

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mai 2019, Volume 35 No 5

## ENDOSSEUR / CAUTION

C'est quoi cette bibite-là ? La seule garantie que l'on peut exiger d'un candidat locataire est le cautionnement du bail.

>>Page 15

## LE DÉPÔT DE GARANTIE

mais comment le mettre en place? Le dépôt de garantie est une nécessité et le montant n'a pas besoin d'être de 3 mois de loyer comme en France.

>>Page 17

## AUDITION DE L'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été entendue le 8 mai 2019 par les membres de la commission parlementaire pour le projet de loi 16.

>>Page 19

## VICE QUI JOUE À CACHE-CACHE

Lors d'un achat, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou d'un immeuble à revenus, la loi prévoit qu'il existe une garantie de qualité, mieux connue sous le nom de « garantie contre les vices cachés ».

Texte complet à la page 12



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

### THE REPOSSESSION OF A HOUSING, *or why make things simple when one can make them complicated also?*

Les modalités permettant à un propriétaire de reprendre possession de son logement sont malheureusement beaucoup plus compliquées et restreintes que ce que l'on pourrait croire.

À chaque année, nous avons notre lot de propriétaires qui viennent d'acquérir un immeuble dans le but de l'habiter qui doivent faire face à la dure réalité de notre système législatif.

Il faut d'abord comprendre que la reprise de possession d'un logement s'inscrit dans un contexte où la loi permet au locataire d'être maintenu dans les lieux et régit les hausses de loyer et plusieurs autres aspects du bail de logement pour en arriver à ce but. On voit donc que la reprise de possession du logement s'inscrit comme une exception au droit au maintien dans les lieux et est assortie de plusieurs règles.

Plusieurs propriétaires

## LA REPRISE DE POSSESSION DU LOGEMENT, *ou pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué?*

croient malheureusement que la reprise de possession est automatique. En effet, fraîchement sortis du notaire avec leur nouvel acte de vente, ils viennent nous voir souvent après une mauvaise expérience où ils vécu un échec dans leur démarche de reprendre possession du logement.

Il n'est pas possible d'envoyer un avis de non-renouvellement du bail contrairement à une croyance populaire. Plusieurs autres croient qu'il est possible de reprendre possession du logement alors qu'ils l'ont acheté avec leur mère, leur père, leurs enfants ou sous le nom d'une compagnie. Or, la reprise de possession ne sera pas possible si c'est une entreprise, une compagnie, qui détient l'immeuble. Elle sera également interdite s'il y a plus d'un propriétaire, à moins

qu'il y ait deux propriétaires et que les deux propriétaires soient conjoints l'un de l'autre.

De plus, la reprise de possession sera limitée au propriétaire de l'immeuble et à ses descendants ou descendants en ligne directe au premier degré, soit le père ou la mère, le fils ou la fille. Il pourrait également y avoir une reprise de possession pour un parent ou un allié dont le propriétaire est le principal soutien.

Enfin, il pourrait être possible d'en reprendre possession pour y loger un ex-conjoint dont le propriétaire demeure le principal soutien après leur séparation.

Fait important que plusieurs ignorent : la loi a été modifiée et il sera interdit de reprendre possession d'un logement si le locata-

Volume 35 No 5  
Mai 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

ire ou son conjoint est une personne âgée de 70 ans et plus qui occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au seuil maximal lui permettant d'être admissible à un logement loyer modique.

Il y a toutefois une exception si le propriétaire est lui-même âgé de 70 ans et plus et que c'est lui qui veut aller habiter le logement, s'il veut reprendre possession pour ses parents ou un autre bénéficiaire qui est âgé de 70 ans et plus ou s'il est âgé de 70 ans et plus et qu'il souhaite habiter dans le même immeuble que celui qu'il occupe pour avoir possiblement un aidant naturel qui sera âgé de moins de 70 ans.

Bref, retenons que si votre locataire ou son conjoint a plus de 70 ans, il faut y penser.

Si vous achetez un immeuble locatif, par exemple un duplex, dans le but de l'habiter et que son locataire ou son conjoint est âgé de plus de 70 ans, il faut déjà se poser des questions et faire des vérifications : la reprise de possession pourrait vous être interdite.

Nous le voyons déjà, ce n'est pas simple, les conditions et restrictions sont très nombreuses.

Ce n'est pas fini. Pour reprendre possession d'un logement, il faut faire parvenir un avis indiquant son intention de reprendre possession du logement. Cet avis doit être

détaillé et respecter les dispositions du Code civil du Québec.

S'il vous manque une portion de l'avis, il pourrait être déclaré nul et votre démarche s'en trouver ainsi vouée à l'échec. Le délai dans lequel l'avis doit être envoyé est extrêmement important.

Prenons d'abord l'exemple régulier le plus connu, soit celui d'un bail de 12 mois et plus. À ce moment, l'avis doit être envoyé au moins six mois avant la fin du bail. Si votre bail, à titre d'exemple, est un bail du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019, votre avis devra être expédié au plus tard le 31 décembre 2018.

Attention, nous vous recommandons de le faire parvenir par courrier recommandé pour être en mesure de prouver la date d'expédition, et également de bénéficier des présomptions légales lorsque vous confiez votre colis à Postes Canada.

Si vous le livrez par une autre méthode, il faut vous assurer que votre locataire l'ait reçu avant le 31 décembre et que vous puissiez faire la preuve qu'il l'a bel et bien reçu avant cette date. Si votre bail n'est pas un bail standard, nous vous recommandons de communiquer avec nous pour que nous puissions vous aider à déterminer le moment exact de l'e-

nvoi.

Dans les normes standard d'un bail de 12 mois, retenons que six mois de délai sont requis, et donc si la durée varie et que le bail est plutôt un bail de 12 mois qui se termine le 31 mai, il faudrait envoyer l'avis au plus tard le 30 novembre.

Vous le voyez, le délai n'est pas absolu, mais il varie en fonction de la date de fin du bail et de la durée du bail. Encore une fois, s'il s'agit d'un bail d'une durée différente, communiquez avec nous, nous verrons à faire le calcul du délai de façon adéquate.

Nous avons maintenant fait envoyer l'avis.

Encore une fois une exception, puisque ici, si le locataire ne répond pas, il sera présumé avoir refusé dans le mois suivant la réception de l'avis.

Il y a donc un refus présumé. Si nous prenons l'exemple d'un avis qui serait envoyé le 10 novembre, un mois plus tard, soit le 10 décembre, le locataire serait présumé avoir refusé et le propriétaire devrait introduire une demande à la Régie du logement au plus tard dans le mois qui suit ce refus présumé, ou si le locataire répond directement au propriétaire en refusant, le propriétaire doit introduire la demande dans le mois du refus.

En résumé, ici le dicton serait plutôt « Qui ne dit mot refuse ». Vous devez donc être vigilant et bien calcu-

ler vos délais pour éviter de vous faire prendre au piège. Il faut donc avoir déposé la demande à la Régie du logement au plus tard dans le mois du refus, que ce soit un refus présumé en vertu de la loi, que ce soit 1 mois après l'envoi de votre avis si le locataire n'a pas répondu, ou dès qu'il répond.

Par exemple, si vous envoyez votre avis le 10 novembre et qu'il répond le 15 novembre en refusant, vous avez jusqu'au 15 décembre pour déposer la demande à la Régie du logement. Que se passe-t-il lors de l'audience? Encore une fois, plusieurs propriétaires croient qu'il s'agit simplement de démontrer qu'ils ont envoyé l'avis dans les délais prescrits et introduit la demande dans les délais prescrits.

Ce n'est malheureusement pas le cas. Vous devez démontrer que vous entendez réellement reprendre possession pour les fins mentionnées dans l'avis.

À ce titre, il faudra soigneusement vous préparer et vous assurer d'apporter toutes les preuves qui permettent d'établir votre crédibilité, décrire le projet dès le moment de sa conception, soit à compter du moment où vous avez pensé reprendre possession du logement, chacun des détails, les raisons qui motivent la reprise de possession, les besoins et les habitudes de vie de la personne qui reprendra possession, la capacité

Suite à la page 4



**Benjamin Moore®**  
BENJAMIN MOORE CARRÉ UNION

5330 avenue Royalmount,  
Suite 222 Montréal, QC H4P 1G9  
514-789-2826 ■ www.bmco.ca

## PRIX APQ

Livraison gratuite à la grandeur du Québec,  
minimum 250\$\*

Ultra Spec 500	3.78L	18.9L
K536 Mat	24.69	107.23
K538 Coquille d'œuf	26.44	116.11
K539 Semi-Lustre	29.15	131.97



Super Hide	3.78L	18.9L
K355 Plafond	19.65	96.43
K249 Autoscellant Peu Lustre	21.81	98.97
K253 apprêt et sous-couche	18.99	80.05



Scuff-X	3.78L	18.9L
K484 Mat	52.27	245.17
K485 Velours	53.48	251.27
K486 Perle	54.71	257.36



\*Contactez-nous pour de plus amples renseignements. Prix sujet à changement sans préavis.

