

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Septembre 2020, Volume 36 No 9

LOYER LE PLUS BAS PAYÉ

Le propriétaire prétend qu'une transaction intervenue entre les parties incluant la rénovation du logement limite la fixation de loyer et rend le recours inapplicable.

>>Page 6

DÉLAI IMPARTI

Le locataire introduit à la Régie du logement une demande pour être relevé du défaut pour avoir négligé de s'opposer à l'avis d'éviction du locateur pour l'agrandissement de son logement.

>>Page 8

VÉRIFIER LE ZONAGE

Il arrive parfois, lors de l'achat d'immeubles multi-logements, de constater que l'immeuble acheté contrevient en réalité au règlement de zonage.

>>Page 14



LA RÉGIE DU LOGEMENT DEVIENT

le Tribunal Administratif du logement (TAL), ce qui a plusieurs impacts pour les propriétaires de logement.

Suite à la page 2



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Le 31 août 2020, la Régie du logement devient le Tribunal Administratif du logement (TAL), ce qui a plusieurs impacts pour les propriétaires de logement.

D'abord, nous devons dorénavant utiliser "Monsieur le juge" ou "Madame la juge" pour nous adresser au tribunal.

Le changement de nom est intéressant aussi dans la définition du mandat et dans la reconnaissance du travail effectué par le tribunal. Nous pouvons penser qu'alors que la Régie émettait diverses communications sur les hausses de loyer es-

timées, cela ne devrait pas être le cas pour le Tribunal administratif du logement.

Une modification qui vous touche de façon importante est l'obligation de fournir dès l'introduction de la demande une liste de pièces ainsi que les pièces à votre locataire. Nous avons alors à réfléchir sur la preuve qui doit être présentée et la soumettre dès le départ. En plus du bail, il y aura certaines lettres, courriels, mises en demeure, rapports, factures.

Il faut faire attention cependant car les règles de preuve demeurent les mêmes et les documents produits doivent

LA RÉGIE DU LOGEMENT DEVIENT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

The Régie du logement - Rental Board becomes the Tribunal Administratif du logement

l'être par le témoignage du témoin approprié. Par exemple, le rapport et les factures de votre exterminateur nécessitent la présence de votre expert lors de l'audience. Il faut alors demander au Tribunal d'émettre dès que vous recevez votre avis d'audition une citation à comparaître que vous ferez signifier par huissier.

Il vous faudra aussi notifier et déposer la preuve de notification de la demande et de la liste de pièces ou des pièces elles-mêmes au Tribunal administratif du logement dans les 45 jours de l'introduction de la demande, sinon le Tribunal considérera la demande comme périmée

et fermera votre dossier.

Nous pouvons vous accompagner pour vous rassurer quant à la démarche à suivre pour ces nouvelles procédures, n'hésitez pas à nous joindre.

On August 31, 2020, the Régie du logement became the Administrative Housing Tribunal, which has several consequences for rental housing owners.

First of all, we will now have to use "Mister Judge" or "Madam Judge" to address the Tribunal. The name change is also

Volume 36 No 9
Septembre 2020

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

interesting in the definition of the mandate and in the recognition of the work done by the Tribunal. We may think that while the Régie issued various communications on estimated rent increases, this should not be the case for the Administrative Housing Tribunal.

One particular change that affects you significantly is the obligation to provide the Tribunal and your tenant with a list of documents as soon as the request is submitted. We will then have to think about the evidence that needs to be presented and submit it right from the start. In addition to the lease there would have to be submitted certain letters, e-mail, a formal notice, a report, and invoices.

One should be careful however, the rules of evidence remain the same and the documents produced must be so by the testimony



of the appropriate witness. For instance, your exterminator's report and invoices require your expert to be present at the hearing. You must therefore ask the Tribunal to issue as soon as you receive your notice of a hearing a summons to appear that you will have given notice

of by a bailiff.

You will also have to notify and submit the proof of notification of the request and the list of exhibits or the exhibits themselves to the Housing Tribunal within 45 days of submitting the request, otherwise the Tri-

bunal will consider the request to have expired and it will close your file.

We can assist you to reassure you concerning the process to follow for these new procedures. So, do not hesitate to contact us.

Profitez de l'entente privilège!

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

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

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

JOSEPH ÉLIE



120ans

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



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com **www.josephelie.com**



Car vous avez fait le choix de l'expertise, de l'expérience et de la renommée de l'APQ!

Mardi le 27 octobre 2020

ACHETER UN IMMEUBLE LOCATIF

L'achat d'un immeuble à revenu est un projet d'envergure qui ne doit pas être pris à la légère. Il est important de procéder à une vérification diligente de l'immeuble avant de prendre la décision de l'acheter. Le prix d'achat et la rentabilité, bien qu'importants, ne sont pas les seuls éléments essentiels. Nos experts feront le tour des vérifications nécessaires.

