

Le journal par excellence de l'immobilier

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mars 2019, Volume 35 No 3

Faire appel d'une décision

L'appel d'une permission de la Régie du logement n'est pas simple pour le propriétaire qui désire contester la décision rendue.

>>Page 2

L'extermination des fourmis

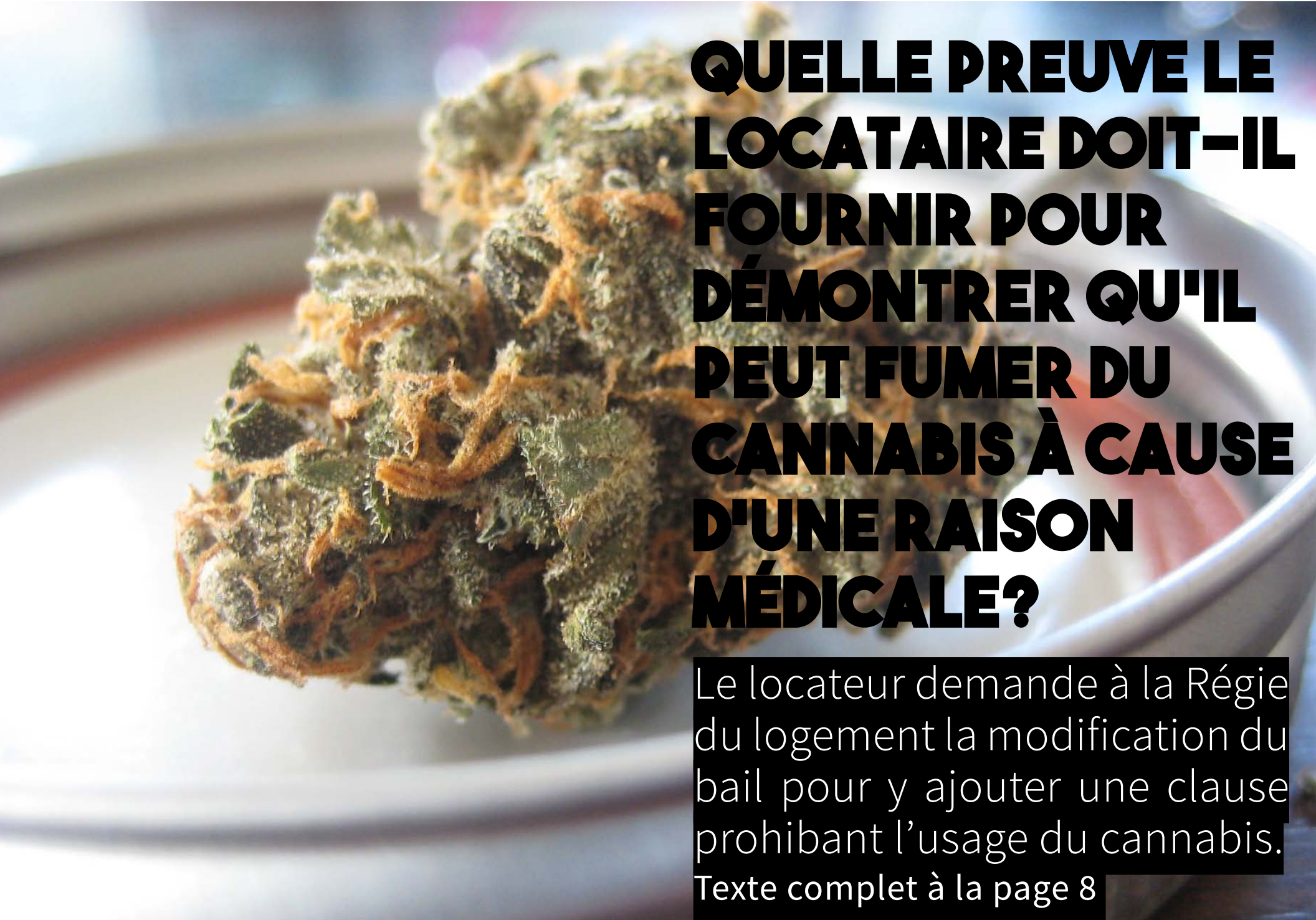
On les retrouve alors plus fréquemment dans les logements.

>>Page 4

Rencontre avec la Ville de Sherbrooke

Le RPHL a rencontré Évelyne Beaudin, conseillère municipale, présidente du Comité de développement social et communautaire

>>Page 20



QUELLE PREUVE LE LOCATAIRE DOIT-IL FOURNIR POUR DÉMONTRER QU'IL PEUT FUMER DU CANNABIS À CAUSE D'UNE RAISON MÉDICALE?

Le locateur demande à la Régie du logement la modification du bail pour y ajouter une clause prohibant l'usage du cannabis. Texte complet à la page 8



Me Martin Messier

FAIRE APPEL D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

MOT DE L'ÉDITEUR

Faire appel d'une décision de la Régie du Logement

L'appel d'une permission de la Régie du logement n'est pas simple pour le propriétaire qui désire contester la décision rendue.

Outre la révision, la rétractation ou la rectification, un propriétaire qui veut faire appel de la décision de la Régie du logement devra d'abord se voir autoriser par la Cour du Québec la permission de le faire.

En effet, la loi sur la Régie du logement prévoit les modalités pour faire appel d'une décision aux articles 91 et suivants:

91. Les décisions de la Régie du logement peu-

vent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

Toutefois, il n'y a pas d'appel des décisions de la Régie portant sur une demande:

1° dont l'objet est la fixation de loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer;

2° dont le seul objet est le recouvrement d'une créance visée dans l'article 73;

3° visée dans la section II du chapitre III, sauf celles visées dans les articles 39 et 54.10;

4° d'autorisation de déposer le loyer faite par requête en vertu des articles 1907 et 1908 du Code civil.

1979, c. 48, a. 91; 1981, c. 32, a. 10; 1987, c. 77, a. 3; 1988, c. 21, a. 66; 1996, c. 5, a. 64; 2010, c. 42, a. 29.

92. La demande pour permission d'appeler doit être faite au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé le logement et elle est accompagnée d'une copie de la décision et des pièces de la contestation, si elles ne sont pas reproduites dans la décision.

La demande accompagnée d'un avis de présentation doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe de la Cour dans les 30 jours de la date de la décision. Elle doit préciser les conclusions recherchées et le demandeur doit y énoncer sommairement les moyens qu'il prévoit utiliser.

Si la demande est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel. Le greffier de la Cour du Québec transmet sans délai copie de ce jugement à la Régie ainsi qu'aux parties et à leur procureur.

De la même manière et dans les mêmes délais, l'intimé peut former un appel ou un appel incident.

1979, c. 48, a. 92; 1985, c. 30, a. 83; 1988, c. 21, a. 66; 1996, c. 5, a. 65; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

93. Ce délai est de rigueur et emporte déchéance.

Toutefois, si une partie décède avant l'expiration de ce temps et sans avoir appelé, le délai pour permission d'appeler ne court contre ses représentants légaux que du jour où

Volume 35 No 3
Mars 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

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

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

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté
Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Me Annie Lapointe, notaire
Sarah Fadhlaoui
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie
Florence Harvey
Sandy Zgheib

Conseillers
Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

la décision leur est notifiée, ce qui peut être fait conformément à la disposition de l'article 127 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

Le délai pour permission d'appeler ne court contre la partie condamnée par défaut que de l'expiration du temps pendant lequel elle pouvait demander la rétractation de la décision.

D'abord il faut noter que la demande pour permission de faire appel, doit être timbrée, signifiée et produite une fois signifiée avec la preuve de signification dans les 30 jours de la date de la décision. Cela ne laisse que peu de temps pour agir, il faudra donc procéder rapidement.

Si la requête prévoit l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel il faudra demander à un juge de la Cour du Québec la suspension de l'exécution durant l'appel, à défaut de quoi l'exécution pourra se poursuivre.

La requête devra ensuite être accordée par un juge de la Cour du Québec, qui ne le fera que si la question en jeu est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

La jurisprudence nous apprend à ce titre que pour que l'appel soit

accordée il faudra démontrer que les questions soumises par la demande d'appel sont nouvelles, sérieuses et d'intérêt général ou que la décision est entachée d'une erreur grave que l'on peut détecter à la lecture de la décision.