MAI 2019



## Clinique sur les déménagements

Samedi le 8 juin 2019 de 10h à 15h

au Multiplexeur APQ, 10716 boulevard Saint-Laurent, Montréal

**GRATUIT POUR TOUS, MEMBRES ET NON-MEMBRES**

À l'approche du 1er juillet, les propriétaires de logements sont plus fébriles que jamais : dans quel état sera mon logement?

Mais outre les saccages, de multiples situations peuvent se produire lors de cette valse des déménagements.

Lors de cette clinique entièrement gratuite et ouverte autant aux membres qu'aux non-membres vous pourrez assister à plusieurs conférences pour vous guider. Vous pourrez également rencontrer nos conseillers juridiques et des fournisseurs majeurs.

### Horaire des conférences:

#### 10h: Trucs et astuces du 1er juillet

Le locataire est parti avec des biens loués avec le bail  
Qu'est-ce que le constat des lieux?  
Mon logement est saccagé. Que faire ?  
Peut-il partir sans payer son loyer de juin?  
Le locataire ne veut plus partir, qu'est-ce qu'une éviction sans droit?  
Le locataire décide de ne plus emménager dans le logement  
Les animaux

#### 12h: Mon logement n'est pas encore loué

État du marché locatif  
Annoncer son logement de façon attractive  
Les visites  
Enquêtes de crédit et prélocation, étapes à ne pas oublier

#### 13h: Le 1er mois de loyer et la collecte du loyer

14h: Posez vos questions! Nos experts répondront dans un pêle-mêle de demandes

Que vous soyez propriétaires de logements locatifs ou gestionnaires d'immeubles, tous trouveront leur intérêt!

Contactez-nous et réservez votre place au 1-888-382-9670 ou [reservation@apq.org](mailto:reservation@apq.org) et nous pourrions voir comment satisfaire vos besoins!

*Suite à la page 4 : La reprise de possession du logement, ou pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué?*

de respecter les ententes financières qui interviendront.

En bref, il faut démontrer au tribunal qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour

évincer un locataire, mais bel et bien d'un besoin réel de loger quelqu'un qui entend habiter le logement pour une longue période. Plusieurs autres modalités s'appliquent aussi nous vous invitons à communiquer avec notre service juridique qui pourra vous assister en tenant compte

des particularités de votre situation.

Nous vous invitons à suivre la formation sur la reprise de possession d'un logement s'il s'agit d'un projet que vous envisagez.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à commu-

niquer avec nous dès que vous pensez reprendre possession de votre logement.

**T**he terms and conditions allowing a rental property owner to repossess his housing are,

unfortunately, much more complicated, intricate and restricted than one might think.

Each year, we have our share of rental property owners who have just acquired a building for the purpose of living in it and who have to deal with the harsh reality of our legislative system.

We must first understand that the repossession of a dwelling falls within a context where the law allows the tenant to stay in the premises and regulates the rent increases and several other aspects of the housing lease to reach this goal. It appears therefore that the repossession of a dwelling is an exception to the right to stay in the premises and is circumscribed by several rules.

Many rental property owners unfortunately believe that repossession is automatic. Indeed, just coming from the notary with their new deed of sale, they often come to see us after a bad experience following a failure in their approach to repossess a housing.

It is not possible to simply send a notice of non-renewal of the lease, contrary to popular belief. Many others believe that it is possible to repossess a housing when they bought it with their mother, their father, their children or under the name of a company. Nevertheless, a repossession will not be possible if it is a company, a business, which owns the building. It will also be prohibited if there is more than one owner, unless the-

re are two owners and they are both spouses of each other.

Moreover, the repossession will be restricted to the owner of the building and his descendants or ascendants in direct line to the first degree, i.e., the father or the mother, the son or the daughter. There may also be a repossession for a parent or an ally whose owner is the primary supporter.

Finally, it may be possible to repossess a housing to accommodate a former spouse whose owner remains the main support after separation.

An important fact that many people do not know is that the law has been amended and it will be forbidden to repossess a dwelling if the tenant or his spouse is a person aged 70 or over who has been living in the dwelling for at least 10 years and whose income is equal to or less than the maximum threshold to qualify for low-rent housing.

There is one exception however, if the owner is 70 years of age or older and if he is the one who wants to move into the dwelling, if he wants to take back his parents or another beneficiary who is 70 years old and over and wishes to live in the same building as the one he occupies for a potential caregiver who is under 70 years of age.

In short, remember that if your tenant or spouse is over 70 years of age, you have to think about it.

If you buy a rental property, a duplex for instance, in order to live in it and its tenant or spouse is over 70, you must already ask yourself some questions and verify a few things: the repossession could be prohibited to you.

We can already see it, it is not easy, the conditions and restrictions are very numerous indeed.

And that is not all. To repossess a dwelling, a notice must be sent stating that one intends to take back the dwelling. This notice must be detailed and comply with the provisions of the Civil Code of Québec.

If you miss a portion of the notice, it may be void and your initiative may therefore fail. The time frame in which the notice must be sent is also extremely important.

First, let's take the best-known regular example, i.e., that of a lease of 12 months or more. At this time, the notice must be sent at least six months before the end of the lease. If your lease, for instance, is a lease from July 1, 2018 to June 30, 2019, your notice must be sent no later than December 31, 2018.

Caution! We recommend you send it by registered mail to be able to prove the mailing date, and also to benefit from the legal presumptions when you entrust your parcel to Canada Post.

If you deliver it by another method, you must make sure that your tenant has

received it before December 31 and that you can prove that he did receive it before that date. If your lease is not a standard lease, we recommend that you contact us so that we can help you determine the exact mailing time.

In the standard 12-month lease, let's remember that six months of delay are required, and therefore if the term varies and the lease is a 12-month lease that ends on May 31, a notice should be sent by November 30 at the latest.

As you can see, the delay is not absolute, but it varies according to the end date of the lease and the duration of the lease. Again, if it is a lease of a different duration, contact us, we will calculate the time period adequately.

We have now sent the notice.

Again, this is an exception, since here, if the tenant does not respond, he will be presumed to have refused in the month following receipt of the notice.

There is therefore a presumed refusal. If we take the example of a notice that would be sent on November 10, a month later, December 10, the tenant would be presumed to have refused and the landlord would have to submit a request at the Régie du logement no later than a month following this alleged refusal, or if the tenant responds directly to the owner by refusing, the owner must submit the request in the month of the

refusal.

In summary, here the saying would be rather, „(S)he who does not say a word refuses”. You must be vigilant and calculate your time frames well to avoid being trapped. The request must therefore be submitted to the Régie du logement no later than the month of the refusal, whether it is an alleged refusal under the law, whether it is 1 month after the sending of your notice if the tenant has not answered, or as soon as he answers.

For instance, if you send your notice on November 10 and he answers on November 15 by refusing, you have until December 15 to submit the request to the Régie du logement. What happens during the hearing? Once again, many rental property owners believe that it is simply a question of showing that they sent the notice within the prescribed time frames and submitting the request within the prescribed time.

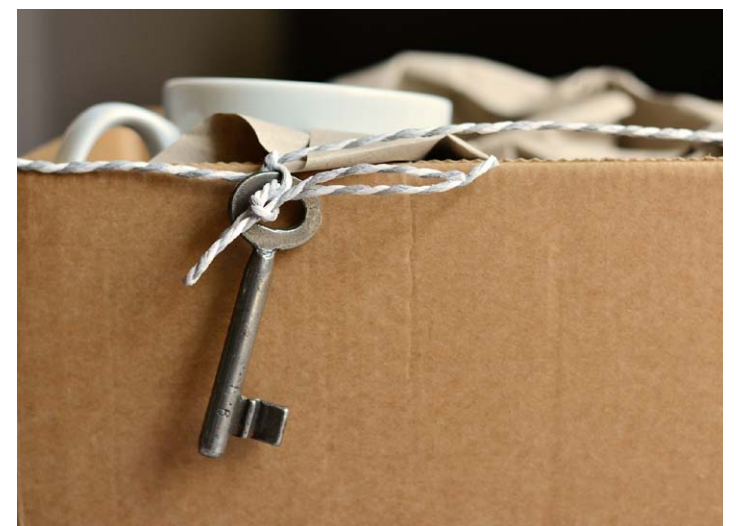
This is unfortunately not the case. You will have to show that you really intend to repossess for the purposes mentioned in the notice.

