

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juin 2018, Volume 34 No 6

## Le jeu en vaut-il la chandelle?

faire louer une partie de votre maison ou être propriétaire d'un immeuble à revenus? Oui ça en vaut probablement la peine.

>>Page 6

## Si le locateur refuse de le faire

Le syndicat de copropriété peut demander la résiliation du bail du locataire.

>>Page 8

## Pour un 1er juillet réussi

Questions/réponses à l'approche de la valse des déménagements.

>>Page 17

# LA LOI SUR L'ENCADREMENT DU CANNABIS AU QUÉBEC

90 jours pour les propriétaires

Texte complet à la page 2

Poste-Publication - convention 40020616

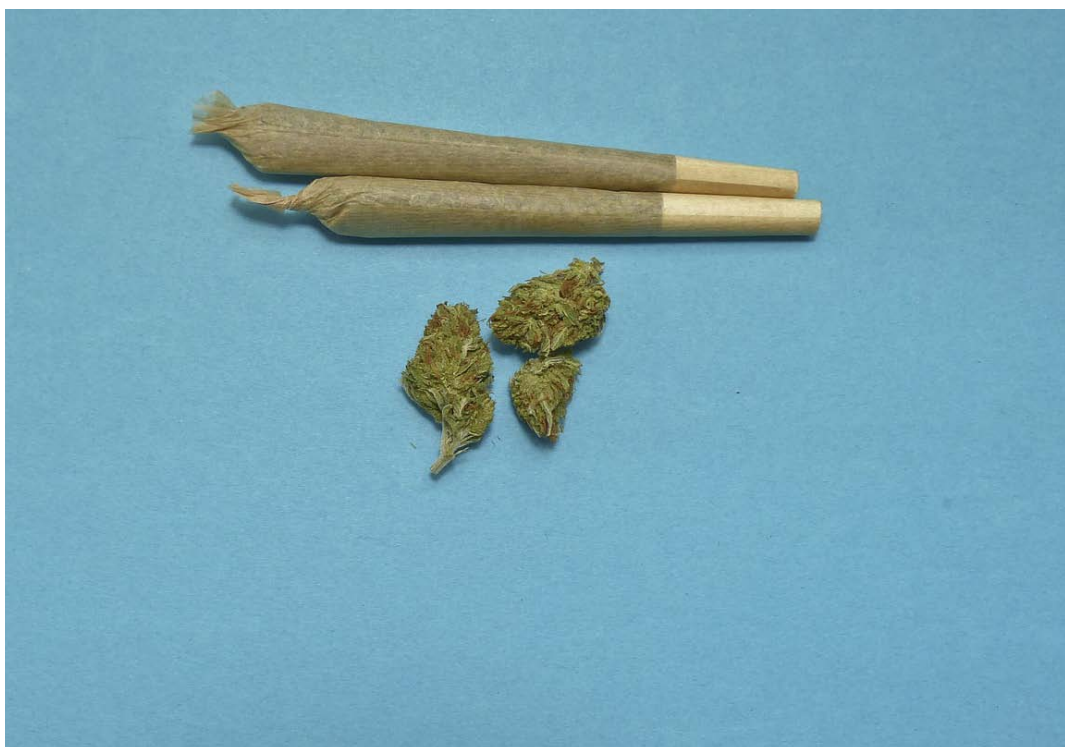


Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

### La loi sur l'encadrement du cannabis au Québec: 90 jours de l'entrée en vigueur de la loi

### *The Act on the Regulation of Cannabis in Quebec: 90 days of the coming into force of the law*



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a fait de nombreuses représentations au gouvernement relativement à l'entrée en vigueur de la loi canadienne permettant la consommation du cannabis de façon légale.

C'est ainsi que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a demandé au gouvernement du Québec de permettre de ré-ouvrir les baux afin de permettre l'interdiction de fumer du cannabis dans le logement.

L'APQ n'a pas attendu que le gouvernement adopte la Loi pour agir, nous avons tenu plusieurs séances de formation et nous avons aidé les propriétaires à se préparer à l'entrée en vigueur de la loi.

Cependant, plusieurs propriétaires n'étaient pas en position de faire parvenir au locataire un

avis de modification de bail afin de restreindre la consommation du cannabis par des moyens provocants de la fumée.

La loi sur l'encadrement du cannabis au Québec adoptée permet aux propriétaires d'immeubles de faire parvenir au locataire un avis de modification de bail dans les 90 jours de l'entrée en vigueur de la loi. La date de l'entrée en vigueur sera connue au courant de l'été, normalement ce sera en même temps que l'entrée en vigueur de la loi Fédérale légalisant le Cannabis.

Un des avantages de la loi est que le seul motif de refus du locataire est relié à des conditions médicales.

Par conséquent, si votre locataire refuse la modification au bail vous devez faire parvenir un nouvel avis de modification cette fois en vertu de la Loi sur l'encadrement du cannabis au Québec.

Nous recommandons par ailleurs de lire notre guide sur le cannabis afin d'avoir tous les détails sur les précautions à prendre pour éviter que vos locataires fument du cannabis dans votre logement pour un nouveau bail que pour un bail qui serait déjà en vigueur.

Volume 34 No 6  
Juin 2018

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté  
Service à la clientèle  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Kevin Lebeau, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Sylvie Lachance  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Larissa Modo  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

Suivez notre site Internet et abonnez-vous à notre infolettre ainsi que sur notre application apq mobile pour être tenu au courant des modifications législatives et des formations qui seront données sur ce sujet et sur bien d'autres.

**T**he Quebec Landlords Association (APQ) has made numerous representations to the Government regarding the coming into force of

the Canadian law allowing the legal use of cannabis.

For instance, the Quebec Landlords Association (APQ) has asked the Quebec government to allow the reopening of leases in order to allow smoking to be banned in the housing.

The APQ did not wait for the government to pass the Law to act. We have held several training sessions and we helped the landlords prepare for the coming into force of the law.

However, many landlords were not in a position to send the tenant a notice of a lease amendment to restrict cannabis use provoking smoke.

The Act on the Regulation of Cannabis in Quebec, passed, allows rental property owners to send the tenant a notice of a lease modification within 90 days of the coming into force of the law. The exact date will be known this summer, but it is likely to be on Oct. 17, 2018. The notices can only be sent after

that. We will keep you informed.

One of the benefits of the law is that the only ground for refusal by the tenant is related to medical conditions.

Therefore, if your tenant refused the lease modification, you must send a new notice of change, this time under the Act on the Regulation of Cannabis in Quebec.

We also recommend reading our cannabis guide for details on how to prevent your tenants

from smoking cannabis in your dwelling for a new lease than for a lease that is already in effect.

Follow our website and subscribe to our newsletter and our APQ mobile application to keep abreast of legislative changes and training sessions on this and a lot of other topics.

## SONDAGE APQ 300 RÉPONDANTS LE 29 JUIN 2018

### Si la loi ne pouvait être changée que pour UNE chose, pour laquelle voteriez vous?

dépôt de garantie 49.34%

permettre de remettre le loyer au prix du marché lors du départ du locataire 13.10%

permettre la libre négociation des hausses de loyer 10.04%

actes de saccage soient traités de façon criminelle 9.61%

saisissabilité de l'aide sociale et revenus de l'État 7.42%

obligation des locataires à souscrire une assurance habitation 7.42%

Malgré la difficulté de répondre à cette question les propriétaires ont clairement fait leur choix. La priorité est le dépôt de garantie.

## Partenaire de L'APQ

Grâce à votre adhésion à l'APQ

**20%** sur les prix de location de base

**15%** sur les tarifs de formation



\* Présentation de la carte de membre APQ valide

Location d'outils  
**SIMPLEX** 110  
ANS



## Communiqué de presse

# JOUR J : MOIS DE JUIN, LE MOIS DE L'ANNÉE LE MOINS PAYÉ PAR LES LOCATAIRES!

Montréal, le 1er juin 2018 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle aux locataires que même si leur bail finit le 30 juin, le mois de juin doit être payé et qu'il est dû le 1er juin.

En effet, que le dernier mois de loyer soit le mois de juin, le mois de décembre ou février, certains locataires décident de ne pas le payer. Comme la majorité des baux sont à échéance le 30 juin, les propriétaires qui ne sont pas payés sont plus nombreux en juin.

### FRUSTRATION, MANQUE DE SOUTIEN LÉGISLATIF ET DÉLAI INSENSÉ

Frustration, manque de soutien législatif et délai insensé sont les sentiments que vivront les milliers de propriétaires de logements locatifs au Québec aujourd'hui.

”Comme nous n'avons pas le droit d'exiger le dernier mois de loyer en dépôt nous vivons des situations particulièrement difficiles tous les mois de juin. Nous recommandons aux propriétaires d'introduire une demande en non-paiement de loyer à la Régie du logement pour freiner le phénomène.” d'expliquer Martin Messier, Président de l'APQ.

Le propriétaire pourra ouvrir un dossier à la Régie du logement mais ce ne sera pas sans encombre et lentement.

Pour ouvrir un dossier à la Régie du logement, il faut connaître l'adresse où votre locataire a déménagé. Vous ne la connaissez pas? Le recours à un enquêteur-dépisteur fonctionne dans la majorité des cas.

Une fois l'adresse trouvée, il vous faudra attendre

plus d'un an et demi. Selon le dernier rapport annuel de la Régie du logement, le délai moyen en 2016-2017 pour les causes civiles générales est de 19.2 mois!

”Le processus serait plus simple et équitable si nous avions le droit de demander un dépôt de loyer. Sinon le parcours à suivre décourage plusieurs propriétaires. Il faut que le gouvernement mette les mesures en place pour réduire les délais, les frais et le temps consacré.” d'ajouter l'APQ.

C'est pour toutes ces raisons qu'on dénombre seulement 41 020 dossiers pour non-paiement en 2016-2017. Plusieurs préfèrent oublier cette dette et regarder vers l'avenir.

Mais est-ce normal qu'il n'y ait pas de conséquence?

### LE DÉPÔT DE GARANTIE, AUDIENCE SUR DOSSIER : DES SOLUTIONS EXISTENT

Si le propriétaire avait le droit au dépôt de garantie, celui-ci pourrait être utilisé pour payer ce geste de mauvaise volonté des locataires.

Aussi pour récupérer leur dépôt, les locataires prendraient plus conscience de leurs gestes et actes.

Également, si un processus d'audience sur dossier était en place, les causes de non-paiement seraient entendues plus vite et libéreraient des plages horaires pour des dossiers plus complexes.

Rappelons que plus de 90% des locataires ne se présentent pas lors de leur audience pour non-paiement.

En 2016-2017, on dénombre 41 020 demandes introduites et relancées pour non-paiement de loyer, alors que le total des demandes est de 66 384!