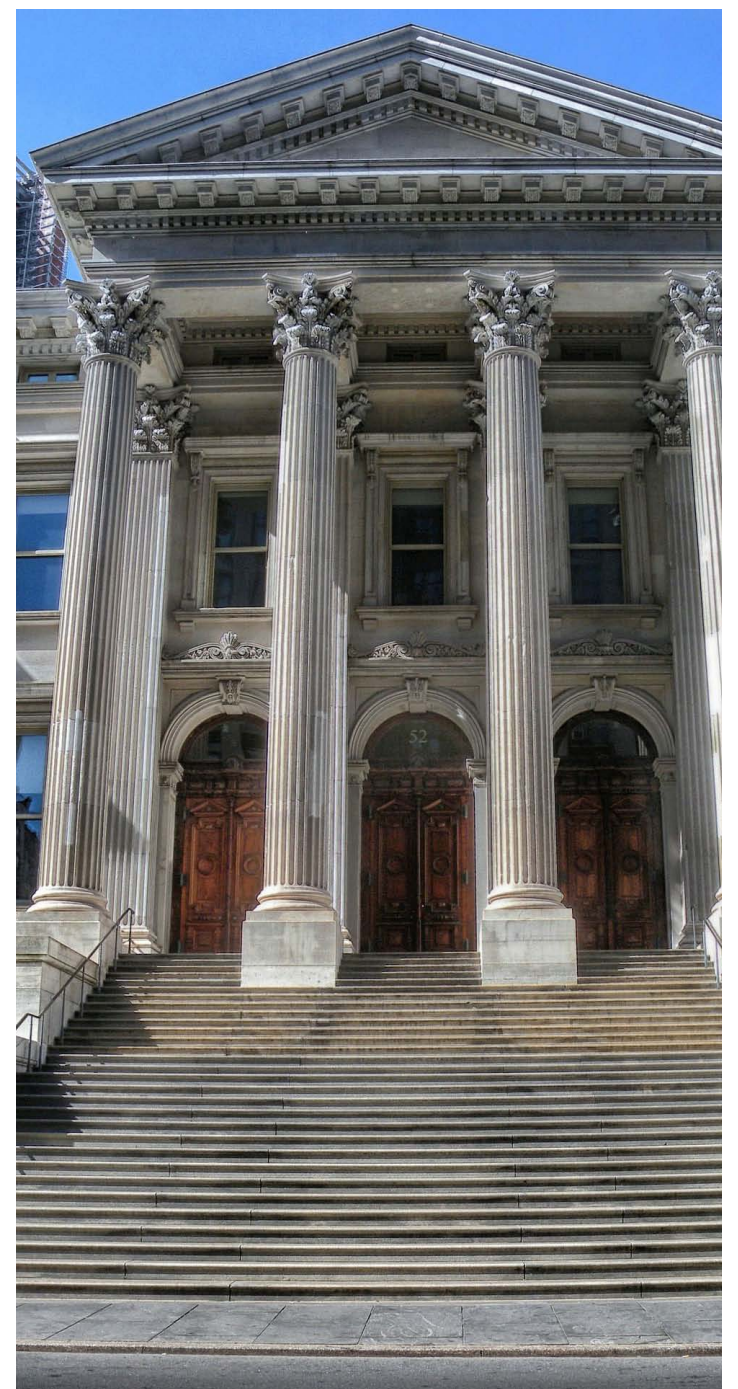
Ce n'est pas simple et c'est souvent à cette étape que la demande sera rejetée par la Cour.

Si la demande est accordée, la Cour pourra déterminer les questions qui seront soumises à la Cour et également décider si l'appel va se faire avec des témoins qui referons la preuve, donc l'audition au complet, ou si, l'appel se fera sur dossier, ce qui pourrait requérir que tout ce qui a été dit durant l'audition soit retranscrit par écrit par

le biais de notes sténographiques.

Si la demande est accordée, une audience aura lieu de la Cour du Québec qui se limitera aux questions autorisées par le premier juge. La Cour pourra alors soit rejeter l'appel, ou l'accorder en rendant la décision qu'elle estime appropriée.

Nous le voyons ce n'est pas simple, la décision de la Régie du logement ne pourra bien souvent ne pas faire l'objet d'un appel. Nous pouvons vous conseiller dans ce processus si vous avez des questions.



MIEUX CONSOMMER

**Moins d'eau. Moins d'énergie.
Même confort.**

Offre de produits homologués
WaterSense® pour les membres de l'APQ.

Économisez jusqu'à 50 %

L'EXTERMINATION DES FOURMIS

Par Solution Cimex

Le printemps est arrivé, la nature se remet en marche et les fourmis aussi. On les retrouve alors plus fréquemment dans les logements. Voici quelques espèces de fourmis que vous pourriez rencontrer :

LES FOURMIS CHARPENTIÈRES

Les fourmis charpentières sont grandes, elles mesurent généralement entre 6 et 13mm de long. La reine est toutefois plus grande. Le corps des fourmis charpentières est de couleur noire avec des teintes plus brunes ou rougeâtre selon l'espèce. Elles forment des colonies pouvant atteindre plus de 2000 individus et plusieurs nids tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la maison. Contrairement à ce que l'on peut penser, les fourmis charpentières ne se nourrissent pas de bois. Généralement, elles ne font que creuser des terriers dans le bois humide ou coté afin de s'y installer. Toutefois, lorsqu'elles sont nombreuses, elles peuvent aussi s'attaquer au bois sain. C'est pourquoi il est important de les exterminer dès qu'on en constate la présence.

LES FOURMIS PHARAON

Mesurant généralement entre 1.5 mm à 2.8mm de long, les fourmis Pharaon sont de très petites fourmis. Les reines mesu-

rent quant à elles entre 3.5mm et 5mm. La couleur de leur corps varie du jaune au brun. Malgré leurs petites tailles, les fourmis pharaon vivent en grandes colonies. Ces colonies peuvent atteindre jusqu'à 300 000 individus. Les fourmis Pharaon forment facilement de nouveaux nids satellites notamment : lorsque le nombre d'individus est élevé, lorsque leur source de nourriture est insuffisante ou même lors de l'utilisation inadéquate d'insecticides.

LES FOURMIS DES CHAMPS

Les fourmis des champs sont également appelées fourmis de pavés. Elles installent normalement leurs nids dans le sol, en plein cœur de la pelouse, ou sous des objets comme des dalles de béton. On reconnaît parfois leur nid aux monticules qui dévisagent les pelouses. Elles mesurent généralement 2,5 à 3mm de long. Leur couleur varie du brun au noir.

PRÉVENTION :

Afin de prévenir leurs incursions à l'intérieur de la maison, vous pouvez entre autres :

- Colmater les fentes et les fissures de vos fondations, de vos fenêtres et de vos portes.
- Munir vos chantepleurs de grilles spécialement

conçues afin d'éviter les intrusions d'insectes.

- Éviter que les branches d'arbres ou autres végétaux ne touchent au revêtement de l'immeuble.
- Éviter de créer un endroit propice à leur présence (bois mort, arbres malades, morceaux de galeries pourries, morceaux de bois directement installés au sol.)
- Éviter de tolérer leur présence près de l'immeuble.
- Éloigner toute pièce de bois mort près de la maison.
- S'assurer que les arbres soient en santé autour de la maison.
- Être vigilant lorsque vous entrez du bois de chauffage.

Si vous avez des fourmis à l'intérieur :

- Évitez de laisser traîner de la nourriture sur les comptoirs.
- Conservez les aliments dans des contenants hermétiquement fermés.
- Contactez un spécialiste de la gestion parasitaire afin de connaître le traitement adéquat pour l'espèce de fourmis concernée.



Unis contre les punaises de lits.

MONTRÉAL

10716, BOUL. SAINT-LAURENT
MONTRÉAL, QC, H3L2P7
TEL: 514-613-5594

**SANS-FRAIS:
1-877-438-5454**

GRANBY

336 RUE CALIXA-LAVALLÉ,
GRANBY, QC, J2G1C2
TEL: 450-522-3393

SHERBROOKE

918 RUE LONGPRÉ,
SHERBROOKE, QC
J1G5B9
TEL: 819-200-5332

SUCCESSION ET TESTAMENT

LE DÉPÔT DE GARANTIE, QU'EN EST-IL? QUELS SONT VOS RECOURS?

ACCUEIL à 18h00 - **CONFÉRENCE À 18H30**
(Multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal)

16 Avril 2019

Volet légal

- a) Rôle du liquidateur
- b) Que faire pour protéger les héritiers lors d'un règlement de succession?
- c) Que faire pour protéger le liquidateur lors d'un règlement de succession?
- d) La déclaration de transmission avec ou sans délivrance de legs (aspect légal)

Volet fiscal

- e) Ce que le liquidateur doit savoir pour ne pas augmenter indûment les impôts à payer au décès :
 - L'Inventaire des biens : Pourquoi?
 - Qui hérite de quoi?
 - La résidence principale et son exemption depuis 2017
 - Les opérations qui concernent les biens et revenus du défunt
 - * La déclaration de transmission avec ou sans délivrance de legs (aspect fiscal)
 - * Les numéros de TPS/TVQ du défunt
 - La contamination de la succession
- f) Quelques idées pour diminuer les impôts à payer au décès ou par les héritiers

**Réservé aux membres Argent, or et Platine -
Places limitées**

**APQ et RPHL - Réservation à
[http://boutique.apq.org/fr/
conferences-et-formations](http://boutique.apq.org/fr/conferences-et-formations)**

21Mai 2019

Nous verrons où la nécessité d'un dépôt de garantie est rendu avec le Gouvernement. Aussi comment vous protégez des possibles dommages et des recours à entreprendre.

**Réservé aux membres Argent, or et Platine -
Places limitées**



**ENQUÊTES
DE
CRÉDIT**

**EMPLOI
PROPRIÉTAIRES
DOSSIERS
CRIMINELS
RÉGIE DU
LOGEMENT**

ÉVALUATION APQ UNE SOLUTION COMPLÈTE





ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉGIE DU LOGEMENT : À QUAND UNE RÉFORME NÉCESSAIRE RÉCLAMÉE DEPUIS DES ANNÉES?

Montréal, le 13 mars 2019 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend note de la volonté que le gouvernement a exprimée de réformer la Régie du logement. L'enjeu du Gouvernement, par le biais de la Ministre Laforest, semble être la réduction des délais de traitement et d'attente à la Régie du logement.

„Dans plusieurs cas, comme pour une plainte de bruit causé par un locataire, les délais avant d'être entendu à la Régie du logement peuvent être parfois interminables.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Chaque année le rapport annuel de la Régie du logement ainsi que celui de la Protectrice du citoyen peignent une situation bien triste de notre système judiciaire à la Régie du logement, qui rappelons-le est un tribunal administratif qui devrait donner accès à la justice plus rapidement aux citoyens.

«L'APQ voit positivement que le Gouvernement veuille réformer la Régie du logement avec de nouvelles mesures pour réduire les délais et les inconvénients qui en découlent. Par contre, il est faux de penser qu'en réduisant les délais, toutes les insatisfactions vécues par les propriétaires de logements seront réglées. Il va falloir plus pour que les propriétaires cessent de subir des pertes financières année après année!» d'ajouter Martin Messier.