As such, you must carefully prepare yourself and make sure to bring all the evidence that can establish your credibility, describe the project from the moment of its design, or from the moment you thought about repossessing the housing, each one of the details, the reasons for the repossession, the needs and lifestyle of the person who will take possession, the ability to respect the financial arrangements that will occur, and so on and so forth.

In short, it must be shown to the Court that this is not a pretext for evicting a tenant, but rather a real need to house someone who intends to live in the dwelling for a long time. Several other conditions also apply. We invite you to contact our legal department which can assist you in taking into account the particularities of your situation.

We invite you to take home-repossession training if it is a project you are considering.

If you have any questions, do not hesitate to contact us as soon as you start thinking about repossessing your housing.



# LOCATION À COURT TERME: UN NOUVEAU RÈGLEMENT PRÉVU

**Q**ue ce soit Airbnb ou d'autres plateformes de location de logement, de plus en plus de logements sont utilisés pour de la location à court terme.

Ce phénomène s'amplifie et touche toutes les sphères de l'immobilier : les logements locatifs et les syndicats de copropriété.

Plusieurs copropriétaires vont investir dans un condominium et l'afficher sur Airbnb. Pour contrer ce phénomène, assurer la sécurité et la tranquillité de l'immeuble, les syndicats de copropriété vont mettre en place des règlements interdisant les locations à court terme.

À Montréal, la ville s'inquiète des logements de type Airbnb avec le taux d'inoccupation qui

est en baisse.

Avec un taux de moins de 2% le marché locatif s'est resserré et des propriétaires n'offrent plus de logements à louer. Plusieurs secteurs prisés de Montréal affichent de nombreux logements locatifs touristiques.

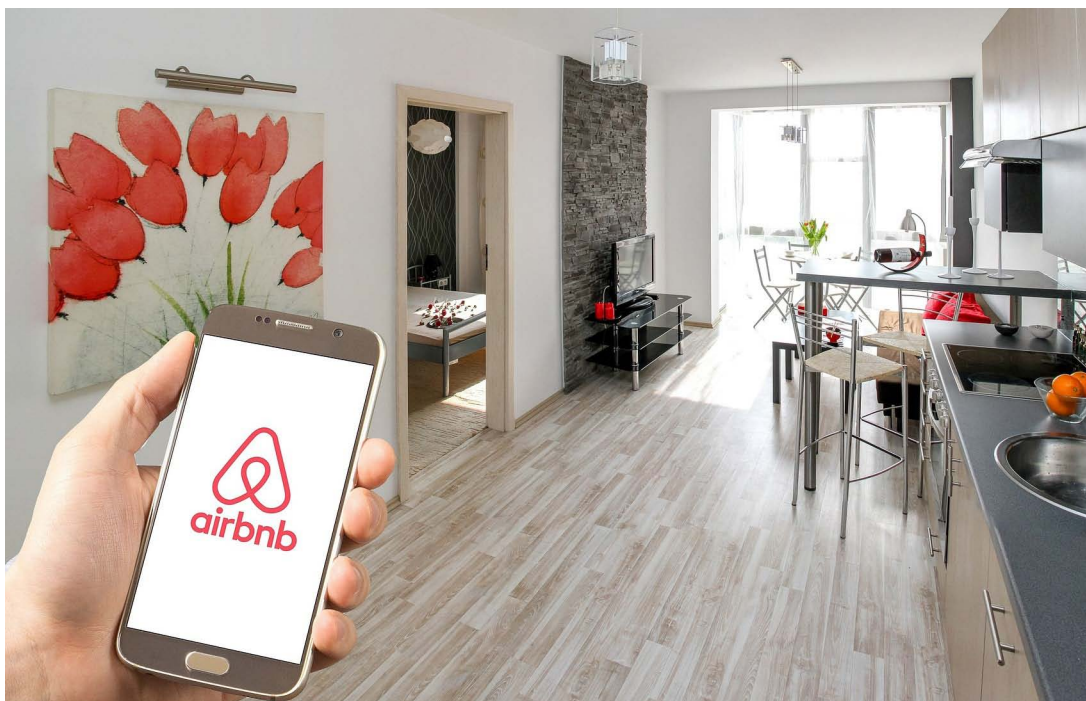
Devant cette inquiétude et les nombreuses manifestations pour interdire les logements touristiques, on apprenait que Madame Caroline Proulx, ministre du Tourisme, va déposer un projet de règlement d'ici la fin de la session parlementaire afin de renforcer la loi québécoise concernant l'hébergement touristique.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a sollicité une rencontre avec Mme Proulx afin d'en discuter.

Comme pour la loi n°67, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique, l'APQ a des commentaires à apporter.

En 2015, lors des consultations de ce projet de loi, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demandait au gouvernement d'inclure dans le processus d'obtention du certificat, l'autorisation du propriétaire de l'immeuble. Par cette vérification, l'inspecteur pourra également s'assurer que l'usage de cette pratique est permis.

L'APQ vous tiendra informé de la suite et du dépôt de tout règlement sur l'hébergement touristique.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### PERMISSION DE FUMER DU CANNABIS DANS LES PARCS: L'APQ SE RÉJOUIT DE CE CHANGEMENT DE CAP

Montréal, le 14 mai 2019 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit d'apprendre que le gouvernement Legault assouplira dans le projet de loi 2, Loi resserrant l'encadrement du cannabis, les dispositions qui devaient empêcher de fumer dans les lieux publics.

Selon l'APQ, pour la clientèle qui est locataire, cela posait une problématique particulière. En effet, l'APQ croit que le gouvernement Legault devait permettre dans certains lieux publics de fumer du cannabis.

„Ces dispositions auraient eu un impact négatif dans nos immeubles locatifs. Les locataires qui désirent fumer du cannabis auraient possiblement enfreint l'interdiction de fumer dans leur logement plutôt que de se confronter à la police dans un parc.” selon Martin Messier président de l'APQ.

„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.” de conclure Martin Messier.

Cette annonce soulagera plusieurs locataires inquiets pour leurs enfants et famille, mais également, les propriétaires de logements qui craignaient d'être pris en otage entre les fumeurs de cannabis contournant l'interdiction de fumer dans leur logement et les locataires mécontents pendant des mois.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE - PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS : TRAVAUX MAJEURS - L'INTERDICTION DU MAZOUT À MONTRÉAL SOULÈVE L'INQUIÉTUDE DES PROPRIÉTAIRES

Montréal, le 7 mai 2019 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est inquiète suite à l'annonce de l'administration Plante de vouloir interdire le mazout sur le territoire montréalais d'ici 2030.

„Nous comprenons que cette décision est prise dans un contexte de changement environnemental, mais une telle mesure a un coût exorbitant pour chaque petit propriétaire qui chauffe au mazout. Les propriétaires vont devoir engager des travaux majeurs pour convertir leurs systèmes de chauffage et sont aux prises avec des règles trop restrictives sur les augmentations de loyer pour pouvoir le faire.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Bien que plusieurs propriétaires ont converti leur système de chauffage au mazout par de l'électricité, il reste encore de nombreux propriétaires de logements qui chauffent au mazout.

Chose certaine, les propriétaires qui seront contraints de changer leur système de chauffage, doivent recevoir de l'aide municipale et gouvernementale pour arriver. En effet, ces travaux qui seront qualifiés de majeurs dans le calcul d'augmentation de la Régie du logement auront un retour sur investissement de plus de 30 ans actuellement avec un taux de 2.7% accordé par la Régie du logement pour les travaux effectués en 2018. „On parle ici de 27\$ d'augmentation pour 1000\$ de travaux, ce qui ne fait aucun sens pour un propriétaire de logement” d'ajouter Martin Messier.

Tout comme l'implantation de mesures écologiques dans nos immeubles, il faut permettre à ceux qui se font imposer un changement non prévu dans leur budget et surtout non prévu lors de l'installation de leur équipement, de fonctionner financièrement avec le virage pris par les différents paliers de Gouvernement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) entend participer aux consultations que la Ville de Montréal a annoncé à ce sujet et revendiquera auprès du gouvernement provincial une réforme de la méthode de fixation.

# J'ai la clé pour mieux gérer mon parc locatif



### Voici le libre-service Gérer mes unités de location

Choisissez à l'avance d'être responsable ou non de la facture d'électricité quand l'unité est vacante. Découvrez tous les avantages du nouvel outil Web d'Hydro-Québec.

- ÉCONOMIE DE TEMPS
- ACCÈS 24 HEURES SUR 24
- AVIS INSTANTANÉS

PRATIQUE  
CONVIVAL  
GRATUIT

#### Profitez-en dès maintenant!

Accédez au libre-service ou regardez la capsule vidéo pour en savoir plus, en visitant [hydroquebec.com/gerer-mes-unites](http://hydroquebec.com/gerer-mes-unites).

### Le libre-service Gérer mes unités de location

Pour tout savoir sur la facture d'électricité de vos unités de location sans avoir à le demander, et sans frais.