## “Retombées médiatiques”

Entrevue radio au 107.7 FM avec Martin Pelletier

Entrevue Radio avec Radio Énergie Saguenay au retour à la maison

Entrevue radio avec Radio-Canada Outaouais au retour à la maison

Entrevue télévisée sur LCN le matin, dimanche le 3 juin 2018 à 10h20

Et plusieurs articles dans les quotidiens dont dans la Tribune

# PROJET DE LOI 401: UNE VOLONTÉ DE CHANGEMENT MAIS TROP PEU DE MODIFICATIONS

Montréal, le 12 juin 2018 --- L'association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance du projet de loi omnibus, le projet de loi 401 Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement.

Même si l'APQ est heureuse de voir que le Gouvernement décide de mettre des efforts à corriger des irritants dans le domaine de l'habitation, on déplore que seule la diminution des délais soit prise en considération.

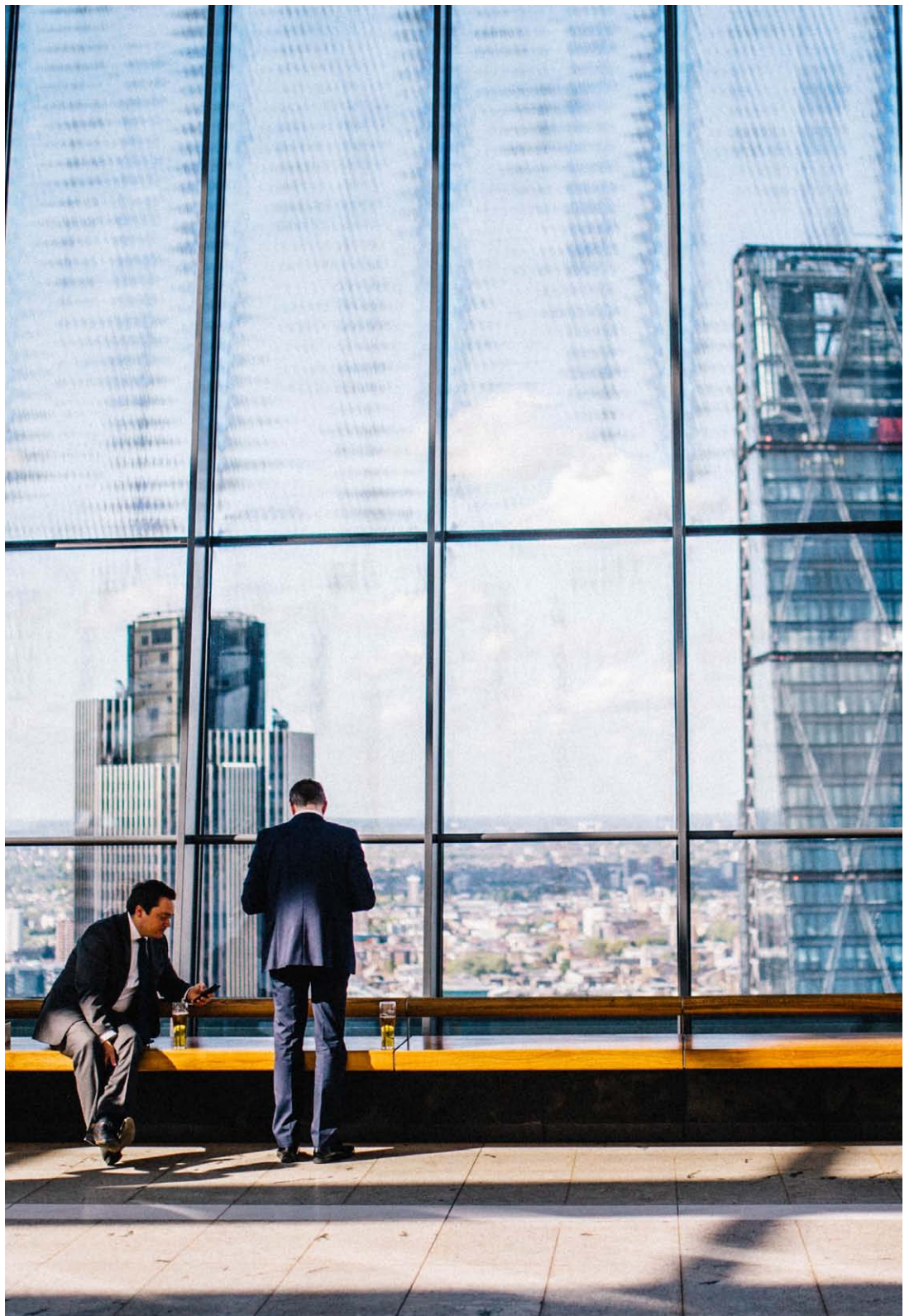
La Régie du logement est un tribunal qui rencontre de nombreux défis dont des délais de plus de 18 mois pour certaines causes.

Mais le droit locatif actuel ne reflète plus la réalité des propriétaires de logements. Même si la conciliation et les nouvelles technologies vont, et nous l'espérons, réduire le délai de traitement, ce projet de loi ne changera pas les obligations et les incohérences vécues chaque jour par les propriétaires.

Le dépôt de garantie ne sera pas plus autorisé, les travaux majeurs prendront toujours 42 ans pour avoir un retour sur investissement.

„L'APQ fera valoir auprès du Gouvernement que plusieurs aspects revendiqués depuis plus de 30 ans ne sont toujours pas mis de l'avant.” de conclure Martin Messier, président de l'APQ.

Fondée en 1984, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements locatifs tout en étant présente dans toutes les régions du Québec.



# LE JEU EN VAUT-IL LA CHANDELLE FAIRE LOUER UNE PARTIE DE VOTRE MAISON OU ÊTRE PROPRIÉTAIRE D'UN IMMEUBLE À REVENUS?

*Selon un nouveau sondage de la Banque CIBC, oui ça en vaut probablement la peine*

Selon un nouveau sondage de la Banque CIBC, les Canadiens propriétaires d'un immeuble locatif gagnent environ 2 189 \$/mois, soit 50 % de plus que leurs frais mensuels, et ceux qui louent une partie de leur maison compensent 70 % de leurs frais d'habitation. Alors que 54 % des milléniaux qui sont propriétaires choisissent une propriété à revenus, Jamie Golombek de la Banque CIBC explique dans un nouveau rapport les facteurs fiscaux qu'ils doivent prendre en considération

**S**i vous croyez que les problèmes que vous aurez en étant propriétaire d'un immeuble locatif ne valent pas les bénéfices que vous en tirerez, vous devriez peut-être y réfléchir davantage. Un nouveau sondage de la Banque CIBC réalisé auprès des propriétaires canadiens constate que ceux qui sont propriétaires d'un immeuble locatif séparent gagnent en moyenne 2 189 \$ par mois, soit 50 % de plus que leurs frais mensuels. En outre, ceux qui tirent un revenu en louant un espace dans leur maison réduisent leurs frais de logement d'une proportion allant jusqu'à 70 %.

Selon un nouveau sondage de la Banque CIBC, les Canadiens propriétaires d'un immeuble locatif gagnent environ 2 189 \$/mois, soit 50 % de plus que leurs frais mensuels, et ceux qui louent une partie de leur maison com-

pensent 70 % de leurs frais d'habitation.

« Le coût élevé du logement et la volonté grandissante de se prévaloir de sources de revenus supplémentaires, font de la location d'un local un choix populaire, particulièrement chez les jeunes Canadiens », a commenté Jamie Golombek, directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Planification financière et conseils CIBC. « Alors que la majorité des propriétaires croient que les avantages fiscaux à eux seuls suffisent pour qu'une propriété à revenus constitue un placement valable, il est important de bien saisir comment un tel placement s'intègre à votre plan financier global, et de connaître toutes les conséquences fiscales associées à ce choix afin de tirer le maximum de votre investissement. »

Dans un nouveau rapport intitulé, Alors... vous voulez devenir propriétaire

d'un immeuble locatif? Incidences fiscales des biens locatifs, M. Golombek et Debbie Pearl-Weinberg, directrice générale, Planification fiscale et successorale, Planification financière et conseils CIBC, abordent certaines considérations fiscales relatives aux propriétaires qui gagnent actuellement ou ont l'intention de gagner un revenu de location.

#### Principales conclusions du sondage :

Plus d'un propriétaire canadien sur quatre (26 %) est déjà propriétaire bailleur (15 %) ou prévoit le devenir afin de gagner (11 %) des revenus de location provenant de la location d'une partie de leur résidence principale ou d'un immeuble locatif distinct. Presque les deux tiers (64 %) des propriétaires actuels détiennent un ou plusieurs immeubles de placement utilisés exclusivement pour gagner un revenu de location.

La somme de 2 189 \$ re-

présente le montant moyen qu'ils gagnent par mois. La somme de 1 461 \$ représente le montant moyen affecté aux frais mensuels.

Près du tiers (31 %) des propriétaires bailleurs actuels louent une partie de leur résidence principale (22 %) pour des séjours à court terme ou à long terme (9 %)

La somme de 1 287 \$ représente le montant moyen qu'ils gagnent par mois. La somme de 1 888 \$ représente le montant moyen qu'ils consacrent à la totalité des dépenses du ménage chaque mois.

Au total, 72 % de tous les propriétaires sont déjà propriétaires bailleurs (30 %) ou prévoient le devenir (17 %), comparativement à seulement 29 % des pro-

venus supplémentaires.

De plus, 37 % des propriétaires affirment qu'ils choisiraient une maison assortie d'une possibilité de gagner un revenu de location s'ils devaient en acheter une aujourd'hui.

Les milléniaux sont plus susceptibles de devenir propriétaires bailleurs

Les conclusions du sondage révèlent que les Canadiens âgés de 18 à 34 ans sont plus susceptibles de devenir propriétaires bailleurs que tout autre groupe d'âge. Presque la moitié (47 %) des milléniaux propriétaires sont déjà propriétaires bailleurs (30 %) ou prévoient le devenir (17 %), comparativement à seulement 29 % des pro-

nettoyage haute pression  
**Lessard**  
Unité mobile 514.424.6346  
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

priétaires âgés de 35 à 54 ans et à 12 % de ceux âgés de 55 ans et plus.

Qui plus est, s'ils achetaient une maison aujourd'hui, les milléniaux propriétaires sont deux fois plus nombreux que ceux de la génération du baby-boom à déclarer qu'ils choisiraient une maison dotée d'une source de revenus de location, soit 54 % et 25 % respectivement.