„L'ironie veut que autant les locataires que les propriétaires sont d'accord sur le fait que la Régie a besoin de plus de ressources!” selon Monsieur Messier.

L'APQ demande qu'une réforme entière du domaine du droit locatif soit effectuée.

Lors du dépôt du projet de loi omnibus, projet de loi 401 Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement, en juin 2018, le dépôt de garantie n'était pas autorisé et les travaux majeurs prenaient toujours plus de 40 ans pour avoir un retour sur investissement.

Il faut s'attaquer aux enjeux du 21e siècle et réformer un système qui date du 20e siècle. Plusieurs enjeux importants requièrent notre attention, tels que le dépôt de garantie, encourager la rénovation par des incitatifs fiscaux, revoir entièrement la méthode de fixation de loyer...

Réformer la Régie du logement tant pour les délais que pour permettre de parler à un décideur pour les situations exceptionnelles, ou encore de permettre de remettre le loyer au prix du marché, cesser la construction des logements sociaux, ou réduire la multitude d'intervenants et d'inspecteurs, de la ville, de la Régie du bâtiment et biens d'autres.

„L'APQ fera valoir auprès du Gouvernement que plusieurs aspects revendiqués ne sont toujours pas mis de l'avant.” de conclure Martin Messier, président de l'APQ.

Fondée en 1984, l'Association de propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs. Elle dessert les propriétaires de toutes les régions du Québec depuis plus de 35 ans. En plus d'offrir, autant aux propriétaires de duplex ou triplex qu'à des gestionnaires immobiliers, un service d'évaluation sur les locataires unique au Québec.

L'EMMÉNAGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

MOVING INTO A CO-OWNERSHIP

Les nouveaux copropriétaires ont appelé leurs déménageurs et amis pour organiser leur emménagement à la date et heure prévues, seulement il y aura des imprévus et des situations particulières : tous voudront le faire au moment qui leur convient le mieux, tenteront même d'avancer la date prévue ou retarderont l'emménagement à la dernière minute et même sans préavis parfois.

Alors comment gérer tous ces déménagements à venir?

Il faut tout d'abord :

- Définir les heures auxquelles les déménagements peuvent avoir lieu.

Afin de préserver la jouissance paisible des occupants, prévoir une tranche horaire de 8h00 à 20h00 chaque jour, incluant les fins de semaine et

les congés fériés, si c'est le cas.

Grâce à ces longues plages horaires, il sera plus facile d'accommoder le plus de propriétaires et permettre d'emménager plus rapidement tout le monde.

- Définir de combien de temps va disposer chaque copropriétaire pour transporter ses affaires dans le condominium.

- Définir comment les copropriétaires auront accès à leur condominium : Entrée par la porte principale? Alors s'assurer que la porte de secours soit dégagée et accessible. Utilisation des ascenseurs? Il faudra tenir compte du nombre d'ascenseurs disponibles dans l'immeuble pour la circulation des autres occupants de l'immeuble. Il faut également voir à ce que les murs et le plancher de l'ascenseur soient protégés.

- Définir à quel endro-

it doivent s'installer les camions de déménagement, requérir les permis auprès de la municipalité si nécessaire.

- S'il existe une distance entre le trottoir et la porte principale de l'entrée, il faut que les copropriétaires prévoient, avec les déménageurs d'avoir des charriots de déménagement afin de transporter leurs effets du camion ou autre véhicule moteur de la rue à l'entrée principale de l'immeuble.

- Prévoir l'endroit et la manière dont on devra disposer des rebuts d'emménagement (conteneur à déchets spécifiques pour cartons et autres rebuts avec levée fréquente)

- Collecter les frais de déménagement et/ou dépôt du copropriétaire. En effet, il peut y avoir du travail additionnel de la part du surintendant pour protéger les lieux contre les dommages, tels que

par la pose de housses protectrices à l'intérieur de la cabine d'ascenseur. Dans la majorité des cas ces frais seront payables à l'avance au syndicat de copropriété.

Dans certains cas, le règlement prévoira le versement au syndicat par le copropriétaire d'une somme d'argent en garantie partielle contre les dommages aux parties communes de l'immeuble que pourra causer le locataire ou les déménageurs le jour du déménagement. Si aucun dommage ne se produit, la somme couvrant le dépôt sera remis au copropriétaire.

Certains copropriétaires voudront déménager avant ou après la date prévue. Il est alors important de leur rappeler qu'ils se sont engagés à ne pas emménager avant la date et l'heure choisies par eux. Il est toujours possible de déplacer un rendez-vous pris mais ce doit être fait en collaboration avec le responsable de l'immeuble. Il faut assurer la tranquillité mais aussi la sécurité des lieux.

Il faut en tenir compte dans le processus de remises de clés et donner les informations requises aux copropriétaires.

Il faut s'assurer que les espaces communs (le hall d'entrée autre que les sections indiquées à

cet effet, les corridors et toutes autres aires communes de l'immeuble, incluant garage, stationnements intérieurs et/ou extérieurs) doivent rester en tout temps libre à la circulation et permettre l'évacuation en cas d'alarme incendie.

Il faut aussi voir à ce que les salles de recyclage ou chutes à déchets soient utilisées correctement et que les copropriétaires disposent de leurs boîtes et autres rebuts afin de ne pas obstruer les sorties de secours.

The new co-owners have called their movers and friends to organize their move at the planned date and time... However, there will be unforeseen and special situations: all will want to do it at the time that suits them best; they will even try to advance the date scheduled or they will delay the move at the last minute and sometimes without giving any notice.

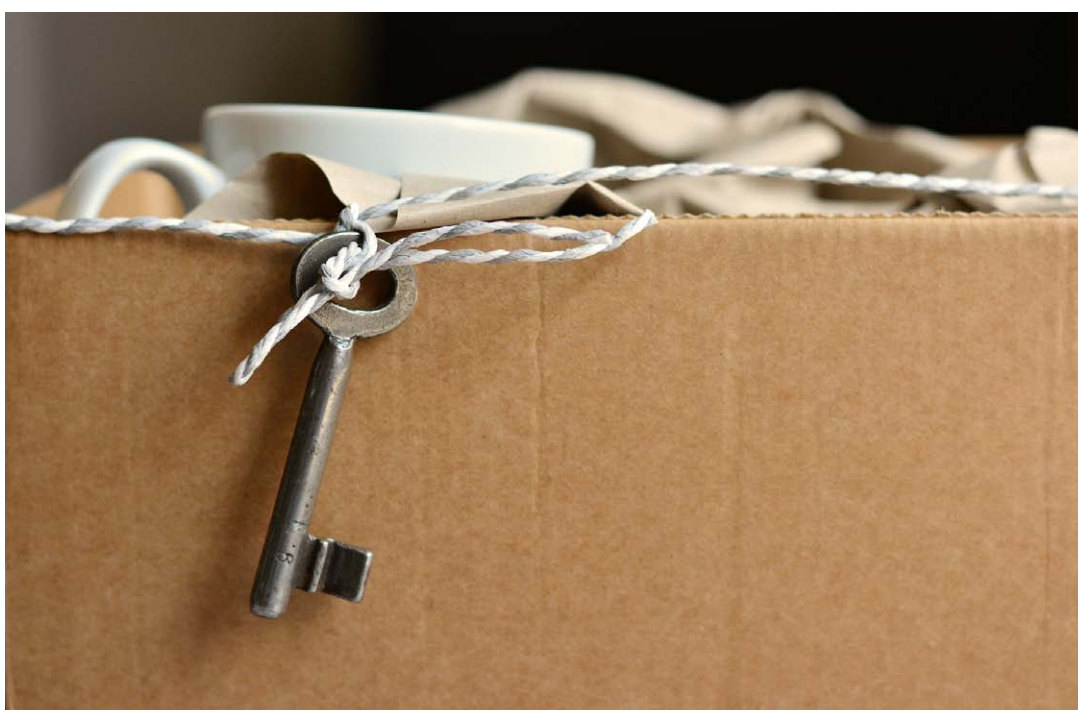
So then, how to manage all these upcoming moves?

First you need to:

- Define the exact time at which moves can take place.

In order to preserve the occupants' peaceful en-

Suite à la page 11



QUELLE PREUVE LE LOCATAIRE DOIT-IL FOURNIR POUR DÉMONTRER QU'IL PEUT FUMER DU CANNABIS À CAUSE D'UNE RAISON MÉDICALE?



Me Robert Soucy

WHAT EVIDENCE DOES THE TENANT HAVE TO PROVIDE TO DEMONSTRATE THAT HE CAN SMOKE CANNABIS FOR A MEDICAL REASON?

Le locateur demande à la Régie du logement la modification du bail pour y ajouter une clause prohibant l'usage du cannabis. Un bail du 1er juin 2018 au 31 mai 2019 au loyer mensuel de 1050,00 \$ lie les deux parties.

Les faits

Le 17 octobre 2018, le locateur faisait parvenir un avis à la locataire qui contenait une clause visant l'interdiction de fumer du cannabis dans le logement, sur les balcons, les terrasses, les aires communes et le terrain dans les limites de la propriété du locateur. Le 9 novembre, la locataire s'opposait à la modification pour des raisons médicales. Dans les 30 jours suivant ce refus, le locateur a déposé à la Régie du logement la demande de modification du bail.