# PAS BESOIN DE PROUVER L'INTENTION DE NUIRE POUR OBTENIR LA RÉSILIATION D'UN BAIL

*No need to prove the intention to harm to obtain the termination of a lease*



Me Robert Soucy

La locatrice demande la résiliation du bail et l'éviction du locataire. La locatrice reproche au locataire de troubler la jouissance paisible des lieux des autres locataires de l'immeuble.

**T**ous les témoins entendus à l'audience tenue à la Régie du Logement témoignent du comportement dérangeant du locataire. Celui-ci vit des épisodes de crise au cours desquelles il frappe dans les murs, mais surtout il crie très fort le soir tard et dans la nuit.

La police est intervenue à de nombreuses reprises parce que les voisins ont eu peur de lui. L'aspect saugrenu, impromptu, et la puissance de ces cris a de quoi apeurer les autres locataires. Le locataire témoigne ne pas avoir conscience de ses cris, ce qui n'est pas pour apaiser

la crainte et l'inquiétude des voisins.

Le locataire a au cours des derniers mois changé d'emploi et il se dit moins stressé. Il semblerait d'ailleurs qu'il y a une certaine amélioration de la situation, mais le comportement persiste. Il fait aussi des exercices avec un « coach », explique-t-il.

Malgré les visites des policiers qui lui ont parlé de ses cris, malgré qu'ils lui ont fait entendre un enregistrement et malgré les avis verbaux et écrits de la locatrice, le locataire continue de banaliser la situation. Au jour de l'audience, il n'avait to-

jours pas consulté un médecin.

La locatrice avec son conjoint avaient rencontré à deux reprises le locataire pour discuter de la situation dérangeante. Aucune amélioration n'est survenue suite à ces rencontres. La locatrice a aussi fait insonoriser le mur mitoyen qu'il partage avec une voisine. Malgré ces tentatives d'éteuffer les cris, la voisine était encore dérangée par le locataire. La locatrice a aussi changé une

autre locataire voisine de logement afin de l'éloigner de l'appartement du locataire. La locatrice a aussi perdu une autre locataire qui a dû quitté les lieux à cause des inconforts qui perturbaient sa jouissance paisible de son logement. Enfin, d'autres locataires venus témoigner à l'audience ont affirmé vouloir déménager aussi.

#### Analyse et décision.

Dans l'affaire Penney c. Modabbernia, nous pouvons y lire :

« L'article 1860 du Code civil du Québec est formel et oblige chaque locataire à ne pas troubler le déroulement et la vie normale des autres locataires, à défaut de quoi des recours peuvent être intentés et, en particulier, le recours extrême, soit la résiliation du bail.

Le Tribunal considère que chaque cas est un cas d'espèce. Le critère à appliquer ici est : Est-ce qu'il y a eu des inconforts excessifs, est-ce que le trouble évoqué est persistant car évi-





demment, dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne serait constitué un inconvénient excessif. » 1

Aussi, l'article 976 du Code civil du Québec doit être considéré :

« 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent suivant la nature ou la situation de leurs fonds ou suivant les usages locaux. »

Toute la question se résume à savoir s'il s'agit d'un inconvénient normal qui n'excède pas les limites de la tolérance selon l'article 976 du Code civil du Québec. La Régie du logement doit déterminer si le trouble est répétitif et si une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances, trouverait les inconvénients intolérables.

De l'avis de la Régie du logement, ce qui rend le tout intolérable, c'est que cela arrive en fin de soirée ou dans la nuit, vraisemblablement lorsque le locataire dort. Devant cette situation qui perdure depuis plusieurs mois, la locatrice est à bout de ressources. Elle n'a pas osé louer le logement vacant qui est adjacent.

La Régie du logement n'a pas d'autres choix que de conclure l'affaire de la façon suivante :

« Le Tribunal comprend que le locataire n'est pas de mauvaise foi et ne veut pas troubler sciemment la jouissance paisible de ses voisins. Mais son témoignage démontre qu'il ne prend pas pleine conscience de la situation qu'il crée, ni des pertes de jouissance que son comportement occasionne.

Dans de telles circon-

stances, le Tribunal n'a d'autres choix que de résilier le bail vu la preuve du préjudice sérieux qui découle de ces inconvénients excessifs. » 2

La Régie du logement a ordonné l'expulsion du locataire et de tous les occupants.

*The landlady asks for the termination of the lease and the eviction of the tenant. The landlady accuses the tenant of disturbing the peaceful enjoyment of the premises of the other tenants of the building.*

*All the witnesses heard at the hearing held at the Régie du logement testify to the disturbing behaviour of the tenant. The latter goes through episodes of crisis during which he bounces on the walls, but more in particular he shouts very loudly late in the*

*evening and at night.*

*The police intervened on many occasions because the neighbours were afraid of him. The absurd, impromptu aspect, and the powerful reverberations of these shouts is frightening enough to scarefully upset the other tenants. The tenant in question testifies not to be aware of his cries, which is not appeasing the fear and the anxiety of his neighbours.*

*The tenant has often changed jobs in recent months and pretends to be less stressed now. It seems even that there is some improvement in the situation now, but the disconcerting behaviour persists. He also has sessions with a « coach or mentor », he explains.*

*Despite the visits of police officers who spoke to him about his screams, and despite the fact that*

*they made him listen to a recording of his fits and despite the verbal and written comments of the landlady, the tenant continues to trivialize the situation. On the day of the hearing, he still had not consulted a physician.*

*The landlady and her spouse had met twice with the tenant to discuss the disturbing situation. No improvement has occurred, however, following these meetings. The landlady also soundproofed the adjoining wall shared with a neighbour. Despite these attempts to quell the screams, this neighbour was still disconcerted by the tenant. The landlady also moved another tenant next to his apartment to distance him from the disturbing tenant's dwelling. The landlady also lost another tenant who had to leave the premises because of the inconvenience that disturbed his peaceful enjoyment of his housing. Finally, other tenants who testified at the hearing said they wanted to move too.*

#### Analysis and decision

In the case of *Penney vs. Modabbernia*, we can read the following: « Section 1860 of the Civil Code of Quebec is formal and obliges each tenant not to disturb the course and the normal life of the other tenants, failing which legal action can be taken and, in particular, the extreme remedy, namely the termination of the lease, can

*Suite à la page 10*

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

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

### PROMOTION DE LANCEMENT

#### Service Mensuel (sans contrat):

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

#### Service continu (avec contrat):

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



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

**Suite de la page 9 : PAS BESOIN DE PROUVER L'INTENTION DE NU-IRE POUR OBTENIR LA RÉSILIATION D'UN BAIL**

be applied. The Court considers that each situation is a case in point. The criterion to be applied here is: Was there any excessive inconvenience? Is the disorder referred to persistent? Because, obviously, in the minds of the courts, an isolated event would not be considered as an excessive inconvenience.»<sup>1</sup>

Also, section 976 of the Civil Code of Québec must be considered:

« 976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage.»

The whole question boils down to whether it is a normal inconvenience that does not exceed the limits of tolerance according to section 976 of the Civil Code of Québec. The Régie du logement must determine whether the disorder is repetitive and whether a reasonable person, placed in the same circumstances, would find the inconvenience intolerable.

In the opinion of the Régie du logement, what makes the entire situation intolerable is that it happens late in the evening or at night, presumably when the tenant sleeps.

Faced with this situation that has lasted for several months, the landlady has no other means at her disposal anymore. She did not even dare to rent the vacant housing that is adjacent.

Therefore, the Régie du logement has no other choice but to come to the following conclusion:

« The Court understands that the tenant is not in bad faith and does not wish to knowingly disturb the peaceful enjoyment of his neighbours. But his testimony shows that he is not fully aware of the situation he creates, nor of the loss of enjoyment that his behaviour causes. In such circumstances, the Court has no other choice but to terminate the lease, given the evidence of serious prejudice resulting from these undue inconveniences.»<sup>2</sup>

The Régie du logement has therefore ordered the eviction of the tenant and all the occupants of his dwelling.

1. Penney c Modabbernia 2009 QCCQ 4207;

2. Ricci c. Kassam R.L. dossier 427726 p3, 27 mars 2019, juge administrative Anne A. Laverdure.

# LA VULNÉRABILITÉ GLOBALE DU MARCHÉ PASSE D'ÉLEVÉE À MODÉRÉE

Diffusée tous les trimestres, l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) analyse les marchés du Canada et donne une vue complète de leurs vulnérabilités. Elle tient compte de 4 principaux facteurs : la surchauffe, l'accélération de la croissance des prix, la surévaluation et la construction excessive. L'information et les analyses qu'elle fournit peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions plus éclairées. Elles favorisent aussi un rajustement ordonné des déséquilibres du marché de l'habitation.