Plus de la moitié (55 %) des milléniaux propriétaires bailleurs détiennent un immeuble à des fins locatives uniquement, tandis que 40 % louent une partie de leur maison pour des séjours d'un an ou plus (30 %) ou de courts séjours (10 %).

Parmi ceux qui louent une partie de leur maison, un nombre à peu près égal affirme qu'un revenu supplémentaire ou excédentaire pour les dépenses non essentielles (29 %) et pour réduire les frais hypo-

## Alors, vous voulez acheter un immeuble locatif?!

Selon un nouveau sondage de la Banque CIBC, les Canadiens propriétaires d'un immeuble locatif gagnent environ 2 189 \$/mois, soit 50 % de plus que leurs frais mensuels, et ceux qui louent une partie de leur maison compensent 70 % de leurs frais d'habitation.



26 %

des propriétaires canadiens possèdent déjà un immeuble locatif ou ont l'intention d'en acheter un



63 % louent un immeuble distinct

31 %

louent une partie de leur maison pour des séjours à court ou à long terme

5 %

louent un immeuble distinct et une partie de leur maison

Source : Sondage 2018 sur les propriétaires d'immeubles locatifs de la Banque CIBC.

Les jeunes propriétaires canadiens qui possèdent déjà un immeuble locatif ou ont l'intention d'en acheter un sont plus nombreux que leurs homologues plus âgés :



47 %  
18 à 34 ans



29 %  
35 à 54 ans



12 %  
55 ans et plus



54 %

affirment qu'ils choisiraient une propriété qui comprend une source de revenu de location s'ils achetaient une maison aujourd'hui

Principales raisons pour lesquelles la génération Y partagent leur espace avec un locataire :



29 %

pour avoir plus d'argent à dépenser



26 %

pour compenser les frais d'habitation

thécaires ou les coûts de logement (26 %) sont les raisons principales de partager leur logement.

« Les jeunes Canadiens sont plus ouverts à partager leur espace de vie, car ils y voient des avantages pécuniaires », a commenté Scott McGillivray, célèbre investisseur immobilier, entrepreneur et animateur de télévision. « On remarque définitivement un changement de comportement et un intérêt grandissant dans les propriétés à revenus, motivés, d'une part, par une volonté

de réduire les coûts de logement élevés, et d'autre part, du fait qu'il peut s'agir d'un moyen astucieux de générer des revenus supplémentaires et de se constituer un patrimoine. »

### « Le jeu en vaut la chandelle! »

Le sondage conclut que la majorité (80 %) des propriétaires conviennent que la location d'une partie de leur maison présente un intérêt financier évident, mais que leur temps et leur vie privée sont trop précieux pour s'y risquer. En outre, 30 % des propri-

étaires bailleurs affirment que leur préoccupation principale est d'assumer les frais imprévus d'entretien et de réparations.

Malgré tout, plus de la moitié des propriétaires bailleurs (52 %) croient que le jeu en vaut la chandelle. La moitié des personnes interrogées qui détiennent un immeuble locatif distinct, affirment que la principale raison de cet investissement est de générer des revenus de location immédiatement (22 %) ou à la retraite (28 %). Un autre 20 % a investi

pour créer une plus-value immobilière à long terme, et seulement 14 % affirment que la raison principale de leur investissement est la possibilité d'y habiter ou d'y loger leurs enfants.

Par ailleurs, 74 % des propriétaires bailleurs sont d'avis que même avec un flux de trésorerie négatif, les avantages sur le plan des déductions fiscales à eux seuls font qu'un immeuble est un bon investissement, mais M. Golombek avise

Suite à la page 9

CENTRE DE DESIGN  
**CARRÉ UNION**  
DESIGN CENTRE

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

  
**Benjamin Moore**

Une seule succursale,  
Mais pour tous les propriétaires!

Livraison partout au Québec

Carte cadeau APQ de 50\$  
pour tout achat  
de 200\$ et plus lors de votre  
1<sup>ère</sup> commande\*

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

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



\*Uniquement valide chez Carré Union Benjamin Moore, 5330 Royalmount, Montréal

# LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ PEUT DEMANDER LA RÉSILIATION DU BAIL DU LOCATAIRE, SI LE LOCATEUR REFUSE DE LE FAIRE



Me Robert Soucy

Un copropriétaire, si la convention de copropriété l'autorise, peut louer son unité d'habitation à un locataire. Les parties seront liées par un bail résidentiel et la Régie du logement aura la compétence pour entendre tout litige relatif à ce bail de logement. Le copropriétaire qui loue son unité devient un locateur en vertu du Code civil du Québec.



Advenant que le locataire se conduise de manière à troubler la jouissance paisible des autres copropriétaires de l'immeuble et que le locateur du logement refuse de demander la résiliation du bail et l'éviction de son locataire, le syndicat de copropriété peut introduire un recours en résiliation de bail à la Régie du logement. Toutefois, le syndicat devra au préalable aviser formellement le locateur et le locataire de son intention de demander la résiliation du bail et l'éviction du logement du locataire.

L'article 1079 au Code civil du Québec prévoit :

1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement lui est remis par le copropriétaire ou par le syndicat, selon l'article 1057. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires et chaque

copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, sauf qu'il doit respecter le règlement de l'immeuble et il ne doit pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, en vertu de l'article 1063.

## Les obligations du locataire

L'article 1855 du Code civil prévoit l'obligation générale sous tout locataire, pendant la durée du bail, d'user du bien loué avec prudence et diligence. Aussi, l'article 1860 du Code civil énonce que tout locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires, sous peine d'être tenu envers le locateur et les autres locataires de réparer le préjudice qui peut découler de la violation de cette obligation.

L'article 976 du Code civil régit les règles du bon voisinage entre les voisins:

« 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. »

Pour conclure qu'un locataire ne respecte pas ses obligations et qu'il trouble la jouissance des lieux, deux conditions essentielles doivent être démontrées : 1. Il doit s'agir d'un inconvénient anormal ou excessif qui présente un caractère de persistance. 2. Le locataire auteur du trouble doit avoir agi de façon légitime. La jurisprudence a déjà établi les critères à considérer en matière de trouble de jouissance :

« Pour réussir en la présente cause, le locateur doit établir que le locataire ou une personne dont il est responsable ou à qui il permet l'accès du logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insistances agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit<sup>2</sup>.

## Le fardeau de preuve du syndicat

Le syndicat doit démontrer que les bruits et les comportements reprochés au locataire sont déraisonnables, excès-

*Suite à la page 10*



**Suite de la page 7 : Le jeu en vaut-il la chandelle - faire louer une partie de votre maison ou être propriétaire d'un immeuble à revenus?**

que si les dépenses étaient supérieures aux revenus sur une base permanente, il serait peut-être difficile de réclamer ces déductions fiscales.

« Être propriétaire bailleur peut être attrayant sur le plan financier, mais ce n'est pas de l'argent facilement gagné et les propriétaires bailleurs en devenir sous-estiment souvent les impôts qu'ils devront payer sur le revenu de location et pourraient surestimer le montant des déductions qu'ils pourront réclamer », précise M. Golombek. « Il est important de bien connaître les frais qui serviront à abaisser votre facture fiscale globale et ceux qui ne peuvent être utilisés à cet usage. »

Alors que les propriétaires bailleurs qui détiennent une propriété à revenus séparée peuvent déduire à la fois des dépenses en immobilisations (ex. rénovations, commissions immobilières) à plus long terme et des dépenses courantes (ex. assurance, intérêt) à court terme, ceux qui partagent leur résidence principale avec un locataire ne peuvent déduire qu'une partie de ces dépenses, qui sont liées spécifiquement à la partie louée.

Le sondage a également constaté que la plupart (69 %) des propriétaires bailleurs reconnaissent qu'ils réduiraient le loyer s'ils louaient à des membres de la famille ou à des amis, mais M. Golombek les avise qu'ils risquent ainsi de limiter leur capacité de déduction des dépenses ou de réclamer une perte sur le plan fiscal.

« Avant de vous lancer dans une telle aventure, vous tirerez certainement profit d'une consultation auprès d'une équipe d'experts, notamment conseiller financier, avocat et courtier immobilier qui vous renseigneront sur les avantages et les risques », ajoute-t-il.

Cinq astuces à considérer avant de devenir propriétaire bailleur :

Définissez clairement vos attentes en matière de revenus - vous devrez payer de l'impôt sur les revenus de location et devrez consacrer l'équivalent d'un ou deux mois de loyer pour l'entretien et les réparations de la propriété.

Investissez dans l'emplacement

et la qualité de l'espace pour attirer des locataires de qualité.

Comprenez vos obligations juridiques en tant que propriétaire bailleur ainsi que les questions liées au zonage et à l'assurance qui ont une incidence sur la location de votre espace.

Soyez prêt à consacrer temps et

énergie pour régler rapidement les problèmes soulevés par les locataires.

Soyez organisé et tenez des registres de toutes vos dépenses de location.

*SOURCE CIBC - Étude des besoins des consommateurs et conseils*

PUBLIREPORTAGE

## OFFRE SPÉCIALE POUR LES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES LOCATIFS

# Rendez vos logements plus écoperformants grâce aux produits économiseurs d'eau et d'énergie

Optez pour une des trousse de produits homologués WaterSense® et faites économiser plus de **100 \$ annuellement** à vos locataires\*.

### Plus vous achetez, plus vous économisez !

- À l'achat de cinq trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 40 %.
- À l'achat de 50 trousse et plus, bénéficiez d'une réduction pouvant atteindre plus de 50 %.

### Tous y gagnent : les propriétaires comme les locataires !



\* Économies estimées pour une famille de quatre personnes.

Pour en savoir davantage sur le programme et y participer, rendez-vous au [www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs](http://www.hydroquebec.com/eau-immeubles-locatifs).

Pour de plus amples renseignements sur les produits, veuillez communiquer avec Solutions Ecofitt, le prestataire de services responsable des produits désigné par Hydro-Québec, au **514 677-0099** ou, sans frais, au **1 855 882-0099**.

Suite de la page 8 : Le syndicat de copropriété peut demander la résiliation du bail du locataire, si le locateur refuse de le faire

sifs, anormaux et suffisamment répétés, continus et persistants pour justifier la résiliation du bail.

Dans une cause à la Régie du logement, il a été démontré que depuis l'arrivée du locataire dans le logement, les administrateurs reçoivent des plaintes des voisins du locataire ainsi que des rapports de sécurité qui tiennent une requête des visiteurs. Les voisins, des copropriétaires, se plaignent du comportement du locataire et de ses visiteurs, du nombre inhabituellement élevé de ses visiteurs, des odeurs de marijuana, du chien du locataire qui circule librement, sans laisse, dans les lieux communs.