À l'audience, le locateur fait valoir que l'immeuble est occupé par des familles et que la consommation de cannabis, par la locataire, donnerait le mauvais exemple. Il ajoute que la ventilation de ce vieil immeuble n'est pas adaptée à un tel usage des lieux. Pour sa part, la locataire fait valoir qu'elle possède une prescription lui permettant de consommer du cannabis pour des fins médicales. Elle révèle souffrir d'insomnie et d'anxiété qu'elle traite à l'aide du cannabis qu'elle consomme sous forme de

cigarette. Il s'agit de son mode de consommation qui lui permet d'obtenir les effets désirés au moment voulu.

La locataire produit une prescription médicale d'un médecin de l'Ontario qui lui a prescrit l'usage thérapeutique du cannabis à raison d'un gramme par jour. Cette prescription est valide à compter du 24 mars 2018 et pour une durée de 365 jours. Dans une lettre du 5 décembre 2018, un docteur qui indique être le médecin de la locataire depuis 2013 confirme la prescription de son confrère de l'Ontario. La locataire produit aussi une copie de la prescription relativement à son producteur et fournisseur de cannabis.

La demande du locateur est fondée sur l'article 107 de la loi encadrant le cannabis sanctionnée le 12 juin 2018. La juge administrative s'exprime de la façon suivante au sujet de la disposition législative :

«Il ne s'agit pas, en l'occurrence, de déterminer de l'à-propos de la légitimité de la modification

que souhaite le locateur ou de se prononcer sur l'effet ou du dérangement que produirait chez les autres occupants de l'immeuble, la consommation de cannabis par la locataire.

Il s'agit d'une disposition transitoire de la Loi permettant aux locateurs de modifier les baux qui les lient à leurs locataires pour interdire la consommation de cannabis puisque cet usage est depuis peu légalisé.

Le législateur a voulu ainsi permettre aux locateurs d'adapter leurs baux à cette nouvelle réalité.

Il leur est donc, pour un temps, permis de transmettre un avis de modification de bail à leur locataire pour interdire la consommation de cannabis.»¹

En vertu de cette disposition un délai de 90 jours

jusqu'au 15 janvier 2019 permettrait aux locateurs d'envoyer un avis de modification à leur locataire pour interdire de fumer du cannabis. Toutefois, cette modification ne pouvait pas être imposée au locataire qui détenait une prescription médicale lui permettant de fumer du cannabis.

Décision du tribunal

Selon la décision rendue, la locataire rencontre le critère d'exception fixé par la loi puisqu'elle a démontré au tribunal qu'elle détient une prescription l'autorisant à consommer du cannabis pour des fins médicales². Le tribunal rejette la demande de modification proposée par le locateur.

Toutefois, le tribunal rappelle que la Cour Suprême a déjà statué que l'usage du canna-

bis relève d'un mode de vie et qu'il ne peut être protégé par le droit à la vie privée³. Aussi, si la fumée secondaire de cannabis cause un préjudice sérieux aux autres occupants de l'immeuble, un locataire pourrait voir son bail résilié par la Régie du logement malgré la possession d'une prescription médicale autorisant l'usage du cannabis par le locataire⁴.

Conclusions

À la lecture de la jurisprudence⁵, ni la loi, ni les lois reliées à ce domaine, ni les règlements afférents ne définissent la notion « raisons médicales ». Le locateur a le fardeau de la preuve en vertu de l'article 2803 du Code civil du Québec qui indique : « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. »

Le locateur peut s'objecter au dépôt du document médical présenté par un locataire en vertu des règles de preuve interdisant le oui-dire. Un document médical est une déclaration faite par un médecin en dehors de la présence de la Cour. Le locataire se trouve à rapporter les paroles d'un tiers devant le juge, sans la présence du médecin. Le locateur ne peut pas interroger le médecin sur le diagnostic et si des modes alternatifs de soin auraient pu remplacer l'usage du cannabis. Le locateur a le droit d'exiger la présence du médecin à l'audience.

Nous pouvons comparer le degré de preuve en matière de zoothérapie, qui exige une preuve étoffée et précise⁶ :

En effet, pour que l'on puisse conclure à un cas de zoothérapie faisant échec à une clause du

bail librement consentie liant les parties, il faut aller au-delà de la démonstration des bienfaits généraux incontestables que la présence d'un compagnon animal procure à une personne, qu'elle soit malade ou non.

À notre avis, il ne suffit pas de produire un simple billet médical affirmant que le locataire est autorisé à fumer du cannabis. La preuve doit révéler un diagnostic au sujet des troubles du locataire. Il doit y avoir une prescription, c'est-à-dire la durée de l'autorisation et aussi la quantité de cannabis que le locataire pourra consommer au quotidien. Si le document médical est imprécis et vague, le locateur devrait avoir le droit d'exiger la présence du médecin. On peut également demander au médecin depuis combien de temps il soigne le lo-

cataire pour démontrer le sérieux du diagnostic établi.

The landlord asks the Régie du logement to modify the lease to add a clause prohibiting the use of cannabis. It concerns a lease running from June 1, 2018 to May 31, 2019 at a monthly rent of \$1,050.00, which is binding on both parties.

The Facts

On October 17, 2018, the landlord sent a notice to the tenant containing a clause prohibiting the smoking of cannabis in her dwelling, on its balconies, terraces, common portions and grounds within the boundaries of the landlord's property. On November 9, the tenant objected to the modification for medical reasons. Within 30 days following

this refusal the landlord filed at the Régie du logement the request to modify the lease.

At the hearing the landlord argues that the building is occupied by families with kids and that the tenant's use of cannabis would set a bad example. He adds that the ventilation of this old building is not adapted to such use of the premises. For her part, the tenant argues that she has a prescription allowing her to consume cannabis for medical purposes. She reveals that she suffers from insomnia and anxiety which she treats with cannabis that she consumes in the form of a cigarette. It is this method of consumption which allows her to obtain the wanted effects at the desired moment.

The tenant shows a medical prescription from an Ontario physician who

Suite à la page 10



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



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

Livraison partout au Québec

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

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

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



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

Suite de la page 9 : What evidence does the tenant have to provide to demonstrate that he can smoke cannabis for a medical reason?

has prescribed the therapeutic use of cannabis at a rate of one gram per day. This prescription is valid as of March 24, 2018 and for a period of 365 days. In a letter dated December 5, 2018, a medical practitioner who says he has been the tenant's physician since 2013 confirms the prescription of his colleague from Ontario. The tenant also shows a copy of the prescription to her cannabis producer and supplier.

The landlord's claim is based on section 107 of the Cannabis Act of June 12, 2018. The administrative judge stipulates as follows with respect to the legislative provision: « This is not a question of determining the appropriateness of the modification desired by the landlord, or of deciding on the effect or inconvenience that the cannabis use by the tenant would cause to the other occupants of the building.

This is about a transitional provision of the Act that allows landlords to modify the leases that bind them to their tenants in order to prohibit the use of cannabis since this use has recently been legalized.

The legislator wanted to allow landlords to adapt their leases to this new reality.

It is therefore up to

them, for a while, to send a notice of modification of lease to their tenant in order to prohibit the use of cannabis. »¹

Under this provision a 90-day period until January 15, 2019 would allow landlords to send a notice of modification to their tenant to prohibit smoking cannabis. However, this amendment could not be imposed on the tenant who had a medical prescription allowing him or her to smoke cannabis.

The Decision of the Court

According to the decision rendered the tenant meets the exception criterion set by law since she has demonstrated to the Court that she has a prescription authorizing her to consume cannabis for medical purposes.² The Court therefore rejects the landlord's proposed change.

However, the Court recalls that the Supreme Court has already ruled that the use of cannabis is a way of life and that it cannot be protected by the right to privacy.³ Also, if second-hand smoke of cannabis causes serious harm to other occupants of the building, a tenant could see his lease terminated by the Régie du logement despite the possession of a medical prescription authorizing the use of cannabis by the tenant.⁴

Conclusions

In reading the jurisprudence, 5 neither the law, nor the legislation related to this area, nor the related regulations define the concept of „medical reasons“. The landlord has the burden of proof under Section 2803 of the Civil Code of Quebec which stipulates that: « A person seeking to assert a right shall prove the facts on which his claim is based. A person who claims that a right is null, has been modified or is extinguished shall prove the facts on which he bases his claim.»

The landlord may object to the filing of the medical document submitted by a tenant under the rules of evidence prohibiting „hearsay“. A medical document is a statement made by a physician outside the presence of the Court. The tenant finds himself reporting the words of a third party before the judge, without the presence of the physician. The landlord cannot question the medical practitioner about the diagnosis and whether alternative methods of care could have replaced the use of cannabis. The landlord has the right to require the presence of the physician at the hearing.

We can compare with the degree of

evidence in pet therapy, which requires extensive and precise proof: 6

Indeed, in order to conclude that a case of pet therapy rejects a clause of the voluntary lease binding the parties, it is necessary to go beyond the demonstration of the undeniable general benefits that the presence of an animal companion provides to a person, whether sick or not.

In our opinion, it is not enough to produce a simple medical prescription stating that the tenant is allowed to smoke cannabis. The evidence must also reveal a diagnosis about the tenant's medical condition. There must be a prescription, that

is to say stipulating the duration of the authorization and also the amount of cannabis that the tenant can consume on a daily basis. If the medical document is inaccurate and vague, the landlord should have the right to require the physician's presence at the hearing. The medical practitioner can also be asked how long he has been treating the tenant to demonstrate the seriousness of the diagnosis.