Le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a diminué de 5,4 %

Le dernier numéro du rapport national présente les données en date du quatrième trimestre de 2018.

Après avoir été élevé durant 10 trimestres d'affilée, le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation est devenu modéré pour l'ensemble du Canada. Voici les principaux facteurs qui expliquent sa diminution:

Le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a

diminué de 5,4 % au quatrième trimestre de 2018 par rapport à un an plus tôt.

Le revenu personnel disponible corrigé de l'inflation s'est replié de 1,2 %. Cependant, la population des jeunes adultes s'est accrue de 1,9 % et a continué d'alimenter le bassin d'éventuels acheteurs d'un premier logement.

La baisse des prix des habitations et la hausse des accédants potentiels ont réduit la moyenne des es-

Votre propriété est différente des autres,  
**moi aussi!**

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

Fière contributrice pour chacune de mes transactions à l'organisme **DANS LA RUE**

Expertise immobilière

- Résidentielle
- Copropriété
- Multi-logement, Duplex, Triplex, 4-plex et plus
- Location

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre

**500\$** de certificat-voyage\* lors de la vente

Exclusif aux membres APQ



Patsy Gobeil, courtier immobilier agréé, D.A.  
Groupe Sutton-Clodem

**514 929-3306**  
**514 364-3315**

pgobeil@sutton.com

ENGLISH VERSION ON THE BACK

timations de surévaluation au quatrième trimestre.

Il continue d'y avoir des signes modérés de surévaluation. En revanche, l'estimation moyenne de la surévaluation est restée près de zéro durant les 3 derniers trimestres.

En outre, les signes d'accélération des prix des logements se sont atténués et sont maintenant jugés faibles. Quant aux signes de surchauffe et de construction excessive, ils demeurent faibles.

Ensemble, ces facteurs ont fait descendre le degré de vulnérabilité globale du marché canadien de l'habitation à « modéré ».

## Montréal : Degré faible de vulnérabilité

Depuis maintenant environ deux ans, le degré de vulnérabilité globale est faible pour Montréal. Les prix des habitations sont restés conformes aux facteurs économiques et démographiques, comme le revenu personnel disponible et la population de jeunes adultes. Les signes de construction excessive demeurent faibles également, compte tenu de la diminution des stocks d'unités achevées et invendues et de la baisse du taux d'occupation des appartements locatifs. Toutefois, en raison d'un resserrement marqué de l'écart entre l'offre et la demande sur le marché de la revente, des signes de surchauffe sont maintenant détectés à Montréal.

## Québec : Degré faible de vulnérabilité

L'EMH continue de montrer un degré faible de vulnérabilité globale à Québec. Les signes de surchauffe et d'accélération des prix demeurent faibles. Les prix des habitations étant toujours en phase avec les facteurs économiques et démographiques sous-jacents, les signes de surévaluation restent faibles eux aussi. En outre, étant donné le niveau des stocks d'unités neuves achevées et invendues et du taux d'occupation des appartements locatifs, il n'y a aucun signe de construction excessive.



## Protéger son chez-soi Avec l'assurance habitation pensée pour vous



Les dégâts d'eau constituent la cause n° 1 des réclamations en assurance habitation au Canada\*.

En tant que **membre** de l'**Association des propriétaires du Québec** vous donne accès à une gamme bonifiée de protections optionnelles contre les dommages causés par l'eau.

### Une expérience simplifiée

La Personnelle met tout en oeuvre pour vous faciliter la vie. Vous pouvez donc vous attendre à une expérience simplifiée, de la soumission à la réclamation. Nous sommes là pour vous!

Voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous

**1 888 476-8737**

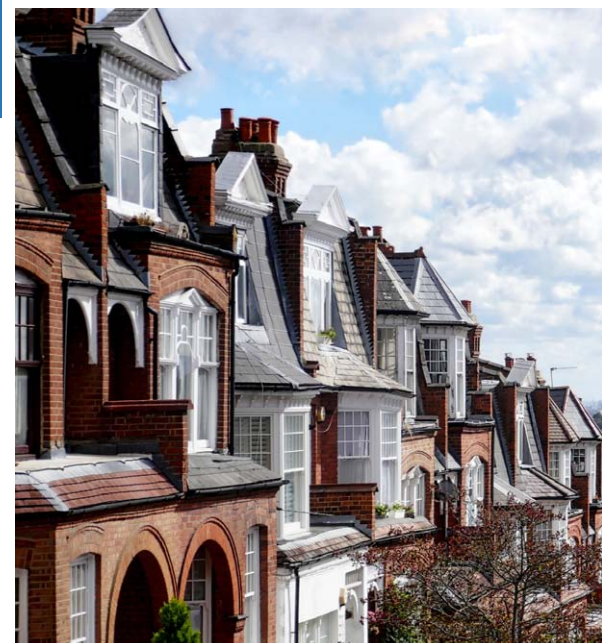
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



Tarifs de groupe. Service unique.

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

\* Statistique de Desjardins Groupe d'assurances générales concernant les pertes d'assurance habitation calculées sur une base annualisée de 2014 à 2016.



# VICE QUI JOUE À CACHE-CACHE

*Defects playing hide and seek*



Me Annie Lapointe

**L**a saison estivale rime souvent avec déménagements et parfois, avec l'achat d'une nouvelle propriété. Lors d'un achat, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou d'un immeuble à revenus, la loi prévoit qu'il existe une garantie de qualité, mieux connue sous le nom de « garantie contre les vices cachés ». Cette garantie existe d'office, même si les ven-

deurs ne sont pas toujours au courant des vices qui peuvent entacher leur propriété.

Certaines conditions doivent exister pour qu'on puisse parler de vice caché. En effet, le problème (vice) doit être caché, exister au moment de l'achat et être inconnu de l'acheteur à ce moment. En effet, si le problème est connu de l'acheteur, qu'il l'ait découvert lui-même

par le biais d'une inspection, ou que ça lui ait été divulgué avant la vente, on ne pourrait pas parler de vice caché. Est également considéré comme n'étant pas caché, le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent, sans avoir recours à un expert. Bien qu'il soit conseillé d'avoir recours à un expert pour se protéger le plus possible, ce n'est pas une obligation et certaines personnes feront l'inspection elles-mêmes. Il ne faut pas non plus jouer à l'autruche : si des signes laissent croire à un problème, il faut investiguer. Finalement, le vice doit également revêtir une certaine gravité (1).

Un jugement récent

nous rappelle l'importance d'agir avec diligence avant l'achat d'un immeuble. Dans ce cas, suite à une promesse d'achat d'une propriété pour 232 000\$, les futurs acheteurs font quelques visites avec la famille et une avec un ami de la famille qui a été plus étendue (2).

Après l'achat, les vendeurs vivent quelques infiltrations d'eau à différents endroits dans la maison et font appel à un expert. C'est à ce moment qu'on détecte des vices de construction majeurs, soit au niveau des fondations et de la toiture. Il est entendu qu'il s'agit de problèmes majeurs, antérieurs à la vente et inconnus des acheteurs à ce moment. La juge se questionne donc à savoir s'il s'agissait d'un vice caché ou apparent :

« La présence d'indices visibles susceptibles de soulever des soupçons dans l'esprit de l'acheteur

sera prise en compte pour déterminer si ce dernier a agi avec prudence et diligence » (3) et donc s'il s'agissait d'un vice apparent. En effet, la décision fait état que plusieurs indices laissent croire à des problèmes, tels qu'une déclaration de la présence d'infiltration d'eau au sous-sol due à la pluie et à la fonte des neiges dans la déclaration du vendeur, le fait que plusieurs travaux de rénovations aient été faits par le propriétaire lui-même, la survenance d'un autre dégât d'eau un mois seulement avant la vente... De plus, les vendeurs auraient déclaré la présence d'un rapport d'inspection d'une offre antérieure ayant échoué, ce qui aurait aussi pu mettre la puce à l'oreille des acheteurs. Les acheteurs ont toutefois questionné concernant ce rapport, et on leur répond qu'il n'est pas disponible et que la propriétaire du



nettoyage haute pression  
**Lessard**

Unité mobile 514.424.6346

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

rapport ne souhaitait tout simplement pas s'avancer dans de menus travaux.

Voici ce que la juge explique concernant le comportement que doit adopter un acheteur en cas d'indices sur de potentiels vices :

« Lorsqu'en présence d'indices annonciateurs d'un possible vice, il appartient à l'acheteur prudent qui n'a pas lui-même les connaissances nécessaires pour les interpréter correctement de pousser plus loin son investigation et d'avoir recours à un expert qui pourra le guider dans une décision aussi importante que l'acquisition d'une résidence pour sa famille. » (4)

La juge en vient donc à la conclusion que les acheteurs, dans les circonstances, n'ont pas agi de façon prudente et diligente en n'investiguant pas de façon supplémen-

taire pour connaître la cause de ces infiltrations. Faire appel à un ami qui a plus de connaissance qu'eux, sans être un expert, est jugé insuffisant dans ces circonstances.