Deux copropriétaires qui habitent sur le même étage que le locataire témoignent qu'ils ne peuvent plus jouir de leur logement depuis l'arrivée du locataire dans l'immeuble. Ils sont perturbés par les jappements du chien du locataire, par les odeurs de marijuana qui émanent du logement, par le va-et-vient des visiteurs, par les claquements de porte, etc. Ces bruits, témoignent-ils, se produisent à toute heure du jour et de la nuit, les réveillent ou les empêchent de dormir. Ils craignent pour leur sécurité parce que le locataire et ses visiteurs laissent la porte d'à côté ouverte.

La Régie du logement a conclu cette affaire en résiliant le bail du locataire et en ordonnant l'expulsion :

« La preuve démontre de façon prépondérante que le locataire fait défaut d'exécuter les obligations qui lui sont imposées par le bail, la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Le syndicat a avisé formellement le locateur et le locataire que le dernier contrevient à ses obligations. Les locataires ont l'obligation de respecter la déclaration et le locataire a l'obligation de se conformer au règlement de l'immeuble et à cette déclaration...

En l'instance, la preuve établit que le locataire et les personnes à qui il permet l'accès au logement troublent la jouissance paisible des lieux. Ces comportements illégaux du locataire affectent la qualité de vie de ses voisins et créent un climat d'insécurité dans l'immeuble. Il en résulte pour les autres occupants de l'immeuble un préjudice sérieux qui justifie la résiliation du bail<sup>3</sup>.

La Régie a aussi résilié le bail d'un locataire dans une situation a peu près identique :

« La prépondérance de preuve est à cet effet. La preuve permet de conclure que le locataire est une source d'ennuis et qu'il porte atteinte au droit des autres occupants à la jouissance paisible et normale des lieux. Elle permet aussi de conclure que le locataire n'a pas le compor-

tement d'une personne prudente et diligente et respectueuse des droits d'autrui. La preuve très convaincante démontre que depuis son arrivée dans l'immeuble, des bruits excessifs émanent du logement du locataire, perturbent la tranquillité des lieux, portent atteinte aux droits des voisins de jouir paisiblement de leur propriété, et ce, particulièrement durant

la nuit<sup>4</sup>. »

*f the agreement of co-ownership authorizes it, a co-owner can rent his housing unit to a tenant. The parties will then be bound by a residential lease and the Régie du logement will have jurisdiction to hear any dispute relating to this housing lease. The co-owner who rents his unit*

*becomes a lessor under the Civil Code of Québec.*

*In the event that the tenant behaves in such a manner as to disturb the peaceful enjoyment by the other co-owners of the dwelling, and if the landlord refuses to request the termination of the lease and the eviction of his tenant, the co-ownership syndicate may file a request for termination of the lease at the*



## Tarifs de groupe exclusifs. Exclusivement pour vous.

Choisir **La Personnelle** pour vos assurances auto, habitation et entreprise vous permet d'avoir accès à des tarifs de groupe offerts aux **membres de l'Association des propriétaires du Québec**.

**C'est facile de transférer à La Personnelle!**

La majorité de nos nouveaux clients le confirment\*.

Obtenez une soumission et économisez  
1 888 476-8737  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.  
\* Basé sur un sondage réalisé entre le 26 juillet et le 7 septembre 2017 auprès de nouveaux clients de La Personnelle ayant transféré leurs assurances auto et habitation entre les mois de mai 2016 et juillet 2017.

## The co-ownership syndicate may request the termination of the tenant's lease, if the landlord refuses to do so

Régie du logement. However, the syndicate must first formally advise the landlord and the tenant of its intention to request the termination of the lease and the eviction of the tenant from his housing.

Section 1079 of the Civil Code of Québec stipulates:

1079. The syndicate may demand the resiliation of the lease of a private portion, after notifying the lessor and the lessee, where the non-performance of an obligation by the lessee causes serious injury to a co-owner or to another occupant of the immovable.

The regulations of the dwelling are opposable to the tenant or the occupant of a privative portion, as soon as a copy of the regulations is given to him by the co-owner or by the syndicate, according to section 1057 of the C.c.Q. The deed of co-ownership is binding the co-owners, and each co-owner has his fraction. He uses and freely enjoys his privative portion and the common portions, except that he must respect the rules of the dwelling and he must not infringe the rights of the other co-owners, pursuant to section 1063 of the C.c.Q.

### The obligations of the tenant

Section 1855 of the Civil Code provides for the general obligation under all tenants, during the term

of the lease, to use the rented property with prudence and diligence. Also, section 1860 of the Civil Code states that every tenant is bound to behave in a manner that does not disturb the peaceful enjoyment of the other tenants, under the responsibility of being obliged towards the landlord and the other tenants to repair the damage that may arise from the breach of that obligation.

Section 976 of the Civil Code governs the rules of good neighbourliness between neighbours:

“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.”

To conclude that a tenant does not respect his obligations and disturbs the enjoyment of the premises, two essential conditions must be demonstrated: 1. It must be an abnormal or excessive inconvenience that is persistent. 2. The tenant who caused the disorder must have acted legitimately. The jurisprudence has already established the criteria to be considered in relation to disturbance of enjoyment:

“To succeed in this case, the landlord must establish that the tenant or a person for whom he is responsible or to whom

he permits access to the dwelling has, over a period of time, displayed certain behaviour and attitudes which by their repetition and insistence annoy, exceed or cause serious inconvenience to other tenants of the same building, thus disturbing the normal enjoyment of the premises to which they are entitled.<sup>2</sup>

### The syndicate's burden of proof

The syndicate must demonstrate that the tenant's reproached noises and behaviour are unreasonable, excessive, abnormal and sufficiently repeated, continuous and persistent, to justify the termination of the lease.

In a particular case at the Régie du logement, it has been shown that since the tenant's arrival in the dwelling, the administrators receive complaints from the tenant's neighbours as well as security reports that contain a request from the visitors. The neighbours and the co-owners complain about the behaviour of the tenant and his visitors, the unusually high number of visitors, the smell of marijuana, and of the dog of the tenant who circulates freely, without leash, in the common portions.

Two co-owners who live on the same floor as the tenant testify that they can no longer enjoy their housing since the arrival of the tenant in the build-

ing. They are disturbed by the barking of the tenant's dog, by the smell of marijuana emanating from the tenant's dwelling, by the comings and goings of the visitors, by the slamming of doors, etc. These noises, they testify, occur at any time of day and night, they wake them up or prevent them from sleeping. They fear for their safety because the tenant and his visitors leave the door open.

The Régie du logement concluded this case by terminating the tenant's lease and ordering his eviction:

« The evidence demonstrates in a preponderant manner that the tenant fails to perform the obligations imposed on him by the lease, the deed of co-ownership and the regulations of the dwelling. The syndicate formally advised the landlord and the tenant that the latter is in breach of his obligations. Landlords have an obligation to respect the deed of co-ownership and the tenant has the obligation to comply with the building regulations and this deed...

In this case, the evidence demonstrates that the tenant and the persons to whom he allows access to the dwelling disturb the peaceful enjoyment of the premises. These illegal compartments of the tenant affect the quality of life of his neighbours and create a climate of

insecurity in the building. This results for the other occupants of the building in a serious prejudice that justifies the termination of the lease.<sup>3</sup>

The Régie has also terminated the lease of a tenant in a situation that is approximately identical:

“The preponderance of evidence is showing that. The evidence leads to the conclusion that the tenant is a source of trouble and that he infringes the right of the other occupants to the peaceful and normal enjoyment of the premises. It also leads to the conclusion that the tenant does not have the behaviour of a prudent and diligent person who respects the rights of others. The very convincing evidence shows that since his arrival in the building, excessive noise emanates from the tenant's housing, disrupts the tranquility of the premises, infringes on the rights of neighbours to enjoy peacefully their property, and this, especially during the night.”<sup>4</sup>

1. Pierre-Gabriel John, *Le Louage*, 2nd edition, Cowansville, Éditions Yvon Blais Inc., 1996, p.252.

2. Office municipal d'habitation de Montréal (Montreal Municipal Housing Office) vs. Marcel Goudreault, 32-950727-011G, on September 14, 1995, Attorney Gérald Bernard.

3. Syndicat Le Royal condominiums vs. Sabban. 2013 QCRDL 4354, paragraphs 38 and 39.

4. Syndicate of co-ownership of 3774-76-78 de Lorimier vs. La-pointe 2016 QCRDL 10116, paragraph 55.

# AU FEU, AU FEU, LES POMPIERS :

## *feux de cuisson et articles de fumeur les plus fréquents*

Quand on regarde les nouvelles, il ne se passe pas une semaine sans qu'un incendie n'ait ravagé un immeuble ou des maisons.

Même si plusieurs déclencheurs existent, souvent la cause est un article de fumeur ou un feu de cuisson.

L'an dernier nous vous avons parlé des feux qui prennent naissance dans les pots de fleurs. Des mégots écrasés dans des produits chimiques des pots de fleurs et qui quelques heures après s'enflamment.

Selon les statistiques sur les incendies déclarés en 2015 par la sécurité incendie au Québec, des 165 418 appels transmis aux services de sécurité incendie en 2015, 17 038 concernaient le combat du feu.

2010	21 932
2011	21 487
2012	18 560
2013	16 376
2014	15 952
2015	17 038

En 2015, comme pour les années précédentes, les pièces habitées d'une résidence (cuisine, chambre à coucher, etc.),

à l'exception des aires de rangement et du garage, sont le lieu d'origine le plus fréquent. En 2015, le taux a atteint 54,6% des incendies de bâtiments résidentiels ayant entraîné des pertes matérielles.

Et aussi 12,5% se sont déclenchés sur un espace intégré à la structure (balcon extérieur, surface d'un mur, etc.).

Mais la cuisine est le lieu où ont débuté près de 28% des incendies déclarés en 2015.

Les deux premières sources de chaleur les plus fréquentes, soient les appareils de cuisson et les articles de fumeur et autres objets à flamme nue, concernent près de la moitié des incendies.