1. Immeubles Yelena inc. c. Windsor, 2019 QCRDL 1076, par. 15

2. Opus citare, par. 20

3. R. c. Clay, 2003 3 RCS 735

4. Tessier c. Ruseva, 2016 CanLII 151344 (QC RDL) ou 2016 QCRDL 19128

5. Thibault c. Guay, 2019 QCRDL 3303, par. 11.

6. 97530 Canada ltée c. Cléroux, 2018 QCRDL, par. 13

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

Suite de la page 7 : Moving into a co-ownership

joyment of the premises you must provide a time slot from 8:00 a.m. to 8:00 p.m. each day, including weekends and statutory holidays, if this is the case. Thanks to these long schedules, it will be easier to accommodate the highest number of owners and allow everyone to move in quickly.

- Define how much time each co-owner will have at his or her disposal to move their belongings into the condominium.

- Define how the co-owners will have access to their condominium: Entrance through the main door? So, make sure the emergency door is well-indica-

ted and accessible. Use of elevators? It will be necessary to take into account the number of elevators available in the building to allow for the unhampered circulation of the other occupants of the building. It must also be ensured that the walls and floor of the elevator are protected.

- Define where the moving trucks should be stationed, request permits from the municipality if necessary.

- If there is a distance between the sidewalk and the main entrance door of the entrance gate, the co-owners must guarantee, with the movers, to have moving carts available to transport their effects from the truck or other motor vehicle in the street to the main entrance of the build-

ding.

- Plan the location and the manner in which disposable waste material should be dealt with (specific waste container for cardboard and other rejects with frequent clearing).

- Collect moving expenses and/or the deposit of the co-owner. Indeed, there may be additional work done by the superintendent to protect the premises from damage, such as by installing protective covers inside the elevator cabine.

In the majority of cases these fees will be payable in advance to the syndicate of co-ownership.

In certain cases, the regulations will provide for the payment to the syndicate by the co-owner of a sum

of money as a partial guarantee against damage to the common portions of the building that may be caused by the tenant or the movers on the day of the move. If no damage occurs, the amount covering the deposit will be returned to the co-owner.

Some co-owners will want to move before or after the scheduled date. It is important to remind them that they have committed not to move in before the date and time chosen by them. It is always possible to move an appointment taken but it must be done in collaboration with the building manager. It is necessary to ensure the tranquility but also the safety of the premises.

This must be taken into account in the process of handing over the keys and giving the required information to the co-owners.

Make sure that the common areas (the entrance hall other than the designated sections, the corridors and all the other common portions of the building, including the garage, the indoor and/or outdoor parking lots) must remain free at all time for traffic and allow evacuation in case of fire alarm.

It must also be ensured that the recycling rooms or waste chutes are used correctly and that the co-owners have their boxes and other waste evacuated so as not to obstruct the emergency exits.

PROJET DE LOI N°2, LOI RESSERRANT L'ENCADREMENT DU CANNABIS

Ce projet de loi, qui veut changer l'âge de consommation du Cannabis de 18 à 21 ans et interdire de fumer du Cannabis dans les lieux publics, a suscité de nombreuses réactions et plusieurs organismes souhaitaient expliquer leurs inquiétudes ou accord devant ce projet de loi modifié.



Malheureusement, le Gouvernement n'a pas voulu entendre le point de vue des propriétaires de logements locatifs.

En résumé, les fumeurs de cannabis ne pourront plus fumer sur les voies publiques, sur les terrains des lieux fermés dans lesquels il est actuellement interdit de fumer. Nous comprenons les enjeux que cela représente, mais pour la clientèle qui est locataire nous croyons que cela pose une problématique particulière et que nous devons permettre dans certains lieux publics la fumée de cannabis.

Contrairement à un parc, un locataire et sa famille ne peuvent pas se déplacer pour éviter la fumée.

Dans un espace public, on peut simplement se déplacer mais on ne peut pas en faire autant à chaque fois que la fumée de Cannabis se propage à travers les murs.

Ce projet loi est rendu en adoption du principe, c'est-à-dire qu'il est discuté par les députés, et il sera bientôt soumis au vote. Le 28 février 2019, le débat a été amorcé puis ajourné.

CONNAISSEZ-VOUS LE FONDS D'AUTO-ASSURANCE?

DO YOU KNOW THE SELF-INSURANCE FUND?

Le Projet de loi 141 (anciennement projet de loi 150) est entré en vigueur le 13 juillet 2018.

Ce nouveau fonds qui sera obligatoire dès 2020 pour les syndicats de copropriété est prévu dans la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières.

Le montant de ce nouveau fonds sera déterminé dans un règlement gouvernemental d'ici les 2 premières années d'entrée en vigueur de la loi.

„1071.1. Le syndicat constitue un fonds d'auto assurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds est la propriété du syndicat.

Le fonds d'auto assurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat. Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir. Le fonds d'auto assurance est établi en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.”

On sait que le montant sera établi en fonction de la franchise d'assurance du syndicat pour les dégâts d'eau, mais ce montant sera-t-il le même montant,

le double? Personne ne sait encore.

Le gouvernement voulait protéger les syndicats qui se retrouvent sans argent lorsqu'un sinistre survient ou que les copropriétaires se voient imposer une cotisation spéciale pour payer les sommes manquantes qui découlent d'un sinistre.

Or, la mise en place de ce fonds d'auto-assurance va demander un effort financier aux copropriétaires.

On sait que plusieurs hypothèques sont prises sur la capacité de payer des acheteurs sur le prix de l'hypothèque et les frais de condo au moment de l'achat. Le budget des acheteurs devrait en tenir compte.

Quoi qu'il en soit, les copropriétaires devront s'adapter et devraient dès 2019 préparer l'entrée en vigueur de ce fonds obligatoire en 2020.

Bill 141 (formerly Bill 150) came into force on July 13, 2018.

This new fund that will be compulsory from 2020 onward for the syndicates of co-ownership is provided in the Act aimed primarily at improving the supervision of the financial sector, the protection of money deposits and the operating regime of financial institutions.

The amount of this new fund will be determined in a government regulation within the first 2 years of the coming into force of the law.



« 1071.1. The syndicate is a self-insurance fund that is liquid and available in the short term and is owned by the syndicate. The auto insurance fund is used to pay the deductibles provided for by the insurance taken out by the syndicate. It is also used to compensate the damage caused to property in which the syndicate has an insurable interest, when the emergency fund or an indemnity insurance cannot provide. The self-insurance fund is established on the basis of these deductibles and a reasonable additional amount to cover the other payments to which it is allocated. »

We know that the amount will be based on the syndicate's insurance deductible for water damage, but will that amount be the same amount, or twice the amount? Nobody knows yet.

The government wanted to protect the syndicates that find themselves without money when a disaster occurs or to ensure

that the co-owners are given a special contribution to pay the missing amounts that result from a disaster.

However, the establishment of this self-insurance fund will require a financial effort from the co-owners.

We know that many mortgages are taken on the ability to pay buyers on the price of the mortgage and condo fees at the time of purchase. The buyers' budget should take this into account.

Anyway, the co-owners will have to adapt and should, as early as 2019, prepare themselves for the entry into force of this compulsory fund in 2020.

BONNE PÉRIODE DE LOCATION POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS?

Dans un article publié par La Presse intitulé „Les propriétaires vivent des moments particulièrement faciles”*, Martin Messier, Président de l'APQ, participait à cette mise à jour de la situation locative.

Cette année, nous avons vu le service d'évaluation des locataires de l'APQ recevoir plusieurs offres de location pour des baux au 1er juillet 2019 dès le mois de février 2019.

Les propriétaires ont envoyé leurs avis de modification au bail dès le mois de janvier donc la situation de leur logement à louer a été plus claire dès février.

Les taux de la Régie du logement étant sorti le 18 janvier au lieu de fin janvier a dû contribuer à cela.

Les propriétaires vivent des moments particulièrement faciles aujourd'hui, convient Martin Messier en parlant de la saison 2019 de location de logement et des faibles taux de vacances que vivent les propriétaires de logement, président de l'Association des propriétaires du Québec (APQ).

« Je parlais à un propriétaire dans Rosemont qui disait avoir une dizaine de candidats en attente. Dans plusieurs des cas, les propriétaires ont l'embarras du choix.

Il faut dire que le fait que le taux d'inoccupation est descendu et favorise les propriétaires car les locataires ont moins de logements disponibles à visiter.

Comme à Sherbrooke, la situation est inversée. Sherbrooke a vécu des taux d'inoccupation de 5.3% en 2017 alors qu'à l'automne 2018 le taux est maintenant de 2.6%.

Le vieillissement des baby-boomers, qui ont habituellement les moyens de payer de bons loyers, crée une demande pour du locatif de gamme supérieure.

Il serait souhaitable que la société mette les efforts à rénover le parc existant qui a besoin d'amour plutôt que d'encoura-



ger l'ajout de logements dans le marché, fait remarquer Martin Messier.

Étant donné le resserrement du marché locatif, doit-on s'attendre à des hausses de loyer salées? La hausse moyenne enregistrée l'an dernier était la plus forte depuis 2011. Les propos du président de l'APQ ne laissent guère de doute. « Le mar-

ché est capable de supporter une hausse des loyers, soutient M. Messier. Les locataires sont prêts à payer pour de la qualité.»

http://plus.lapresse.ca/screens/6b110c0e-1276-4991-a131-1b93e6c859ee7C_0.html



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



Me Jean-Olivier Reed

CHANGEMENTS CLIMATIQUES Les propriétaires immobiliers frappés de plein fouet par une nouvelle réalité : LA GLACE?

CLIMATE CHANGE Real-estate owners hit hard by a new reality : ICE

L'hiver 2018-2019 nous a appris que nos équipements et nos façons de faire traditionnels sont parfois inefficaces contre une météo imprévisible, changeante, incluant des variations parfois brusques des températures.

Par contre, les règles sur la responsabilité civile des propriétaires n'ont pas changé, elles. Ainsi, les propriétaires devront, comme plusieurs autres membres de la société, s'adapter à cette nouvelle réalité pour éviter le plus possible qu'une per-

sonne chute et se blesse sur le terrain de votre immeuble et qu'elle décide de vous poursuivre.

