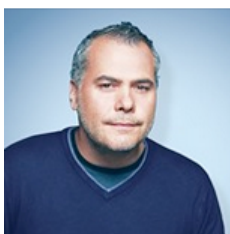
Rappelons que le taux de la taxe foncière a augmenté de 20,42 % à Sherbrooke au cours des sept dernières années.

Le RPHL existe depuis plus de 35 ans et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres.

APPARITIONS MÉDIATIQUES suite au communiqué de presse



Réécoutez l'entrevue de Martin Messier, Président du RPHL :
Martin Messier du regroupement des propriétaires d'habitations locatives parle des répercussions de la hausse de taxes
<https://www.fm1077.ca/.../martin-messier-du-regroupement-des-...>



FM1077.CA
Martin Messier du regroupement des propriétaires d'habitations locatives parle des répercussions de la hausse de taxes - 107.7 FM



Published by Martin Messier [?] - December 18 at 11:03 AM -
Hausse de taxes à Sherbrooke, réaction du RPHL à Radio-Canada Estrie



ICI.RADIO-CANADA.CA

Rattrapage du mercredi 18 décembre 2019 | Par ici l'info
Émission matinale qui fait le point sur l'actualité régionale et les...

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. Hypothèque
18. Impôts fiscalité
19. Insonorisation
20. Inspection Bâtiments
21. Maçonnerie
22. Peinture
23. Plancher
24. Portes et fenêtres
25. Sinistres
26. Téléphones mobiles

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

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

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

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

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,

consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveaahuissiers@bellnet.ca

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

L'AGENCE recouvrement & huissiers de justice

Gilles Poirier, Huissier de justice
1555, boul. de l'Avenir, suite 306,
Laval
Tél.: (514) 292-3010

info@lagencederecouvrement.com
https://lagencederecouvrement.com

Cessez de courir après vos créances et laissez les seuls professionnels du recouvrement agir en votre nom Services de recouvrement à l'amiable par huissiers de justice ainsi que des services d'agence de recouvrement traditionnels grâce à notre permis de l'Office de la protection du consommateur.

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. HYPOTHÈQUE**L'équipe Performance Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelerangercourtier.

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

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

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**Centre d'expertises légales en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

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

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

21. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

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

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointement

- 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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

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

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

26. 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

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



TAUX D'INOCCUPATION, LOYERS, COMMENT VOUS SITUEZ VOUS ?

FORMATION RPHL Le 21 janvier 2020



Un classique qui a toute son importance! Comment vous situez vous dans le marché locatif?

Quelle est la tendance des taux inoccupation?

Serez vous capable de louer vos logements lors de la prochaine saison?

Avec une présentation détaillée et axée sur le marché sherbrookois, vous pourrez vous situer sur le marché locatif de Sherbrooke.

Aussi un rappel des dates et fonctionnement des avis d'augmentation de loyer y sera fait.

100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke

Réservation obligatoire au

877-563-9292 poste 221 ou info@rphl.org

ou

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

RONA
L'entrepôt

G R A N B Y

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882




**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

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

RELEVÉ 31 RENSEIGNEMENTS SUR L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif, vous pouvez dès maintenant produire vos relevés 31 au moyen de leur service en ligne Produire et consulter des relevés 31. Si vous avez utilisé le service l'an dernier, vous pouvez récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour.

DATES IMPORTANTES

1er décembre 2019 : début de la période de production des relevés 31

31 décembre 2019 : date à laquelle un loyer a été payé ou était payable par un locataire ou un sous-locataire relativement à un logement pour lequel un relevé 31 doit être produit

29 février 2020 : date limite pour la production des relevés 31 ainsi que pour la transmission de la copie 1 (RL-31) à Revenu Québec et de la copie 2 (RL-31.CS) aux locataires ou aux sous-locataires

RAPPEL : QUI DOIT PRODUIRE LE RELEVÉ 31?

Le relevé 31 doit être produit par toute personne ou société de personnes qui est propriétaire d'un immeuble et qui a loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable le 31 décembre de l'année visée.

Pour plus d'information sur le sujet, consultez le Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement (RL-31.G).



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 MILESSM 1 mille = 20\$

*Marque déposée/de commerce d'AM Royalties Limited Partnership, employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, Co. et RONA inc.



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

*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.