- **Appareils de cuisson (élément d'un poêle, cuisinière, friteuse, micro-ondes, etc.) 1 153 soit 25,3%**

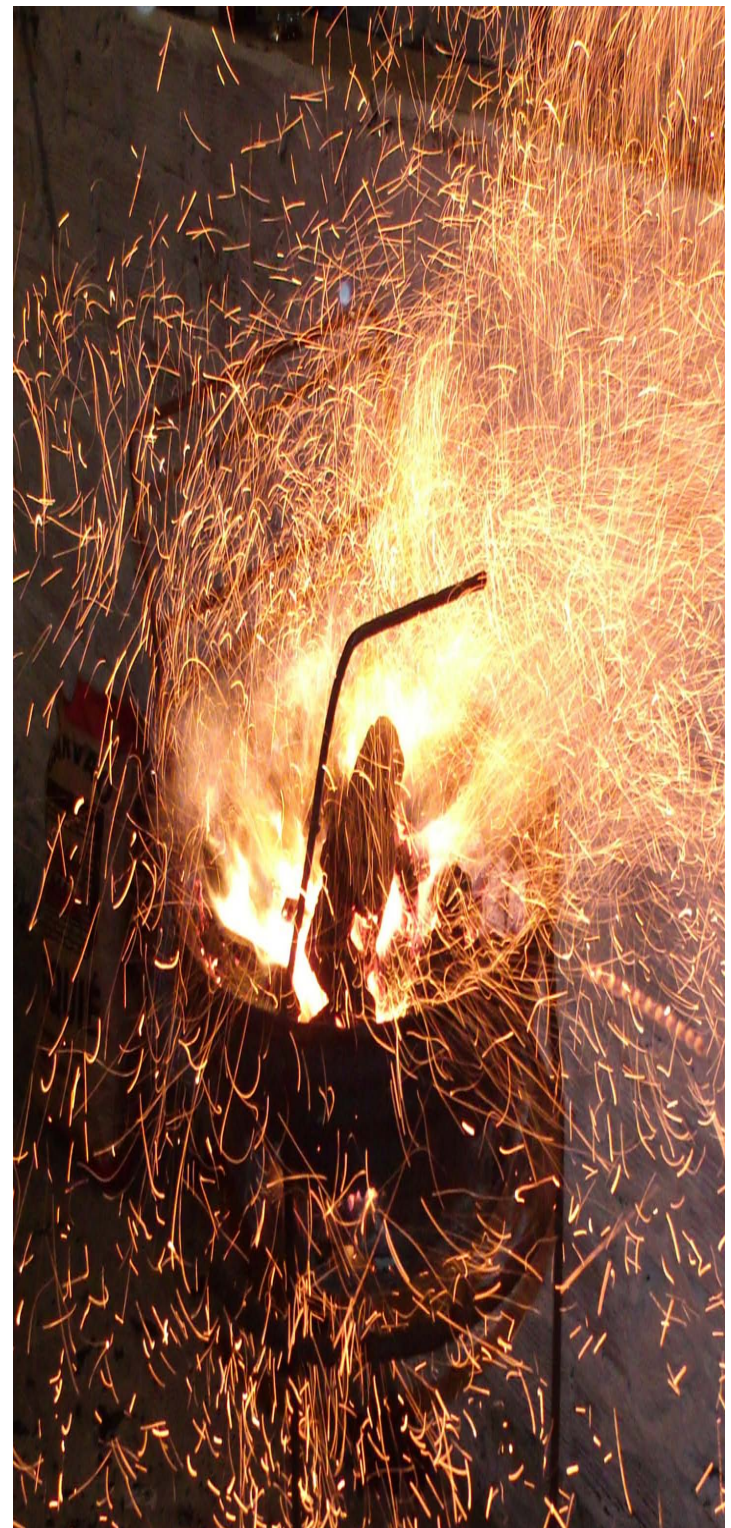
- **Articles de fumeur et objets à flamme nue (articles pour fumeur, cendres chaudes, chandelle, etc.) 865 soit 19,3%**

### Rappel : Clauses d'interdiction de fumée et de barbecue

Dans le règlement d'immeuble de l'APQ vous avez accès aux clauses qui interdisent l'utilisation de barbecue mais aussi de fumer dans le logement.

Pour mettre en place un règlement d'immeuble, vous devez l'ajouter aux conditions de modifications du bail lors du renouvellement pour un bail existant.

Pour un nouveau bail, dès l'annonce du logement, vos potentiels locataires doivent en être avisés et le règlement d'immeuble doit être remis avant la signature du bail.



Claudya Généreux Inc. Courtier immobilier depuis 2008. Spécialisée dans la vente de duplex, triplex, quadruplex, quintuplex, sixplex et condo dans la région de Montréal.

Rabais pour les membres de l'APQ.



**Évaluation gratuite de votre propriété**

**À VENDRE**

**480 000\$**  
Duplex près de Masson, RDC libre à l'acheteur.  
5626-5628 10e Avenue, Rosemont, Mtl.

**VENDU !**

**VENDU en 33 jours !**  
Duplex avec excellent revenu et garage, occ. RDC.  
5808-5810 Av. Coolbrook, CDN, Mtl.

**Claudya Généreux 514-374-4000**

3299 rue Beaubien Est, Montréal, Qc H1X 1G4 • [www.claudya-generoux.com](http://www.claudya-generoux.com)

# LA RÉGIE DU LOGEMENT ET UN MONDE LOCATIF INESPÉRÉ

Les travaux parlementaires se finissent dans quelques jours à peine et l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que les députés et la ministre responsable de l'Habitation, Mme Lise Thériault, puissent prendre le temps d'examiner les problèmes locatifs cet été.

Même si des élections auront lieu le 1er octobre 2018 et qu'aucun changement majeur n'a été annoncé, l'APQ espère que la démesure entre les droits des propriétaires par rapport aux locataires fassent discuter les chefs de partis politiques.

C'est le temps de discuter avec les propriétaires de logements, de rencontrer des propriétaires courageux, qui se relèvent devant des locataires sacageurs, des hausses de taxes à ne plus finir et des travaux avec un retour sur investissement de plus de 40 ans!

Mais l'APQ tient à rassurer les propriétaires de logements locatifs québécois et le Gouvernement : Il existe des solutions simples, faciles à mettre en place qui pourront redonner le sourire à plusieurs propriétaires qui vivent des situations difficiles.

La période des déménagements est une véritable montagne russe pour les émotions. Par des engagements simples, le gouvernement pourrait inverser

les choses et soulager le fardeau de nombreux propriétaires de logements. Encore faut-il que le gouvernement veuille poser ces gestes!

Saisissabilité du chèque d'aide sociale et/ou tout revenu gouvernemental Que l'on soit une personne à faible revenu ou un locataire qui loue un appartement à 1500\$ par mois, les droits et obligations des locataires sont les mêmes : Ils sont tous responsables des dommages, des sommes impayées par eux.

Or dans le cas d'une personne qui touche l'aide sociale et/ou un revenu gouvernemental, le propriétaire peut tout simplement oublier ses chances de recouvrer son argent.

L'instauration du dépôt de garantie

Rendre le dépôt de garantie possible et ainsi conscientiser les locataires des actions qui posent.

L'APQ est en faveur d'un dépôt progressif ce qui ne pénaliserait aucun locataire. L'APQ a déposé plusieurs projets et solutions en ce sens au cours des dernières années et continuera à le faire aussi longtemps que nécessaire!

Engager plus de régisseurs Avec plus de régisseurs, la Régie pourrait entendre plus de dossiers et une cause pour jouissance paisible des lieux qui fait fuir tous les locataires et met le propriétaire en défaut de

ses obligations, ne prendrait plus 2 ans avant d'être entendue.

Enlever la clause G, Remise au prix du marché

„Demander que la fameuse clause G du bail, divulguer le montant du loyer actuel, ne soit pas surlignée et mise de l'avant n'est tout simplement pas assez. C'est à la loi qui faut s'attaquer!

Surprotéger le locataire qui est dans le logement est déjà néfaste pour un parc immobilier mais ne pas permettre au propriétaire de remettre son logement au prix du marché ou encore de s'entendre de bonne foi avec son nouveau locataire, comme dans les autres pays, est tout simplement absurde.” d'ajouter M. Messier

Revoir la méthode de fixation de loyer

La Régie du logement annonce des estimations d'augmentations chaque année mais ce ne sont que des estimations et le propriétaire doit faire ses propres calculs.

Et là encore les propriétaires, qui vivent avec une méthode désuète, doivent envoyer et attendre la réponse de leur locataire.

Rappelons que le locataire peut refuser et rester dans le logement alors que le propriétaire demande l'augmentation à laquelle il a droit! Si les deux parties ne s'entendent pas,

ce sera à ce même propriétaire d'ouvrir un dossier à la Régie du logement pour fixation de loyer et de justifier ses dépenses.

Crédit à la rénovation

Aucun des crédits existants ne s'applique aux immeubles locatifs, fait remarquer le président l'APQ Martin Messier.

Les différents gouvernements refusent de tenir compte des demandes de l'APQ qui demande l'octroi d'un crédit d'impôt ou une subvention pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec.

Supplément au loyer au lieu de construire de nouveaux HLM

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que des suppléments au loyer sont accordés dans chaque budget mais ces subventions restent nettement insuffisantes pour soutenir le marché locatif. Il est plus que temps d'adopter des changements législatifs et d'encourager les investissements pour mettre à niveau les immeubles.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rencontre différents élus tout au long de l'année. Nos solutions sont adaptées à la réalité car nous parlons aux propriétaires toute l'année, nous les soutenons jour après jour et entendons des situations que même notre imagination ne pourrait prévoir.

*Parliamentary proceedings will adjourn in just and the Quebec Landlords Association (APQ) hopes that the MNAs and the Housing Minister, Mme Lise Thériault, can take the time to examine some rental issues this summer.*

*Although elections will be held on October 1, 2018 and no major changes have been announced, the APQ hopes nonetheless that the disproportion between the rights of landlords and tenants might trigger discussions between the leaders of the various political parties.*

*This is the time to talk to rental property owners, to meet brave landlords, who stand up to confront robber tenants, tax increases without end and works with a return on investment (ROI) of more than 40 years!*

*But the APQ is anxious to reassure Quebec rental housing owners and the Government. There are indeed a few simple solutions - easy to put in place - that will put a smile on the face of many rental property owners who are experiencing difficult situations.*

*The period of moving is indeed a real emotional roller coaster for many of us. With a few simple commitments however, the government could turn things around and ease the burden on many rental property owners. It is still*

## The Régie du logement and an unexpected rental world

necessary that the government really wants to do these things however!

Seizure of the Social Assistance (welfare) cheque and/or Government Income

Whether you are a low-income person or a tenant renting an apartment for \$1,500 a month, the tenants' rights and obligations are the same. They are all liable for the damages, and the amounts unpaid by them.

However, in the case of a person on welfare and/or living on a government income, the owner can simply forget his chances of recovering his money.

The introduction of the security deposit

Make the safety deposit

possible and therefore make tenants aware of the actions that must be carried out.

The APQ is in favour of a progressive deposit which would penalize no tenant. The APQ has submitted a number of projects and solutions in this regard in recent years and will continue to do so for as long as necessary!

Hire more directors at the Régie

With more directors the Régie could hear more cases and a case for peaceful enjoyment of the premises, for instance, that scares all tenants and puts the owner in default of his obligations, would not take more than 2 years any longer before being heard.