Même constat au niveau sécurité incendie, les règles n'ont pas changé: les sorties de secours et les voies d'évacuations

doivent être dégagées. Des amendes par votre service incendie sont possibles en cas de contravention.

Mais dans la réalité, quelle est l'interprétation la Régie du logement au sujet de l'intensité de l'o-

bligation du propriétaire dans de tels cas?

Dans une décision de la Régie du logement rendue en 2017, Françoise Jodoin, juge administrative, explique notamment ce qui suit :

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

« 14 Cette obligation contenue au bail est souvent analysée en jurisprudence dans un contexte où la responsabilité est recherchée dans le cadre d'une chute et de dommages en résultant.

15 Les principes qui y sont dégagés permettent, cependant, de définir l'étendue de l'obligation.

16 Le Tribunal fait sienne l'analyse effectuée dans l'affaire Giroux c. Plessisville (Office municipal d'habitation de), 2013 QCRDL 35779 :

20 Le locateur a l'obligation de prévenir les dommages prévisibles. La seule présence de neige et/ou de glace ne suffit toutefois pas à entraîner ou à inférer la responsabilité du propriétaire des lieux. Celui-ci n'est pas l'assureur des piétons. Ces derniers doivent s'attendre à rencontrer des conditions difficiles au Québec durant l'hiver et se prémunir en particulier des changements subis de température. On ne peut s'attendre à une sécurité absolue lors d'une tempête de neige. L'obligation de déneigement et de sécurité du propriétaire, en cas de chute et de blessures, est une obligation de moyens et non de résultat. Les moyens de défense ne sont pas les mêmes selon l'intensité des obligations en cause. Les moyens de déneigement utilisés doivent être raisonnables dans les circonstances.²

24 Plusieurs autres jugements ont traité de la

nature et de l'intensité de l'obligation de déneigement et de sécurité qui est en cause en cas de responsabilité civile.

25 Le Juge Robert Legris de la Cour supérieure s'exprimait récemment comme suit :

« 8 Les tribunaux considèrent que la seule présence de glace sur un perron ou un trottoir n'est pas suffisante pour entraîner la responsabilité de son propriétaire. Celui qui se plaint de dommages causés par la glace doit prouver que le propriétaire de la surface glacée a été négligent. Les tribunaux évaluent cette négligence en tenant compte des conditions climatiques, de la visibilité de la glace, de la connaissance qu'en a le propriétaire, du temps écoulé entre la connaissance du danger et le comportement de la victime elle-même. ...

11 Dans tous ces derniers cas l'action a été rejetée. Un propriétaire n'est pas obligé de passer toutes ses journées à surveiller chacun de ses trottoirs, perrons et escaliers. Lorsqu'on considère sous l'angle de l'organisation du propriétaire, elle se mesure à l'aune de celle de la personne normalement organisée et prudente. Lorsqu'on la considère au point de vue du temps de réaction, la négligence n'est pas en cette matière, une affaire de minutes ou même d'heures.

12 En l'espèce, il ne fait pas de doute que mon-

de besoin sont :

phone (cellulaire)

Travaux et réparations : Le locateur doit, à la date prévue de la remise du logement, le délivrer en bon état de réparation de toute espèce. Cependant, le locateur et le locataire peuvent convenir autrement et s'entendre sur les travaux et l'échéancier de leur exécution (art. 1854 al. 1 et 1893 C.c.Q.).

Toutefois, le locateur ne peut se dégager de son obligation de livrer le logement, ses accessoires et dépendances en bon état de propreté, de les livrer et de les maintenir en bon état d'habitabilité (art. 1892, 1893, 1910 et 1911 C.c.Q.).

Constat des lieux : En l'absence d'un constat des lieux (descriptions, photographies, etc.), le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail (art. 1890 al. 2 C.c.Q.).

	Locateur	Locataire
Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglçage		
▪ Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

sieur Caron a mis en place une organisation capable de satisfaire ses obligations de sécurité envers ses locataires. Un employé, monsieur Pelchat, fait la tournée matin et soir et déneige ou répand des abrasifs au besoin.⁴

26 La juge Suzanne Ouellet de la Cour supérieure, au sujet de l'intensité de l'obligation du locateur, écrivait :

« 52 À ce titre, les auteurs, Laroche et Lamontagne écrivent :

Jouir paisiblement d'un bien implique que le locataire puisse utiliser ce bien avec une confiance et une tranquillité d'esprit résultant de la pensée qu'il n'y a pas de péril à redouter, de danger à craindre ou qu'il y a absence de risque d'accident, dans les circon-

stances de l'usage normal du bien pour lequel il a été loué, et que le locateur se comportera en conséquence. C'est là une obligation de sécurité qui n'est pas contraire à la nature du contrat de louage et qu'il n'est pas déplacé de considérer comme une obligation contractuelle accessoire, selon les circonstances. ...

62 Ceci dit, l'entretien adéquat relève cependant de l'obligation de moyens.

63 Il s'agit de « moyens raisonnables pour assurer la sécurité des usagers » en tenant compte toutefois des particularités de chaque affaire.

64 Dans l'affaire Ouellet c. Société immobilière Arbois inc., le juge Pierre Oderre, j.c.q. écrit :

Dans le présent dossier, compte tenu de la situ-

ation hivernale notoire au Québec, le Tribunal est d'avis que Arbois locateur avait, au moment de l'incident, une obligation de moyens. Elle n'était pas tenue de s'assurer qu'en tout temps le stationnement soit exempt de glace ou de neige. »

Références omises Notre soulignement

17 Il ressort des décisions rapportées que l'obligation des locateurs en est une de moyen. Ils n'ont pas l'obligation d'offrir une sécurité absolue aux locataires¹ et de pallier sur le champ et en tout temps à toute présence de neige ou de glace. Leur obligation se limite à prendre les moyens raisonnables et diligents pour pallier aux conditions climatiques qui peuvent constituer

Suite à la page 16

Suite de la page 15 - Infiltration of water through the roof: abandonment of the housing and repair work postponed because of the cold, what will it be?

une source de risque ou qui empêche un usage des lieux qui soit courant ou normal. » (fin de citation)

Malgré cela, il n'en demeure pas moins qu'il faudra assurément adapter vos méthodes pour faire face à la nouvelle réalité climatique pour éviter justement d'être responsabilisé par négligence.

Exigez de votre déneigeur qu'il puisse fournir du sel, du sable et de la roche automatiquement, sans qu'un appel de votre part soit requis et voyez à réagir si sont travail laisse à désirer.

Enfin, vous remarquerez que dans la section «E» du bail de la Régie du logement, celle-ci ne parle pas seulement de déneigement, mais aussi de «déglçage.» Si vous prenez la responsabilité du déneigement vous prenez aussi celle du déglçage, sachez-le.

Sachez que si la section n'est pas remplie du tout, le propriétaire est automatiquement responsable de déneiger et déglçer entrée, allée, et balcons.

Il est toujours plus facile de prévenir les problèmes est toujours plus simple que de les gérer.

The winter of 2018-2019 has taught us that our equipment and our traditional ways of doing things are sometimes pretty ineffective against unpredictable, changing weather, sometimes including abrupt variations of temperatures. On the other hand, the rules on the civil liability of property owners have not changed. Therefore, the landlords will, like many other members of society, adapt to this new reality in order to avoid as much as possible that a person falls and gets injured on the grounds of your building and that he or she would decide to take legal action against you.

The same applies for fire safety where the rules have not changed either: emergency exits and evacuation must always be cleared. Fines by your fire department are always possible in the event of an infraction.

In reality however, what is the Régie du logement's interpretation concerning the degree of the owner's obligation in such cases?

In a decision of the Régie du lo-

gement rendered in 2017, Me Francine Jodoin, administrative judge, explains, more in particular, the following:

« 14 This obligation contained in the lease is often analyzed in jurisprudence in a context where the responsibility is sought in the context of a fall and the resulting damage thereof.

15 However, the principles that are laid down enable the scope of the obligation to be defined.

16 The Court agrees with the analysis made in the *Giroux vs. Plessisville (Office municipal d'habitation de - Municipal Housing Office of)*, case 2013 QCRDL 35779:

20 The landlord has an obligation to prevent foreseeable damage. The mere presence of snow and/or ice, however, is not enough to entail or infer the responsibility of the owner of the premises. He is not the insurer of pedestrians. The latter must expect to encounter difficult weather conditions in Quebec during the winter, and in particular they must protect themselves against sudden changes in temperature. One cannot expect absolute safety during a blizzard.

The obligation of snow removal and safety of the owner, in case of fall and injury, is an obligation of means and not of result.

The means of defence are not the same depending on the intensity of the obligations in question. The means that are used for snow removal must be reasonable in the circumstances. 2

24 Several other judgments have dealt with the nature and intensity of the snow-removal and safety obligation involved in civil liability cases.

25 Justice Robert Legris of the Superior Court recently spoke as follows:

« 8 The Courts consider that the mere presence of ice on a step or a sidewalk is not sufficient to entail the liability of its owner. Anyone who complains of ice damage must prove that the owner of the ice surface has been negligent. The Courts evaluate this negligence taking into account the weather conditions, the visibility of the ice, the knowledge of it by the owner, the time elapsed between the knowledge of the danger and the damage to and behaviour of the victim itself. ...

11 In all these latter cases the legal action has been dismissed. A property owner does not have to spend all his days watching each of his sidewalks, steps and stairs. When viewed from the perspective of the owner's organization of his time, it is measured by the yardstick of the normally organized and prudent person. When considered from the point of view of reaction time, negligence is not, in this matter, a matter of minutes or even hours.