Toutefois, une particularité de cette situation est qu'on se questionne aussi sur le comportement des vendeurs : par leurs propos rassurants, ont-ils faussé la compréhension des acheteurs et les ont-ils induit en erreur? La réticence, les mensonges, les omissions, peuvent avoir pour conséquence de « transformer les « indices » ou les vices apparents en vices « juridiquement cachés ». » (5)

Dans ce cas précis, les vendeurs avaient en main le rapport d'expert préparé pour un précédent acheteur, indiquant plusieurs lacunes et suggérant d'aller cher-

cher des expertises plus approfondies. Voici les conclusions de la juge à cet égard :

« 87 Les défendeurs ont induit les demandeurs en erreur. Ils ont fait preuve de réticence en omettant délibérément de divulguer l'information disponible. Ils ont faussement rassuré les demandeurs sur l'ampleur des problèmes de la résidence. »

89 De ce fait, les vices qui pouvaient être considérés comme des vices apparents sont devenus par la réticence et l'attitude de fausse confiance instaurée par les vendeurs des vices juridiquement cachés entraînant la responsabilité des défendeurs. »

La juge établit donc à 88 614,68\$, la diminution de prix de vente à laquelle les acheteurs ont droit de la part des vendeurs. En plus, ils ont été tenus

responsables à 10 000\$ supplémentaires à titre de dommages-intérêts à cause de leur mauvaise foi, donc du fait qu'ils aient menti et tenté de les rassurer démesurément.

Cette décision met en lumière l'importance pour l'acheteur de faire une vérification approfondie d'un immeuble à acheter, mais également l'importance pour le vendeur, d'agir avec bonne foi dans le processus.

Sachez en terminant qu'il est possible selon la loi d'exclure la garantie contre les vices cachés dans l'acte de vente. Demandez à votre conseiller juridique de rédiger la clause en conséquence.

**T**he summer season often corresponds with moving, and sometimes with the pur-

chase of a new property. When making a purchase, be it a single-family home or a rental income property, the law provides for a quality warranty, better known as a « hidden defects warranty ». This warranty exists ex officio, even if the sellers are not always aware of the defects which can taint their property.

Certain conditions must exist before we can speak of a hidden defect. Indeed, the problem (or defect) must be hidden, i.e. it must exist at the time of purchase and be unknown to the buyer at this time. As a matter of fact, if the problem is known to the buyer, whether he discovered it himself through an inspection, or whether it was disclosed before the sale, we could then not speak of a hidden defect. What would also be considered as not hidden is the defect that can be ascertained by a prudent and diligent buyer, without having recourse to an expert. Although it is advisable to consult an expert to protect oneself as much as possible, this is not an obligation and some people will do the inspection themselves. Do not play the ostrich though: if particular signs suggest a problem, you must investigate it. Finally, the defect must also assume a certain gravity (1).

A recent judgement reminds us of the importance of acting diligently before buying a building. In this particular case, follo-

Suite à la page 14



**STEVENS OMNI**

**PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN**

*Pour un plancher à votre image...*

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

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

*Suite de la page 13 :  
Vice qui joue à cache-  
-cache*

wing a promise to purchase a property for \$232,000, prospective buyers make a few visits with the family and another one with a family friend which lasted longer (2).

After the purchase, the sellers notice some water infiltration at different places in the house and call upon an expert. It is at this point that they detect major construction defects, at the level of foundations and roofing. It is understood that these are major issues, pre-sale and unknown to the buyers at this time. The judge therefore wonders whether it was a hidden or apparent defect:

« The presence of visible clues likely to raise suspicion in the mind of the buyer will be taken into account in determining whe-

ther the buyer acted with prudence and diligence » (3) and therefore, if it was a question of an apparent defect or not. Indeed, the decision states that there were several indications of problems, such as a declaration of the presence of water infiltration in the basement due to rain and snowmelt in the vendor's deed, the fact that several renovations had been done by the owner himself, the occurrence of other water damage just one month before the sale ... Moreover, the sellers had mentioned the presence of a report of inspection of an earlier failed offer, which could also have made the prospective buyers suspicious. The buyers, however, inquired about this report and were told that it was not available and that the owner of the report simply did not want to engage into minor work.

Here is what the judge explains about the behaviour that a buyer must adopt in case of clues about potential defects:

« When, in the presence of relevant indications of a possible defect, it is up to the prudent buyer who does not himself have the necessary knowledge to interpret them correctly to pursue his investigation further and to resort to an expert who can guide him in making a decision as important as the acquisition of a residence for his family. »(4)

The judge therefore concludes that the purchasers, in the circumstances, did not act prudently and diligently by not investigating further to find out the cause of these infiltrations. Appealing to a friend who is more knowledgeable than them, without being an expert, is considered to be insufficient in these cir-

cumstances.

However, a peculiarity of this situation is that one also questions the behaviour of the sellers: did they, by their reassuring words, skew the understanding of the buyers and therefore mislead them? Reluctance, lies, and omissions can have the consequence of transforming « clues » or apparent defects into « legally hidden » defects. »(5)

In this specific case, the sellers had in hand the expert report prepared for a former promising buyer, indicating several shortcomings and suggesting to seek more in-depth expertise. Here are the judge's conclusions in this regard:

«87 The defendants misled the plaintiffs. They reluctantly and deliberately failed to disclose the information available. They falsely reassured

the applicants about the extent of the problems of the residence.

...  
89 As a result, the defects that could be regarded as apparent defects became, by the reluctance and the attitude of false confidence established by the vendors, legally hidden defects leading to the liability of the defendants. »

The judge therefore establishes at \$88,614.68 the decrease in selling price to which the buyers are entitled from the sellers. In addition, they were held liable to an additional \$10,000 as damages for their bad faith, because they lied and tried to reassure the buyers inordinately.

This decision highlights not only the importance for the buyer, to do a thorough investigation of a building for sale, but also the importance for the seller, to act in good faith in the process.

In conclusion, you should also know that it is possible by law to exclude the warranty against hidden defects in the deed of sale. Ask your legal advisor to write the clause accordingly.

(1) Article 1726, Code civil du Québec.

(2) Leclerc c. Lemieux (C.S., 2019-02-04), 2019 QCCS 1209.

(3) Idem, citant Geneviève COTNAM, Droit immobilier, vol. 5, Coll. Blais, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 78-79.

(4) Leclerc c. Lemieux (C.S., 2019-02-04), 2019 QCCS 1209, para 64.

(5) Idem, para 73.

## Profitez de l'entente privilège!

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

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

**JOSEPH ÉLIE**



**120ans**

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



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



Me Jean-Olivier Reed

# ENDOSSEUR /CAUTION

## C'est quoi cette bibite-là

*ENDORSER/SURETYSHIP*

*What is this „bug” all about?*

**D**ans la législation québécoise, la seule garantie que l'on peut exiger d'un candidat locataire est le cautionnement du bail.

Voici la définition de caution selon le Code Civil du Québec:

« 2333. Le cautionnement est le contrat par lequel une personne, la caution, s'oblige envers le créancier (le propriétaire), gratuitement ou contre rémunération, à exécuter l'obligation du débiteur (le locataire) si celui-ci n'y satisfait pas. » Les Parenthèses sont de nous

En effet, dans certains cas, le dossier du locataire ne peut justifier un rejet de la candidature mais pourrait justifier une garantie financière, une caution.

Il est important de comprendre que la caution n'est pas un colocataire. Il n'a donc pas les mêmes droits qu'un locataire. Il agit simplement à titre de garantie des obligations du bail. Il ne faut pas confondre le statut de locataire et celui de la caution.

Ainsi, si vous le faites signer le bail on ne l'inscrit

PAS comme colocataire dans la section « A » mais seulement comme caution dans la section « H » du bail.

En effet, il y a 2 façons possibles pour faire signer la caution.

**-DIRECTEMENT DANS LE BAIL;** Si la caution est simplement inscrite dans le bail à la section H, vous devez savoir que dans ce cas, la caution ne se renouvelle pas automatiquement avec le bail tel que le prévoit l'article 1881 du code civil du Québec. Il n'est pas possible à ce moment d'exiger de la caution qu'elle s'engage à nouveau une deuxième année.

**-DANS UN DOCUMENT À PART.** Lorsque signé dans un document à part, certaines modalités de la caution peuvent être fixées entre les parties : la période qui pourrait être plus grande qu'un an. À ce titre, sachez que si la période excède 3 ans, l'article 2362, prévoit que la caution pourrait y mettre fin.