Repeal the G clause, return

to the market price

"To ask that the famous G clause of the lease, to divulge the amount of the current rent, would not be highlighted and put forward is simply not enough. It is the law itself that must be dealt with!

Overprotecting the tenant who is in the housing is already harmful for a housing pool, but not allowing the owner to adjust his housing to the market price or to get along in good faith with his new tenant, as happens in other countries, is simply absurd," adds Me Messier, the president of the APQ.

Review the method of setting the rent

The Régie du logement announces estimates of increases each year but the-

se are only estimates and the owner must make his own calculations.

And again the owners, who live with an out-dated method, must forward and wait for the response of their tenant.

Let's remind that the tenant can refuse and stay in the housing while the owner asks the increase to which he is entitled! If the two parties do not agree, it will be up to the same owner to open a file with the Régie du logement for rent setting and to justify his expenses.

Renovation credit

None of the existing credits apply to rental properties, notes President Martin Messier of the APQ.

The various governments refuse to take into account

the requests of the APQ for a tax credit or a subsidy for works in residential rental properties in Quebec.

A rental supplement instead of building new HLMs The Quebec Landlords Association (APQ) notes that rent supplements are granted in each budget, but these subsidies are clearly insufficient to support the rental market. It is high time to adopt legislative changes and encourage investment to upgrade existing buildings.

The Quebec Landlords Association (APQ) meets with various elected officials all throughout the year. Our solutions are adapted to reality because we talk to owners all year long, we support them day after day and often hear of situations that even our imagination cannot foresee.

# Profitez de l'entente privilège!

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

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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



Me Jean-Olivier Reed

## Rent Setting: The administrators of a syndicate of co-ownership must collaborate with the owners and the Régie du logement

De plus en plus de Québécois achètent un condo comme investissement non pas pour y vivre, mais pour le louer.

Ainsi, la décision de le louer implique aussi, chaque année, comme tout bon investisseur, d'augmenter le loyer du locataire.

Si le locataire refuse l'augmentation proposée, le propriétaire de condo doit se tourner vers la Régie du logement en déposant un recours en fixation de loyer.

La Régie du logement utilisera vos dépenses personnelles pour le condo telles que : assurances, taxes, réparations/améliorations à l'intérieur du logement. Elle doit aussi utiliser les dépenses générales de la copropriété.

Par contre, le formulaire de la Régie du logement ne prend pas en compte les frais de condo mensuels dans la grille de calcul et ça c'est un vrai casse-tête.

En effet, la Régie du logement demande aux

# FIXATION DE LOYER: LES ADMINISTRATEURS D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DOIVENT COLLABORER AVEC LES PROPRIÉTAIRES ET LA RÉGIE DU LOGEMENT

copropriétaires de se procurer auprès des administrateurs du Syndicat, chacune des dépenses prises individuellement à laquelle le décideur multipliera par la « quote-part » de votre unité. Cette « quote-part » se trouve inscrite avec toutes les autres dans votre déclaration de copropriété et représente la portion du budget global que votre unité doit assumer chaque année.

Les factures nécessaires seront entre autres: l'assurance de la copropriété, les frais de déneigement et de paysagement, l'entretien des parties communes, le salaire du concierge, les frais de gestion et toutes les factures de travaux majeurs. Le décideur exige de voir l'original de chacune des factures associée à ces dépenses et non simplement un état financier. Bonne nouvelle, le décideur ne garde normalement pas les factures lors de l'audience.

Les administrateurs doivent donc collaborer avec les propriétaires afin de fournir ces factures au décideur dans le but d'établir le nouveau prix du loyer. Généralement, cette obligation est peu connue et on doit s'attendre à ce qu'il y ait peu de collaboration de la part

des administrateurs à ce titre. Vous pouvez les référer à la Régie du logement pour les convaincre de collaborer.

Si vous faites face à une fin de non-recevoir, vous pourrez, à la réception de l'avis d'audience pour la fixation de loyer, envoyer un ordre de comparaître comme témoin à l'un ou aux administrateurs de la copropriété en leur enjoignant de fournir à la Cour les factures demandées.

Sachez par ailleurs, que si l'ordre de comparaître est signifié correctement par l'huissier et que les frais de déplacement ont été avancés aux témoins, le tribunal a le pouvoir d'ordonner que la police aille chercher ce témoin de force si nécessaire par mandat d'amener.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) peut éventuellement vous aider dans ce calcul de fixation de loyer un peu complexe afin de fournir un calcul détaillé aux locataires dans le but d'en arriver à une entente. Cette entente permet d'éviter d'avoir à traverser ce processus fastidieux qui ne rendra sûrement pas les relations avec votre conseil d'administration des plus harmonieuses.

*More and more Quebecers are buying a condo, as an investment; not to live in it, but to rent it.*

*Thus, the decision to rent it also implies, every year, as any good investor would do, to increase the rent of the tenant.*

*If the tenant refuses the proposed increase, the condo owner must turn to the Régie du logement by submitting a rent-setting request.*

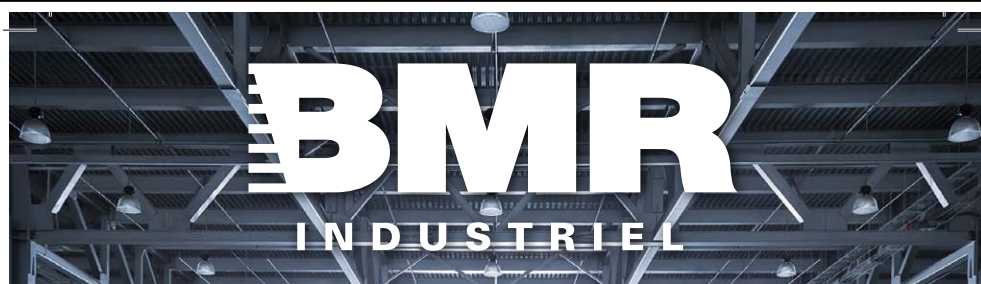
*The Régie du logement will consider your personal expenses for the condo such as: insurance, taxes, repairs/improvements inside the housing. It must also use the general expenses of the co-ownership.*

*However, the form from the Régie du logement does not take into account the monthly condo fees in the calculation grid and that is a real headache.*

*In fact, the Régie du logement asks co-owners to obtain from the Syndicate's administrators each of the individual expenses to which the decision-maker will multiply by the "proportionate share" of your unit. This "share" is*

*Suite à la page 16*

LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES  
**NORCA** INC.  
Service : 514 708-6362  
4450, rue Garand  
Laval (Québec) H7L 5Z6  
Bur.: 450 934-5996  
Fax.: 450 934-5344  
info@norca.ca | norca.ca



## Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

### BELCEIL

BMR Matco  
215, rue Brébeuf  
Tél.: (450) 467-3351

### BLAINVILLE

BMR Matco  
147, boul. de la Seigneurie Ouest  
Tél.: (450) 437-0303

### NAPIERVILLE

A & F Foucault  
701, Route 219, C.P. 1159  
Tél.: (450) 245-3677

### ORLÉANS

Builder's Warehouse  
3696, Innes Road  
Tél.: (613) 824-2702

### SAINT-AMABLE

BMR Matco  
901, rue Principale  
Tél.: (450) 649-0771

### SAINT-BASILE-LE-GRAND

BMR Matco  
325, boul. Sir-Wilfrid-Laurier  
Tél.: (450) 652-7861

### SAINT-EUSTACHE

BMR Matco  
226, 25<sup>e</sup> Avenue  
Tél.: (450) 472-3000

### SAINT-GEORGES DE BEAUCE

BMR Matco  
9050, boul. Lacroix  
Tél.: (418) 227-1717

### SAINT-HYACINTHE

BMR Matco  
16755, rue Saint-Louis  
Tél.: (418) 773-2569

### SAINT-LÉONARD

BMR Matco  
9275, boul. Langelier  
Tél.: (514) 326-6800

### SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

Matériaux Sainte-Anne-des-Plaines  
323, montée Gagnon  
Tél.: (450) 478-1261

### SAINTE-CATHERINE

BMR Matco  
4320, Route 132  
Tél.: (450) 632-9760

**Pour en savoir plus,  
communiquiez avec nous**  
par téléphone : 514-326-1004  
par télécopieur : 514-326-8446  
par courriel : [industriel@bmrmatco.com](mailto:industriel@bmrmatco.com)

**Important :** mentionnez le numéro de client **71087** et présentez votre carte de membre APQ pour obtenir vos escomptes.



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](mailto:contact@ges-mar.net)

### Suite de la page 15 - RENT SETTING

recorded with all others in your deed of co-ownership and represents the portion of the overall budget that your unit must assume each year.

The necessary invoices will be among others: the condominium insurance, the snow removal and landscaping fees, maintenance of common areas, the janitor's salary, management fees and all major works invoices. The decision maker demands to see the original of each of the invoices associated with these expenses and not just a financial statement. Good news is that the decision maker does not normally keep the bills at the time of the hearing.

Administrators must therefore work with the owners to provide these bills to the decision maker for the purpose of establishing the new rental price. Generally, this obligation is not well known and it is expected that there will be little collaboration on the part of administrators in this. You can refer them to the Régie du logement to convince them to collaborate.

If you face a plea of inadmissibility, you may, upon rece-

ipt of the notice of hearing for the setting of rent, send an order to appear as a witness to one or to the administrators of the co-ownership while requesting them to provide the Court with the invoices demanded.

You should also know that if the order to appear is properly delivered by the bailiff and the travel expenses have been advanced to the witnesses, the Court has the power to order that the police go and seek this witness by force if necessary by mandate to bring them.

The Quebec Landlords Association (APQ) can help you with this somewhat complex rent-setting calculation in order to provide a detailed calculation to the tenants to reach an agreement. This agreement avoids having to go through this tedious process that will certainly not make relations with your board of directors more harmonious.

Chapter R-8.1, r. 2 Regulation respecting the criteria for the fixing of rent





# POUR UN 1ER JUILLET RÉUSSI

## *For a successful July 1st moving day*

**1** . Le locataire est parti avec le réfrigérateur qui vous appartient, Quels sont vos recours?

- Mise en demeure au locataire de ramener votre bien;
- Réclamer au locataire fautif les dommages causés par l'achat du nouveau réfrigérateur;

- Recours en dommages à la Régie du logement.

Comment faire avec le nouveau locataire dont le réfrigérateur est manquant et inclus dans le bail?

- Achat d'un nouveau réfrigérateur pour honorer votre obligation d'en fournir un;

**2** . Qui doit faire le ménage? Selon le Code civil du Québec (article 1890), le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, sauf ce qui résulte de l'usure normale, d'une force majeure ou de la vétusté du bien. À défaut de constatation des lieux, le locataire, en vertu de la loi, est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.