12 In this case, there is no doubt that Mr. Caron has set up an organization capable of meeting his security obligations towards his tenants. Mr. Pelchat, an employee, does the morning and evening tour



**Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.**

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/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

and clears snow or spreads abrasives as needed. »⁴

26 Justice Suzanne Ouellet of the Superior Court, concerning the intensity of the landlord's obligation, wrote:

« 52 As such, the authors, Larochelle and Lamontagne, write: Peacefully enjoying a property implies that the tenant can use this property with confidence and peace of mind resulting from the thought that there is no danger to be afraid of, no danger to fear or that there is absence of risk of accident, in the circumstances of the normal use of the property for which it was rented, and that the landlord will behave accordingly. This is a safety obligation that is not contrary to the nature of the lease and that it is not inappropriate to consider it as an ancillary contractual obligation, depending on the circumstances. ...

62 That said, the proper maintenance depends however on the obligation of means.

63 These are « reasonable means to ensure the safety of the users », taking into account, however,

the particularities of each case.

64 In the case of Ouellet vs. Société immobilière Arbois inc., Judge Pierre Oderre, j.c.q. writes:

In this case, given the notorious winter situation in Quebec, the Court is of the opinion that landlord Arbois had, at the time of the incident, an obligation of means. It was not required to ensure that the parking lot was free of ice or snow at all times. »

References omitted Our underline

17 The reported decisions show that the obligation of landlords is one of means. They are under no obligation to « provide absolute security to the tenants »¹ and to compensate on the spot and at all times for any snow or ice. Their obligation is limited to taking reasonable and diligent means to mitigate the climatic conditions which may constitute a source of risk or which prevents a use of the premises which is current or normal. » (End of quote)

In spite of this, the fact remains that it will certainly be necessary to adapt your methods to face the

new climate reality in order to avoid becoming responsible of neglect.

Ask your snow clearer to provide salt, sand and rock automatically, without the need for a call from you every time and see to it that you react if his work is not up to standard.

Finally, you will notice that in the «E» section of the Régie du logement's lease, it does not only refer to snow removal, but also to « de-icing.» You should know that if you take the responsibility for snow removal, you also take the responsibility for de-icing.

Be aware that if the section is not filled at all, the owner is automatically responsible for clearing snow and de-icing the entry, the driveway, and the balconies.

It is always easier to prevent problems than to deal with them afterwards.

El Mostafa Shih and Zakia Hari vs. Julio Rodriguez Morell and Marie-Eve Pétrin 317817

AIDE POUR RENDRE VOS LOGEMENTS ACCESSIBLES

Ces mesures s'adressent aux propriétaires d'édifices locatifs ou utilisés pour gagner un revenu, que ce soit des particuliers ou des sociétés.

PAR REVENU QUÉBEC

Déduction pour gain en capital concernant la rénovation ou la transformation d'un édifice locatif ou utilisé pour gagner un revenu

L'article 157 de la Loi sur les impôts (RLRQ, c. I-3) (paragraphe h.1, h.1.1 et h.2) distingue :

h.1 : les rénovations ou transformations faites « pour permettre à des particuliers ayant un handicap moteur d'avoir accès à l'édifice ou de s'y déplacer ». Les rénovations et transformations admissibles sont (article 157R1 du Règlement sur les impôts RLRQ, c. I-3, r.1) :

l'installation soit d'une rampe intérieure ou extérieure, soit d'un ouvre-porte électrique à commande manuelle; la modification d'une salle de bain, d'un ascenseur ou d'une porte, pour en faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

h.1.1 : les rénovations ou transformations « à l'égard desquelles un architecte, un ingénieur ou un technologue profes-

sionnel certifié, au moyen du formulaire prescrit que les travaux de rénovation ou de transformation ont été effectués conformément aux normes de conception sans obstacles énoncées dans le Code de construction (RLRQ, c. B-1.1, r. 2)»;

h.2 : l'achat et l'installation de « tout appareil ou matériel prescrits conçus en fonction de la déficience d'une personne ». Les appareils et matériels admissibles sont (articles 157R2 du règlement sur les impôts) :

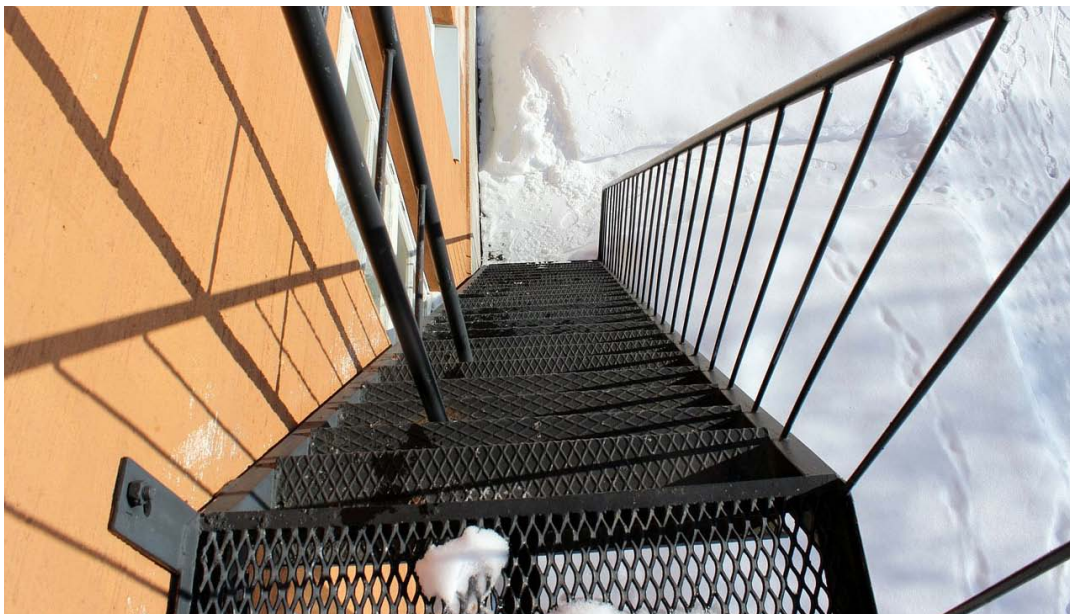
les indicateurs d'étage pour cabine d'ascenseur, tels que les panneaux en braille ou les signaux sonores, destinés à une personne ayant une déficience visuelle;

les avertisseurs d'incendie à signal visuel, les dispositifs d'écoute pour les réunions ou les appareils téléphoniques destinés à une personne ayant une déficience auditive;

les accessoires pour ordinateurs qui sont des logiciels ou du matériel conçu en fonction de la déficience d'une personne.

Admissibilité : Les particuliers propriétaires d'un édifice locatif sont admissibles à une déduction fiscale conformément aux dispositions

Suite à la page 19



VILLE DE GRANBY : AIDE À LA PIERRE ET NON AUX PERSONNES

La ville de Granby a annoncé le 5 mars soutenir le logement social par la construction de 90 logements sociaux.

„Soucieux de favoriser l'inclusion sociale et de soutenir l'accessibilité et l'offre de logements sociaux, le conseil municipal de la Ville de Granby est heureux de mentionner qu'il met de l'avant la construction de 90 nouveaux logements sociaux propo-

sés par l'Office habitation de la Haute-Yamaska-Rouville.

En effet, la Ville a fait don d'un terrain situé sur la rue Saint-Jacques. Elle assumera les coûts des permis de construction et contribuera financièrement à la hauteur de 10 % au programme de supplément au loyer (PSL), applicable à 40 des 90 unités, et ce, pour une période de (5) cinq ans. Par ailleurs, le

conseil municipal s'engage à verser une somme de 5 M\$ (cinq millions de dollars) pour ledit projet de 90 unités de logement social.”*

Par cette annonce, la Ville de Granby investit dans un projet de construction qui en plus de coûter plusieurs millions de dollars, entrainera des coûts de maintien et de rénovations importantes.

En 2018, le taux d'inoccupation était de 1,4 % dans la ville-centre de la Haute-Yamaska, Granby.

Même si le taux est bas, il n'en reste pas moins que plusieurs logements sont disponibles et surtout ces logements sont disponibles maintenant!

En investissant dans des suppléments au loyer et en permettant aux locataires de choisir, il n'y a aucun coût d'entretien à prévoir pour la Ville car

ce sera assumé par les propriétaires. Aussi, cela favorise la mixité sociale.

Le RPHL a indiqué au gouvernement que l'option de subventionner les loyers des locataires dans le besoin était de loin préférable à la construction de logement sociaux.

http://www.ville.granby.qc.ca/fr/citoyen/service.prt?svcid=granby_news1&id-doc=730875



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

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



Service unique, protections adaptées
L'assurance pensée pour vous



Découvrez pourquoi

97%

de nos clients renouvellent leurs assurances avec nous chaque année¹.

Obtenez une soumission et voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous
1 888 476-8737
lapersonnelle.com/apq

Suite de la page 17 : Aide pour rendre vos logements accessibles

des trois paragraphes susmentionnés.

Les sociétés propriétaires d'un édifice qu'elles utilisent pour gagner un revenu sont admissibles à une déduction fiscale conformément au paragraphe h.1.1 : « déduction pour rénovations ou transformations favorisant l'accessibilité à un édifice ».

Déduction pour des rénovations ou des transformations favorisant l'accessibilité à un édifice

Cette déduction s'applique au montant total des rénovations ou des transformations liées spécifiquement à l'accessibilité d'un immeuble. Cette disposition permet donc de déduire de ses revenus 100 % des coûts admissibles liés aux travaux d'accessibilité. Les

travaux doivent être conformes aux normes de conception sans obstacles et être attestés par un architecte, un ingénieur ou un technologue professionnel.