Si vous utilisez un document autre, vous ne faites pas signer le bail. Tout au plus, vous pourriez y faire

référence dans la section « Autres services, conditions et restrictions ».

Aussi, une question se pose : le locateur a-t-il l'obligation de faire parvenir l'avis d'augmentation à la caution?

Premièrement, il est évident que si la caution a signé simplement dans le bail, la question ne se pose pas puisque la caution prend automatiquement fin lors du renouvellement.

Dans l'autre cas, qu'en est-il de l'augmentation de loyer? Le propriétaire a-t-il l'obligation de faire parvenir son avis d'augmentation à la caution?

La jurisprudence majoritaire nous dit que non.

En effet, en une décision de 2015 généralement suivie de Me Linda Boucher, Juge administrative de la Régie du logement nous éclaire à ce sujet qui maintient le courant jurisprudentiel majoritaire.

La juge cite son collègue... « Le juge François Leblanc, dans l'affaire Serge Gaudreau c. Roger Stauffacher

et Domenic Seminara (5) conclut qu'un tel droit n'existe pas et qu'il appartient plutôt à la caution de requérir l'information qu'elle souhaite obtenir.

26 Il fonde son argument sur l'article 2345 C.c.Q. (6) qui stipule que le locateur doit fournir à la caution l'information qu'elle demande.

27 La soussignée partage cet avis et juge, elle aussi, que le locateur n'a pas à remettre une copie de l'avis d'augmentation à la caution qui ne l'aurait pas réclamé. D'ailleurs, l'article 1942 C.c.Q. (7) ne le prévoit pas.

28 Dans la décision Danda Investment Inc. c. Shai et Daniel Buchler (8), la juge administrative Chantal Bouchard, après avoir analysé la notion de droit à l'information, conclut en ce qui concerne la caution :

« Il y a lieu de distinguer le droit de renseignement, qui consiste pour la caution à obtenir réponses à ses questions, du droit à l'information de la part du créancier sans que la caution l'ait sollicité. (13) » (référence omise)

29 Ce droit d'obtenir de l'information plutôt que d'être informée d'office se conçoit d'autant plus que

l'engagement de la caution vis-à-vis du locateur n'est pas affecté par l'avis d'augmentation, puisqu'elle ne bénéficie d'aucun recours à ce sujet.

30 Elle ne peut refuser une augmentation (9) et ne peut mettre fin au bail si elle n'en est pas satisfaite (10), ces droits appartenant aux locataires.

31 Elle ne peut non plus mettre fin à la caution si elle juge l'augmentation proposée excessive ou réclamer la fixation du loyer, de tels droits n'existant pas pour la caution.

32 Tout au plus peut-elle demander d'être libérée de son obligation après 3 années (11) ».

Compte tenu des courants jurisprudentiels divergeant à ce sujet, nous vous suggérons d'aviser, par courtoisie et par mesure préventive la caution, du résultat final du processus d'augmentation de loyer. Soit après l'acceptation du locataire ou après la décision sur la fixation de loyer.

Dans ce cas, il ne pourra invoquer aucun argument au sujet de l'information.

Finalement, assurez-vous *Suite à la page 16*

Suite de la page 15 - Endosseur / Caution  
C'est quoi cette bibite-là

que la caution s'engage à vous fournir ses nouvelles adresses et moyens de communiquer avec lui afin que votre caution soit utile.

In Quebec jurisprudence, the only warranty that may be required from a prospective tenant is the suretyship of the lease.

Here is the definition of suretyship according to the Civil Code of Quebec:

« 2333. Suretyship is a contract by which a person, the surety, binds himself towards the creditor (the owner), gratuitously or for remuneration, to perform the obligation of the deb-

tor (the lessee) if he fails to fulfil it. » Parentheses are ours.

Indeed, in some cases, the file of the tenant cannot justify a rejection of the application but could justify a financial guarantee, a deposit.

It is important to understand that the surety is not a roommate. He does therefore not have the same rights as a tenant. He simply acts as a guarantee of the obligations of the lease. One must not confuse the status of tenant with that of the surety.

Thus, if you have the surety sign the lease, he is NOT registered as a roommate in section « A » but only as a deposit in section « H » of the lease.

Indeed, there are 2 possi-

ble ways to sign the suretyship.

- DIRECTLY IN THE LEASE

If the surety is simply registered in the lease in section H, you must know that in this case, the surety is not renewed automatically with the lease as provided for in section 1881 of the Civil Code of Quebec. It is not possible at that time to require the surety to re-enter a second year.

- IN A SEPARATE DOCUMENT

When signed in a separate document, certain conditions of the surety may be set between the parties: the period that could be longer than one year. As such, be aware that if the period exceeds 3 years, section 2362 provides that the surety could end it.

If you use another document, you do not have the lease signed. At most, you may refer to it in the « Other Services, Conditions and Restrictions » section.

Also, a question arises: Is the landlord required to send the notice of increase of the rent to the surety also?

First, it is obvious that if the surety has simply signed in the lease, the question does not arise since the suretyship automatically terminates upon renewal.

In the other case, what about the increase in rent?

Does the owner have the obligation to send his notice of increase to the surety also?

Majority jurisprudence tells us no.

Indeed, in a generally followed decision of 2015 Linda Boucher, Administrative Judge of the Régie du logement enlightens us on this subject which maintains the majority jurisprudence.

The Judge quotes her colleague ...

« Judge François Leblanc, in the case of Serge Gaudreau vs. Roger Stauffacher and Domenic Semina (5) concludes that such a right does not exist and that it is up to the surety to request the information it wishes to obtain.

26 He bases his argument on Section 2345 C.c.Q. (6) which states that the landlord must provide the surety with the information it requests.

27 The undersigned shares this opinion and finds, she too, that the landlord does not have to give a copy of the notice of increase to the surety who would not have claimed it. Moreover, section 1942 of the C.c.Q. (7) does not provide for it.

28 In the decision Danda Investment Inc. vs. Shai and Daniel Buchler (8), Administrative Judge Chantal Bouchard, after analyzing the notion of right to information, concludes with respect to the surety:

« It is necessary to distinguish the right of information, which consists for the surety to obtain answers to his questions, from the right to information from the creditor without the su-

rety having solicited it. (13) » (reference omitted)

29 This right to obtain information rather than being informed ex officio is conceivable, especially since the commitment of the surety vis-à-vis the lessor is not affected by the notice of increase since he has no recourse whatsoever in this respect.

30 He cannot refuse an increase (9) and cannot terminate the lease if he is not satisfied (10), as these rights belong to the tenants.

31 Nor can it put an end to the suretyship if it considers the proposed increase to be excessive or to demand the setting of the rent, as such rights do not exist for the surety.

32 At the most, she can ask to be released from her obligation after 3 years (11) ».

In view of the divergent jurisprudential trends in this respect we suggest that you notify, by courtesy and as a precautionary measure, the surety of the final result of the rent increase process. Either after acceptance of the tenant or after the decision on the setting of the rent.

In this case, he cannot invoke any argument about the information.

Finally, make sure that the guarantor agrees to provide you with his new addresses and ways to contact him so that your surety is useful.

176916 (Benoit Hamel en sa qualité de fiduciaire de la Fiducie immobilière Hamel c. Christelle Beaugard, Louis-Pierre St-Cyr et Marie Chantal Parent)

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

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



# LE DÉPÔT DE GARANTIE, MAIS COMMENT LE METTRE EN PLACE?

**L**ors de l'audition de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) du projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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, l'APQ a été interrogée sur comment le gouvernement devrait mettre en place le dépôt de garantie.

Pour l'APQ, le dépôt de garantie est une nécessité et le montant n'a pas besoin d'être de 3 mois de loyer comme en France.

Ce qu'on constate de plus en plus, c'est un „laisser-aller” du ménage lors du départ des locataires :

Pourquoi vider le frigo? Ils laissent les déchets alimentaires dans l'évier de la cuisine.

Pourquoi sortir le vieux canapé qu'on n'utilise plus? Le propriétaire se débrouillera avec les taches d'urine de chat sur le tapis du salon, les portes d'armoires raillées et bancales,...

Et d'autres „omettent” de payer le dernier mois de loyer.

Le dépôt de garantie doit permettre de conscientiser les locataires à leur obligation de remettre le logement dans un état convenable.

Le problème de la mise en place d'un dépôt réside dans le cas de personnes à faibles revenus qui dépensent déjà 30% de leur revenu dans le loyer.

Il est inconcevable de leur demander de verser un mois de loyer à la signature du bail ou le jour où la loi permettra le dépôt de garantie.

La mise en place d'un

dépôt progressif apparaît une solution qui satisferait autant les locataires que les propriétaires. Un montant supplémentaire versé chaque mois pour constituer un fonds et réduire les mauvais comportements.