Si le ménage n'est pas fait, le propriétaire devra le faire pour le nouveau locataire, vu son obligation de délivrer le logement en bon état de propreté et de réparation (1854 et 1911 CcQ)

**3** . L'ancien locataire est parti avec les clés, que dois-je faire?

Le locataire a l'obligation de remettre l'original des clés ainsi que tous les doubles en sa possession. S'il quitte avec les clés, vous devrez alors changer les serrures. Les frais engendrés par ce changement sont considérés comme un dommage :

- Envoi d'une mise en demeure
- Ouverture d'un dossier à la Régie du logement en dommages

Attention: il est recommandé dans tous les cas de changer les barilletts de serrures de vos logements entre deux loca-

tions pour la sécurité de vos locataires : la remise des clés n'est pas un gage qu'aucun double n'a été fait en surplus.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

**1** . The tenant has left with the refrigerator that belongs to you.

What can you do?

- Send a notice to the tenant to bring back your property.

- Claim from the wrong-doing tenant the expenditure caused by the purchase of a new refrigerator.

- Take legal action for damages at the Régie du logement.

How to deal with the new tenant whose refrigerator is missing and included in the lease?

- Purchase a new refrigerator to honour your obligation to provide one.

**2** . Who has to clean up the dwelling?

According to the Civil Code of Québec (section 1890), the lessee must, at the end of the lease, return the property to the state in which it was received, except for what results of normal wear and tear, force majeure or the obsolescence of the property. If the premises are not inspected

properly beforehand, the tenant, by law, is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease.

If the cleaning and maintenance is not done, then the owner will have to do it for the new tenant, given his obligation to deliver the housing in a good state of cleanliness and repair (sections 1854 and 1911 of the C.c.Q.)

**3** . The former tenant left with the keys, what should I do?

The tenant has the obligation to return the original keys as well as all the duplicates in his possession. If he leaves with the keys, then you will have to change the door locks. The costs incurred by this change are considered as damage:

- Send a formal notice.
- Submit a file at the Régie du logement for claiming damages.

Caution! It is recommended in all cases to change the lock barrels of your dwellings between two rentals for the safety of your tenants: the handing over of the keys is not a guarantee that no doubles have been made in surplus.

For any questions, do not hesitate to contact our legal service department



# RENDRE ATTRACTIF *son logement*

Il y a encore quelques années, les locataires se promenaient dans les rues et se fiaient aux affiches à louer pour trouver un logement. Et la section des petites annonces du journal local était très populaire.

Maintenant, les locataires vont magasiner l'ap-

partement sur internet avant de se déplacer.

Cette dynamique change la façon dont nous devons mettre en valeur nos logements mais aussi notre immeuble.

La concurrence étant tellement forte et les locataires ayant tellement d'opportunités locatives, que si le propriétaire ne

met pas les efforts suffisants pour attirer la clientèle, son immeuble risque de rester vacant.

Mais ce pré-magasiner de logements sur Internet comporte aussi des embûches pour les propriétaires.

Si votre annonce suscite l'intérêt des locataires,

vous avez déjà franchi une étape de vente importante.

Oui une étape de vente, car louer c'est vendre un nouveau chez-soi!

## 1. Coopération des locataires?

La toute première chose qui va attirer vos potentiels locataires sont les photos. Mais dans la majorité des cas, les logements sont occupés au moment de publier une annonce.

Dans tous les magazines ou recherche web, on parle de soigner la décoration, ranger, rendre les lieux confortables. Or ce ne sont pas vos biens et ni votre décor!

C'est donc sur notre pouvoir de négociation et de persuasion qu'il faut compter. Il faut expliquer aux locataires que nous allons venir prendre des photos et que le logement doit être rangé, propre.

La Régie du logement peut intervenir quand le locataire ne collabore pas mais peut-elle vraiment lui demander de ranger et faire le ménage?

Notre pouvoir de persuasion reste donc la meilleure option car on ne souhaite pas non plus que la fin de bail se déroule mal et il va falloir aussi qu'il nous donne accès au

logement pour effectuer des visites.

## 2. Photos du logement

L'an dernier, Me Jean-Olivier Reed rédigeait un article sur „LA RÉGIE DU LOGEMENT CONFIRME LE DROIT DE PRENDRE DES PHOTOS POUR LA LOCATION DU LOGEMENT”<sup>1</sup>.

Le locataire ne peut donc pas refuser que vous preniez des photos et que vous les diffusiez pour mettre en location.

Si un de vos locataires est récalcitrant, contactez un de nos avocats afin de vous guider dans vos démarches.

Les potentiels locataires vont vouloir regarder les photos de toutes les pièces donc trouvez le meilleur angle mais surtout pensez aux éclairages. Allumez toutes les lumières pour que tout soit lumineux.

Ne laissez pas vos locataires prendre des photos et vous les envoyer. Elles risquent de ne pas mettre en valeur le logement. C'est vous qui devez „vendre” votre annonce alors faites vous-même les photos.

## 3. Annonce détaillée

Plus vous mettrez de détails comme sur l'emplacement de l'immeuble, plus vous suscitez l'intérêt de vos locataires.

**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)

Les locataires cherchent un nouveau logement mais aussi un quartier pour élever leurs enfants, sortir au marché, magasiner...

Il est vrai que la majorité des déménagements ont lieu le 1er juillet, mais une 2e vague d'emménagements a lieu le 1er septembre avec les logements étudiants.

Et des nouveaux couples, des séparations et des mutations se produisent toute l'année.

1 <http://leproprietaire.apq.org/fr/Mai17/juridique/9183/LA-R%C3%89GIE-DU-LOGEMENT-CONFIRME-LE-DROIT-DE-PRENDRE-DES-PHOTOS-POUR-LA-LOCATION-DU-LOGEMENT-Juridique.htm>



## AVIS À TOUS LES PROPRIÉTAIRES

*Nous pouvons aider vos futurs locataires qui demeurent n'importe où au Québec gratuitement dans leurs démarches d'établissement en Estrie!*

Place aux jeunes en région aide les diplômés de 18-35 ans dans leurs démarches d'établissement. Nous sommes 7 agents en Estrie, un par MRC autour de Sherbrooke (pas de services pour Sherbrooke). Les services offerts sont :

- Soutien individuel à distance (renseigner les gens sur la région, les aider à trouver un emploi, un logement, des activités ou autre);

- Séjours exploratoires de groupe ou individuel (une journée ou une fin de semaine pour découvrir la région, se créer des contacts et planifier son avenir dans la région);

- Cyberbulletin (possibilité de s'abonner pour recevoir par courriel les événements, actualités et emplois de la région choisie). Référez-nous vos futurs locataires (ou familles) diplômés

de 18-35 ans AVANT qu'ils emménagent dans la région de l'Estrie dans une MRC en périphérie de Sherbrooke (Memphrémagog, Coaticook, Granit, Haut St-François, Val St-François, des Sources ou communauté anglaise) et il nous fera plaisir de les aider!



Contact : Véronique Boutin  
au 819 843-3007, p.226  
ou [projet@cjemm.com](mailto:projet@cjemm.com)  
[www.placeauxjeunes.qc.ca](http://www.placeauxjeunes.qc.ca)

profitez d'une nouvelle méthode révolutionnaire grâce à la technologie

suivre mes appels.com

**AUGMENTER vos revenus. Lequel de mes investissements est le plus RENTABLE?**

**AMÉLIORER vos communications. Comment m'assurer de la qualité du service à la clientèle?**



**INFORMEZ-VOUS sur notre nouveau système révolutionnaire par téléphone au 1 866 559 5169 ou sur le site Internet [www.suivremesappels.com](http://www.suivremesappels.com)**

[placeauxjeunes.qc.ca](http://placeauxjeunes.qc.ca)

# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

1. Agriculture urbaine
2. Annonces de location
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffage Climatisation
11. Construction Rénovation
12. Courtiers immobiliers
13. Couvreurs
14. Drainage
15. Électricité
16. Évaluateurs
17. Exterminateur
18. Gestion d'appels
19. Gestion Immobilière
20. Huissiers de justice
21. Hypothèque
22. Impôts fiscalité
23. Insonorisation
24. Inspection Bâtiments
25. Maçonnerie
26. Nettoyage de conduits
27. Paysagement
28. Peinture
29. Plancher
30. Plomberie
31. Portes et fenêtres
32. Recouvrement
33. Réparation
34. Serrurier
35. Sinistres
36. Téléphones mobiles

### 1. AGRICULTURE URBAINE

#### Agriculture urbaine MicroHabitat

Tél.: (514) 804-7896  
info@microhabitatmtl.com  
MicroHabitat.ca

Un agriculteur à votre disposition pour optimiser vos espaces inutilisés en ville, c'est possible!

### 2. 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,...

### 3. APPAREILS MÉNAGERS

#### Debsel Inc.

(514) 481-0215, 1-877-481-0215

hwallace@debsel.com

www.appliancity.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement

### 4. 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

### 5. ASSURANCES

#### La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

#### Pierre Auchu Assurances

Tél.: (514) 373-1991

info@assurancesml.com

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

### 6. AVOCATS

#### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Régie du logement.

### 7. 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

#### Bain Miracle Montréal

Tél.: (514) 522-3737

bainmiraclemontreal@live.fr

www.bainmiraclemontreal.ca

- Revêtements acrylique pour baignoires, murs, douches  
Escomptes aux membres de l'APQ

### 8. 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

### 9. BÉTON

#### Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

Pieux : redressement et stabilisation

RBQ 5592-5911-01

### 10. 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

### 11. CONSTRUCTION RÉNOVATION

#### Construction A. Desfossés.

Alexis Desfossés

Tél.: (514) 269-8013

constructionadesfosses@Outlook.fr

- Construction et renovation general  
- Après-sinistre

#### Construction Seni inc.

#### Entrepreneur général

514-863-5722, 450-759-0263

-Constructions Neuves  
-Rénovation Résidentiel et commercial  
RBQ 2744-8901-85

#### Entretien Bernard Cousineau

6390 rue Fabre, Montréal

Tél.: (514) 659 5832

pmeousineau@gmail.com

Rénovations, démolition  
peinture, céramique, montage de meubles

#### RSB

Tél.: (450) 466-7318

www.rsbspecialistes.com

Travaux de rénovation, d'après-sinistre et d'étanchéité dans la Grande Région de Montréal.

### 12. COURTIER IMMOBILIERS

#### Claudia Généreux

REMAX Alliance

514-374-4000

claudyagenereux.com

Courtier immobilier d'expérience spécialisé dans les 2plex, 3plex, 4plex et 5plex.