Admissibilité

Admissibilité : Tout contribuable ou toute société de personnes propriétaire d'un édifice utilisé principalement pour gagner un revenu d'entreprise ou de biens.

PAR L'AGENCE DU REVENU DU CANADA

Déduction du coût en capital d'un immeuble locatif ou utilisé pour gagner un revenu des sommes payées pour adapter cet immeuble aux besoins des personnes handicapées

Le gouvernement fédéral offre :

Aux sociétés propriétaires d'un édifice, la mesure « Dépenses pour des modifications reliées à

une invalidité ». Il s'agit d'une déduction, du capital, des dépenses engagées pour adapter un bâtiment aux besoins des personnes handicapées ou pour l'installation ou l'acquisition du matériel et des dispositifs qui répondent aux besoins de ces personnes;

Aux particuliers propriétaires d'un immeuble locatif, la mesure « Modifications pour adapter un immeuble aux besoins des personnes handicapées ». Il s'agit d'une déduction, du capital, des dépenses engagées pour adapter cet immeuble aux besoins des personnes handicapées. Les dépenses admissibles dans ce cas portent sur : L'installation de rampes intérieures et extérieures;

Les modifications à une salle de bain, à un ascenseur ou à une porte pour en faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant;

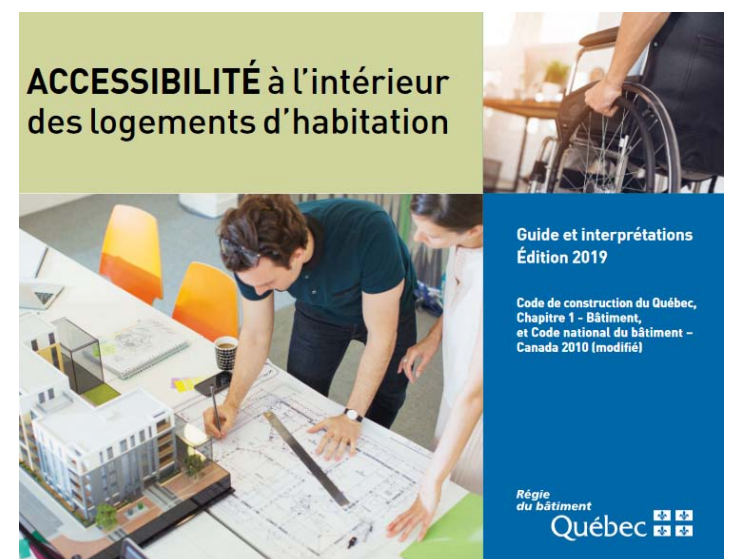
L'installation ou l'acquisition du matériel et

des dispositifs suivants répondant aux besoins des personnes handicapées :

Des indicateurs de position de la cage de l'ascenseur, comme des panneaux en braille et des indicateurs auditifs;
Des indicateurs visuels d'alarme en cas d'incendie;
Des dispositifs d'écoute ou téléphoniques pour les personnes ayant une déficience auditive;
Des logiciels et du matériel informatique spécialement conçus pour les personnes handicapées.

Admissibilité : Sociétés propriétaires d'un édifice; Particuliers propriétaires d'un immeuble locatif.

Source : <https://m.ophq.gouv.qc.ca/publications/guides-de-loffice/guides-pour-les-ministeres-les-organismes-publics-et-les-municipalites/repertoire-des-programmes-et-des-mesures-pouvant-soutenir-les-municipalites/volet-4-mesures-fiscales-favorisant-laccessibilite-des-domiciles-des-edifices-locatifs-et-ceux-utilises-pour-gagner-un-revenu.html?L=0%252527%252527#c16331>



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous informait cet été de l'entrée en vigueur du règlement modifiant le Code de construction, chapitre I, Bâtiment, visant l'accessibilité à l'intérieur des logements d'habitation le 1er septembre 2018.

Nous vous rappelons que pour les constructeurs concernés, vous avez une période transitoire de 24 mois pour vous conformer aux normes de la nouvelle réglementation à partir de son entrée en vigueur le 1er septembre 2018.

Ce règlement s'applique pour tous les projets qui sortiront de terre à compter de 2020 et qui auront des logements situés à l'étage d'entrée ou desservis par un ascenseur de toute nouvelle habitation de plus de 2 étages et plus de 8 unités.

La Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) met à disposition des constructeurs un Guide d'application des nouvelles exigences en accessibilité.

Ce guide mis à jour avec les nouvelles exigences permettra aux constructeurs et architectes de concevoir des immeubles accessibles et qui répondent aux nouvelles exigences.

Vous pouvez le télécharger au lien suivant <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-accessibilite-logements-habitation.pdf>

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

Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 882-5372

info@assurancesml.com

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

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: 2853-5797-14

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

Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

pmecousineau@gmail.com

Rénovations, démolition
peinture, céramique, montage de meubles

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

Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546

info@serveko.ca

www.serveko.ca

- Réfection et réparation de toitures
- Gouttières
- Services aux entrepreneurs

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;

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

darveauhuisiers@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@sergebelercourcier.com

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

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

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

JE N'AI PAS DE PROBLÈME, CAR JE NE SIGNE PAS DE BAIL, VRAI OU FAUX?

FAUX « Mon locataire n'a pas de bail, nous ne sommes donc pas soumis aux règles de la Régie du logement ». Cette phrase est entendue régulièrement et pourtant, elle est fautive.

Selon la loi, « un contrat est un accord de volonté par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation » (1). Également, le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation »(2).

Attention, le fait de ne pas avoir signé de formulaire de bail obligatoire ne fait pas en sorte que vous n'avez pas de contrat ensemble, qui s'appelle également « Bail ».

(1) Code civil du Québec, art.1378.

(2) Code civil du Québec, art. 1385

ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

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

8. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes



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

530, rue Prospect, Sherbrooke

Téléphone : 819 566-5373

Télécopieur : 819 566-1331

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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



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

LA CESSION DE BAIL, COMMENT RÉAGIR, PEUT-ON REFUSER DES POTENTIELS LOCATAIRES?

Mardi le 30 avril 2019 à 18h00

CONFÉRENCE À 18H30

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

Peu importe la raison de cette cession, le propriétaire doit réagir car il a seulement 14 jours pour répondre.

Me Martin Messier sera présent pour vous expliquer vos droits en tant que propriétaires de logements : puis-je refuser ce candidat? Est-ce que je peux faire une enquête? Dois-je signer un nouveau bail?

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

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

Alizé
SERVICES FINANCIERS

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

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



IQPF
Institut québécois
de planification
financière

**Chambre de la
Sécurité
Financière**

OACI/O

Planiprêt

Excel

**FINANCIERS
HORIZONS**
Cabinet de services financiers

T 819 769-3022 @ dianecote@alizeservicesfinanciers.com W alizeservicesfinanciers.com

RENCONTRE AVEC LA VILLE DE SHERBROOKE

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a rencontré Éveline Beaudin, conseillère municipale et aussi présidente du Comité de développement social et communautaire. Outre les revendications du RPHL envers les suppléments au loyer et les aides à la rénovation, deux sujets principaux ont été abordés lors de cette rencontre : la refacturation de l'électricité au propriétaire lorsqu'un locataire ne paie pas et l'inclusion des personnes âgées dans les logements locatifs.

Règlement no 425 de la Ville de Sherbrooke sur les tarifs d'électricité et

les conditions de service d'électricité dont les dispositions pertinentes sont les suivantes :

2.2.4 Vous devez respecter les obligations prévues au présent règlement. L'occupant, le locataire, l'administrateur ou le propriétaire d'un lieu de consommation qui bénéficie de l'électricité est réputé être un client d'Hydro-Sherbrooke. Il devient solidairement responsable du paiement des comptes d'électricité avec le titulaire de l'abonnement si ce dernier fait défaut de payer les comptes à échéance. ...

2.4.3.2 À titre de client, vous êtes responsable du paiement des factures qu'Hydro-Sherbrooke vous

transmet.

Cet article est inadéquat selon le RPHL puisque rien ne lie le propriétaire au paiement d'électricité de son locataire.

Le propriétaire ne peut être tenu responsable des comptes impayés de son locataire. Le locataire peut-il être tenu responsable de payer l'hypothèque de son propriétaire si ce dernier fait défaut de paiement?

Mme Beaudin voulait le point de vue du RPHL et comment cet article devait être changé selon le RPHL.

Mme Beaudin voulait également parler des personnes âgées et de leur inclu-

sion dans le marché locatif privé.

La population vieillit et de plus en plus de locataires sont des personnes âgées. De nombreuses résidences pour retraités ont été construites dans les dernières années, mais ces résidences avec services ne sont pas accessibles à tous.

L'isolement des personnes âgées est un enjeu de société. On a vu dans les médias des cas de personnes décédées depuis des semaines sans que personnes ne s'en aperçoivent ou bien cet hiver des âgées pris dans leur maison sans possibilité de sortir à cause de l'accumulation de neige.

Certains de nos locataires sont dans leur logement depuis 10 ou 20 ans. C'est une clientèle appréciable mais qui a besoin d'accompagnement dans certains cas pour maintenir leur quotidien à domicile, faire en sorte qu'ils fassent partie prenante de la société et qu'ils aient les soins appropriés à leur condition.

Outre les améliorations locatives comme des barres dans le bain ou un espace pour se diriger avec un triporteur dans le logement, il faut que les personnes âgées puissent avoir une liste de ressources à disposition.

Le RPHL vous tiendra au courant de l'évolution de ces dossiers.

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\$

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

RÉNO DÉPÔT

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.