Évidemment comme tout changement législatif et transfert d'argent, cette pratique doit être encadrée : Le Québec peut s'inspirer des autres provinces pour réguler ce dépôt : dépôt dans un compte en fidéicomis? un compte épargne qui rapporte un léger intérêt? Toutes les options doivent être étudiées pour que

le dépôt de garantie reflète le marché locatif québécois!

Plus qu'une nécessité? Oui, parce qu'il y aurait moins de risques que les nouveaux locataires prennent possession d'un logement qui vient d'être saccagé. D'autre part, cela permettrait d'accepter pour certains propriétaires, un plus large éventail de locataires qui seraient refusés sans la garantie qu'est le dépôt (mauvaises habitudes de paiement, animaux).

Rappelons que le Québec est la seule province au Canada où le dépôt est illégal.

# PMML

AGENCE IMMOBILIÈRE ET HYPOTHÉCAIRE

VENTE - ACHAT - FINANCEMENT

MULTI-LOGEMENTS ET COMMERCIAL

TÉLÉCHARGER NOTRE RAPPORT DE MARCHÉ  
PMML.CA/RAPPORT



# LE RPHL RENCONTRE STEVE LUSSIER, MAIRE DE SHERBROOKE

**S**uite au jugement rendu contre un propriétaire<sup>1</sup> de logement de Sherbrooke qui l'oblige à payer la facture d'électricité non payée de son locataire, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a sollicité une rencontre avec M. Steve Lussier, Ma-

ire de Sherbrooke.

En effet, le jugement oblige le propriétaire à payer mais indique que c'est à la Ville de Sherbrooke de procéder à des changements réglementaires.

Cet article est inadéquat selon le Regroupement des Propriétaires d'Habi-

tations Locatives (RPHL) puisque le propriétaire n'a pas à assumer les contrats conclus par le locataire, notamment, le contrat relatif à la fourniture d'électricité.

Le propriétaire ne peut être tenu responsable des comptes impayés de son locataire. Devrons-



Monsieur Steve Lussier, Maire de Sherbrooke

-nous assumer le compte d'internet et ou d'épicerie??

années : les taux d'occupation sont passés de presque 6% à 2,6% en 2018.

M. Lussier a bien entendu nos demandes mais nous a indiqué que compte tenu du faible nombre de cas ou la Hydro-Sherbrooke avait demandé le paiement au propriétaire de l'immeuble il n'est pas de son intention de faire modifier le règlement.

La location de logements inquiète moins les propriétaires mais c'est l'augmentation de loyer due aux taxes municipales et au nouveau rôle d'évaluation qui seront un enjeu en 2019 et 2020.

Même si cet article n'est pas utilisé souvent, il reste une possible facture à payer pour n'importe quel propriétaire immobilier.

Comme la Régie du logement utilise une méthode de calcul pour les augmentations de loyer désuète, c'est au propriétaire de reporter l'augmentation de l'immeuble dans le calcul d'augmentation de loyer.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a également abordé les autres sujets qui touchent le monde locatif comme les suppléments au loyer et la construction de HLM.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) vous tiendra au courant de l'évolution de ces dossiers.

Le marché immobilier sherbrookoïse a bien changé depuis quelques

1. 1. 2019 QCCS 1127 Beaulieu c. Boisvert

**BÉTONEL<sup>MD</sup>**

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais **30758755**

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

35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

## PROJET DE LOI 16 : UNE RÉFORME DE LA RÉGIE DU LOGEMENT ATTENDUE, EN ATTENDANT UNE RÉFORME AVEC PLUS DE CHANGEMENTS

Montréal, le 8 mai 2019 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été entendue ce jour par les membres de la commission parlementaire pour le 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.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite témoigner de son appréciation et appuyer la Ministre Andrée Laforest dans les changements législatifs amorcés par ce Projet de loi.

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis des années une réforme du droit locatif québécois par la modification du Code civil du Québec et de la Loi sur la Régie du logement et ses règlements, sur certains aspects. Une loi vieille de plus de 30 ans n'est évidemment plus d'actualité et nous ne pouvons que constater que depuis sa mise en application, les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Le projet de loi vise essentiellement à améliorer les règles de fonctionnement de la Régie du logement pour en réduire les délais. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie la plupart des modifications proposées, mais a émis des commentaires sur les points bien spécifiques.

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est favorable à la plupart des modifications proposées. Autant pour les propriétaires que les locataires, l'enjeu des délais est un irritant majeur qui a interpellé à plus d'une reprise le Protecteur du citoyen. Actuellement, attendre entre dix et dix-huit mois pour une cause de bruits excessifs, d'insalubrité ou de présence d'animaux causant des préjudices sérieux fait partie de la normalité pour les propriétaires d'habitations locatives.” d'ajouter l'APQ.

L'APQ est en faveur des moyens technologiques comme la visioconférence et la mise en avant de la conciliation. Entre-autres, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a abordé :

- Pouvoirs des greffiers spéciaux
- Procéder sur dossier, sans audition
- Rapport tenant lieu de témoignage

Vous pouvez consulter le mémoire sur notre site web à la page <https://www.apq.org/revendications-recentes.aspx>

L'Association des Propriétaires du Québec espère que ce projet de loi 16, si longtemps attendu, ouvrira la porte à une nouvelle réforme du domaine de l'habitation locative au Québec.

„Nous espérons que ce projet de loi soit le premier d'une nouvelle vision du droit locatif et que d'autres seront déposés pour permettre entre autres le dépôt de garantie et la modification des taux d'augmentation des loyers suite à des travaux majeurs.” de conclure l'APQ.



# 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: 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

**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

mination 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.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

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@sergebélangercourtier.

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

## TABLE RONDE DU GOUVERNEMENT DU CANADA SUR LA STRATÉGIE CANADIENNE DE RÉDUCTION DE LA PAUVRETÉ ET LES INITIATIVES EN MATIÈRE D'ITINÉRANCE ET DE LOGEMENT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) y était!



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

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

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. EXTERMINATION

##### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

#### 7. PEINTURE

##### Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

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

[dianecote@alizeservicesfinanciers.com](mailto: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](mailto: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.



## NOUVEAUTÉS À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Le monde locatif évolue avec des jugements à la Régie du logement qui feront jurisprudence, des lois qui viennent changer les règlements mais aussi imposer de nouvelles règles.

Il n'y a pas que le cannabis qui occasionnait un ajustement des droits de jouissance des lieux. **ME ROBERT SOUCY**, avocat et ancien régisseur à la Régie du logement, viendra vous exposer quelques changements que vous devez connaître pour rester un propriétaire à l'affût.

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>

Mardi le 4 juin 2019 à 18h00

CONFÉRENCE À 18H30



**GRANBY**

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


tél. (450) 777-1444  
 fax (450) 777-2882



### VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

**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 MATÉRIAUX MAGOG  
 RONA RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

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

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



« 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



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

# MON LOCATAIRE A CHANGÉ LA SERRURE, A-T-IL LE DROIT?

Cette question revient régulièrement et malheureusement, le propriétaire s'en aperçoit généralement lorsqu'une urgence survient et qu'il faut accéder au logement.

Tout d'abord répondons à la question : A-t-il le droit?

Article 1934 du Code Civil du Québec : „Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire. Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se confor-

me pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.”

Le propriétaire a le droit de garder en sa possession le double de tous ses appartements. En effet, le fait de ne pouvoir accéder au logement en cas d'urgence et d'absence du locataire peut aggraver le sinistre en cours.

Cet article rappelle aussi que c'est également valable dans l'autre sens : le propriétaire ne peut décider de changer la serrure sans fournir une copie de clé à son locataire.

## Qui change la serrure ?

Dans tous les cas, la serrure doit être changée par le propriétaire mais la facture ne sera pas forcément assumée par le propriétaire.

Le locataire emménage et la clé ne fonctionne pas bien, il faut appeler le propriétaire.

Si la serrure doit être changée, à ce moment-ci le propriétaire doit en assumer les frais.

Si le locataire s'est enfermé à l'extérieur de votre logement, ce dernier sera tenu responsable des coûts engendrés par

le serrurier, ce n'est pas au propriétaire à payer.

## La sécurité avant tout!

Si une urgence survient et que vous n'avez pas la clé, vous pourrez tout de même accéder au logement : Vous devez demander de l'aide aux policiers.

Des conflits vont naître avec ce double de clé. En effet, certains locataires pensent que leur propriétaire ira dans leur appartement sans leur permission.

Or, ceci est interdit par la loi. Le propriétaire doit aviser son locataire au

moins 24 heures à l'avance s'il veut visiter par exemple ou envoyer des ouvriers pour effectuer des travaux. De plus, le propriétaire ou l'ouvrier ne peut pas entrer dans le logement si le locataire est absent ou refuse l'accès.

Article 1857. „Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.”

## 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<sup>SM</sup> 1 mille = 20\$

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



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