#### 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.

### 13. COUVREURS

#### Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, La Prairie

Tél.: (450) 445-6209, (514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO  
- Travail garanti, estimation gratuite  
- Licence RBQ: 8317-9226-23  
10% d'escompte pour membre APQ

#### Groupe Serveko

Tél: 514-967-8546

info@serveko.ca, www.serveko.ca  
Réfection et réparation de toitures, gouttières

#### 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

### 14. 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

### 15. ÉLECTRICITÉ

#### 9317-5446 Québec inc.

f.a.s. Akoum électrique

(514) 327-5837, (514) 571-5838

akomelectrique@hotmail.com

- Maître électricien, membre CMEQ  
- RBQ: 5700-7395-01 - Service 24h,  
Remplacement des panneaux, conversion de chauffage, modification des entrées électriques

#### Ampère Pro-Teck.

Tél.: (514) 991-8650

Chauffage électrique  
Entrée électrique, Panneau électrique  
Spécialisé en résidentiel, Service 24h  
RBQ 5720-5866-01

#### Les installations électriques

#### Norca Inc

Tél.: 514-708-6362, info@norca.ca

www.norca.ca

Depuis 1995, notre équipe se fait un point d'honneur de répondre aux exigences de sa clientèle résidentielle toujours plus informée.

**16. ÉVALUATEURS****Groupe VMMP**

Michel Montmarquet

Tél.: (514) 744-4490

mmontmarquet@groupevmmp.com

www.groupevmmp.com

- Financement hypothécaire
- Transaction immobilière

**17. EXTERMINATEUR****Élite Extermination**

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

- Traitement vapeur et traditionnel;

**18. 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

**19. 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

**20. HUISSIERS DE JUSTICE****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

**Quintin & Associés SENC****Huissiers de justice**

5777, rue Sherbrooke est, bureau 200

Tél. : (514) 257-9087

quintin.associe@videotron.ca

Signification de divers documents

juridique, Ordre de comparaître, Mise en demeure etc. Exécution de jugement tel que l'expulsion de locataire, saisie en main tierce (Revenu / bancaire).

**21. HYPOTHÈQUE****Caterina Ballaro**

Courtier Hypothécaire

Tél.: (514) 799-9461

cballaro@dominionlending.ca

Hypothécaires Dominion vous donnent accès aux meilleurs produits et aux meilleurs taux offerts au Canada.

**L'équipe Performance****Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier

Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebélangercourtier.com

**22. 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

**23. 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

**24. INSPECTION BÂTIMENT****ANIEB****Association Nationale des****Inspecteurs et Experts en****Bâtiments**

Tél.: (514) 206-0973

info@anieb.com, www.anieb.com

- Inspecteurs agréés en bâtiments de tout genre

**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

**Patrick Lambert**

Tél.: (514) 803-4566

www.inspectionlambert.com

patrick@inspectionlambert.com

- Inspection pré-achat, pré-vente bilan préventif
- Membre AIBQ, Assuré et Diplômé

**25. 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

**Maçonnerie Gratton**

Tommy Bouillon, Président

Tél.: (514) 367-1631

Autre : (514) 576-1441

tommybouillon@maconneriegratton.com

www.maconneriegratton.com

- Maçonnerie, Brique, Cheminée
- Joint Briques, Infiltration d'eau

**26. NETTOYAGE DE CONDUITS****Maintenance Bonn-Air Inc.**

Tél.: 450-431-3501

Cellulaire 514-823-4237

info@maintenancebonnair.com

www.maintenancebonnair.com

- Assainissement de systèmes d'air résidentiels, commerciaux et industriels.

**27. PAYSAGEMENT****Aménagement GoPelouse**

Tél.: (514) Mon-Gazon (666-4296)

gaby@gopelouse.com

www.gopelouse.com

- Résidentiel / Commercial
- Services hebdomadaires disponible seulement sur la Rive-Sud

**28. 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****29. 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

**30. PLOMBERIE****Plomberie de la Montagne**

Tél.: 450 922-2606, (514) 808-7604

daniel@plomberiedlm.com

- Installation et Remplacement de chauffe-eau électrique ainsi qu'au gaz

**Mecanitech Ltée**

Benoit Lapointe, Estimateur

Tél.: (514) 341-6200

blapointe@mecanitech.com

- Plomberie Chauffage
- gaz naturel
- Urgence 24 heures

**31. PORTES ET FENÊTRES****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

**32. RECOUVREMENT****CONTENCIA**

Tél : 514-317-4939

Fax : 450-823-0154

www.contencia.ca

- Agence de recouvrement : loyers impayés, dettes personnelles, juridiques et commerciales.

10% de rabais aux membres APQ

**33. RÉPARATIONS****Maintenance Canada**

Tél.: (514) 946-2036

maintenance.canada@gmail.com

- Restauration, Cuisine, Salle de bain, Réparation Service

**34. SERRURIER****Serrurier sirois inc**

3950, Ontario Est, Montréal

Téléphone : (514) 523-3687

serrurier.sirois@videotron.ca

www.serruriersirois.com

- Restauration
- Service d'urgence 7 jours sur 7, 24hrs
- Réparation et installation de serrure

**35. 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

**36. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Centre de rénovation
5. Chauffage
6. Chauffe-eau
7. Extermination
8. Peinture
9. Planification financière
10. Serrure
11. Toitures

#### 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. CHAUFFE-EAU

##### Chauffe-Eau Estrie

Alain Bergeron, propriétaire

Tél.: (819)565-9023

[www.chauffe-eau-estrie.com](http://www.chauffe-eau-estrie.com)

\* Escompte 5 % membres RPHL

-Vente, réparation

#### 7. 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;

#### 8. 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

#### 9. 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

#### 10. SERRURE

##### MULTI-CLÉS SERRURIER EXPERT

1378 Rue King O, SHERBROOKE,

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

[info@multicles.com](mailto:info@multicles.com)

Tél: (819) 562-6313, Fax: (819) 563-3239

Nous offrons le plus grand choix de serrures résidentielles, commerciales et industrielles.

Nous disposons de deux unités mobiles prêtes à intervenir.

#### 11. TOITURES

##### TEKNIC ART

Dominic Faucher, Propriétaire

T.819.674.7044

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

Recommandé par CAA Habitation

Réno Maître APCHQ, Couvreur certifié BP

\*Tarification préférentielle pour membres RPHL

• Réfection de toiture plate ou en pente

• RBQ: 8351-3416-19



## 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.





**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

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



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



**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

**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

ronamagog.com



**MULTI CLÉS**

SERRURIER EXPERT

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - AUTOMOBILES - COFFRES-FORTS



www.MULTICLES.COM  
**819.562.6313**  
1378, RUE KING OUEST, SHERBROOKE



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU  
**MEILLEUR SERVICE** ET DU  
**MEILLEUR PRIX**  
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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



**Communiquez avec le RPHL**  
**819 563-9292**  
**1 877 563-9292**

Distributeur Shell

**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 manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- Ferme

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

**819-563-0363**

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**




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

**DIANE CÔTÉ, P.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

IOPF

Chambre de la Sécurité Financière

OACiO

Planiprêt

Excel

FINANCIERS HORIZONS

T 819 769-3022

@ dianecote@alizeservicesfinanciers.com

W alizeservicesfinanciers.com

# INCENDIES, INONDATIONS ET PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

CONSTRUCTION ET TOITURE

**Teknic Art**

**VOTRE TOITURE EST À REFAIRE?**

**ESTIMATION GRATUITE!** | **TRAVAUX IMPECCABLES**

**PROJET CLEF EN MAIN** | **PRIX COMPÉTITIF!**



**819-674-7044** | [toituresherbrooke.com](http://toituresherbrooke.com)

Logo: réno-maître APCHL

RBO: 8351-3416-19

En tant que propriétaires, peut-être avez-vous des inquiétudes envers les locataires à mobilité réduite ou en perte d'autonomie. Que ce soit un locataire de longue date ou un proposant locataire, des questions se posent concernant l'évacuation de ces personnes lors d'un sinistre (feu, eau et autres...).

Les services incendies de plusieurs villes (Ex: Montréal, Sherbrooke, Granby) offrent un programme d'aide à l'évacuation d'urgence. Des

personnes dans diverses situations sont admissibles au programme. Par exemple, il peut s'agir de surdité, d'une maladie dégénérative, de mobilité réduite, de d ficiance visuelle, motrice ou intellectuelle.

Les personnes qui souhaitent adhérer au programme, doivent remplir un formulaire, disponible en ligne, dans un CLSC ou dans les casernes de pompiers. Le retour du formulaire rempli peut se faire via internet ou par la poste. Aucun frais n'est chargé, ce programme est tout à fait gratuit.

Le but est d'aviser les pompiers et les policiers de la présence d'une personne ayant besoin d'aide, pour ainsi améliorer l'efficacité et la

mesures spéciales à prendre pendant l'intervention. De cette façon, lors de leur arrivée sur les lieux, les secouristes auront à leur disposition des informations cruciales, tel que l'âge de la personne, les détails de sa situation particulière, l'emplacement de sa chambre et les accès pour s'y rendre, ainsi que le nom d'une personne ressource. De plus, ces informations sont confidentielles et ne sont partagées qu'aux personnes ressources seulement en cas de besoin.

Bref, ces personnes vulnérables et leur entourage sont très souvent conscients des difficultés qui peuvent survenir lors d'incident, c'est pourquoi le fait d'avoir un dossier préparé auprès des premiers répondants leur procure un sentiment de sécurité. Pour conclure, je vous invite à parler de ce programme avec vos locataires.

Qui sait, une vie pourrait être sauvée!

rapidité du service d'urgence. C'est un programme informatisé qui communique aux réparateurs ainsi qu'aux répondants, la situ-

**Nouveau**  
Location de  
  chauffe-eau

**CHAUFFE-EAU**  
Estrie inc.

Vente - Remplacement  
Réparation de chauffe-eau  
et dispositifs contre les dégâts d'eau

**930, 12<sup>E</sup> AVENUE N,  
SHERBROOKE**

**819-565-9023**

## PROGRAMME PRIVIL GE\* 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  V NEMENTS 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   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   SHERBROOKE



Obtenez des milles AIR MILES<sup>SM</sup> 1 mille = 20\$

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



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

\*Le programme privilège ne s'applique pas sur les commandes spéciales. Uniquement valide sur les achats facturés au nom de votre entreprise et chez tous les marchands participants seulement. Le programme privilège exclut toute forme de remboursement rétroactif. Le programme privilège ne peut être jumelé à toutes autres promotions ainsi qu'aux bénéfices offerts par la carte à VOS R NOS. 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.