Mardi le 1er décembre 2020

LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF

Le monde locatif évolue avec des jugements à la Régie du logement qui feront jurisprudence, des lois qui viennent changer les règlements mais aussi imposer de nouvelles règles. Un expert viendra vous exposer quelques changements que vous devez connaître pour rester un propriétaire à l'affût.

Mardi le 26 janvier 2021

MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC ET LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE

À travers l'étude de la SCHL, vous pourrez vous situer dans le marché locatif, voir les prévisions des taux d'occupation pour 2020. Aussi, une autre saison de location différente sera encore au rendez-vous cette année. Nouvelles façons de faire, distanciations, nous ferons le tour d'une saison 2021 encore différente de celle vécue en plein confinement.

Mardi le 23 février 2021

LES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

La COVID-19 a apporté son lot de bouleversements. Les relations entre locateur/locataire ont été affectées par des situations de non-paiement de loyer ou des conflits entre locataires. Nos experts aborderont les relations parfois compliquées dans le domaine locatif.

Réservation obligatoire - Places limitées
Inscription obligatoire à <https://boutique.apq.org/fr/>

CAPSULE : "BAILLUS VOUS EXPLIQUE"

Est ce que je peux demander un dépôt de sécurité pour les clés ou même les meubles inclus dans le bail?

Actuellement au Québec, un propriétaire ne peut pas exiger de dépôt de garantie pour les clés ou les meubles. Plusieurs souhaiteraient par cet incitatif se doter d'une garantie que les meubles soient encore en bon état à la fin du bail, mais la loi ne le permet pas.

Toutefois, nous vous rappelons que dans le journal d'août 2020, nous abordions que le dépôt de loyer est légal dans certaines circonstances.

Il faut donc demeurer prudent avant de tirer des conclusions générales pour toutes les circonstances où un propriétaire pourrait recevoir un dépôt de garantie.

En conséquence, nous vous recommandons de communiquer avec nous pour analyser la situation qui se présentera à vous relativement à un dépôt de loyer.

THE "BAILLUS EXPLAINS TO YOU" CAPSULE

Can I ask a security deposit for the keys or even for the furniture included in the lease?

Currently in Quebec, a rental property owner cannot require a security deposit for keys or furniture. Many would like to use this incentive to ensure that the furniture is still in good condition at the end of the lease, but the law does not allow this.

However, we remind you that in our August 2020 newspaper (see link), we only addressed the legal rent deposit in certain instances.

We must therefore remain cautious before drawing general conclusions for all the circumstances in which a rental property owner could receive a security deposit.

Consequently, we recommend that you contact us to analyze the situation that will arise to you in relation to a rental deposit.



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management Inc.

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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





Me Jean-Olivier Reed

UNE EXCEPTION À LA RÈGLE DU LOYER LE PLUS BAS PAYÉ : *Est-ce possible?*

*An exception to the rule of the lowest
paid rent... Is it possible???*

Dans une décision de la Régie du logement rendue en janvier 2019 par Me Camille Champeval, celle-ci devait procéder à une demande du locataire en fixation de loyer basée sur le loyer le plus bas payé par l'ancien locataire (1950 CCQ).

Par contre, le propriétaire prétend alors qu'une transaction intervenue entre les parties incluant la rénovation du logement limite la fixation de loyer et rend le recours inapplicable.

La Juge explique son raisonnement au paragraphe 33 et suivant de la décision:

33 Le recours en fixation de loyer prévu à l'article 1950 C.c.Q. est offert aux locataires désirant faire réviser le montant du loyer convenu au bail. La signature du contrat de bail ne constitue pas une renonciation à l'exercice subséquent d'un recours en fixation de loyer. Il est bien établi qu'il s'agit là d'une exception

à la règle de la liberté contractuelle, ceci dans l'objectif de prioriser la protection des locataires contre des hausses abusives de loyer.

34 Le Tribunal est donc en accord avec les arguments présentés par le locataire sur cette question : la signature de son bail n'emporte pas renonciation à l'exercice d'un recours en fixation de loyer.

35 Il y a cependant une nuance importante à faire en l'instance, laquelle donne un tout autre ton au présent dossier.

36 Le locataire s'est engagé à verser une contrepartie financière de 925 \$ par mois à la locatrice pour occuper un logement rénové. La locatrice s'est engagée à faire libérer le logement et à le rénover en échange d'une contrepartie financière de 925 \$ par mois.

37 Voilà le nœud central de cette affaire....

...41 Les parties ont donc valablement transigé et librement assorti leur entente de plusieurs termes et conditions.

42 Le locataire ne peut,

a posteriori, demander à changer les termes de sa contrepartie, tout en demandant à la locatrice d'exécuter la sienne.

43 Le Tribunal conclut donc qu'il y a eu transaction entre les parties. La création et l'existence de ce lien juridique entraînent la renonciation du locataire à remettre en question le montant de son loyer et à le faire fixer par le Tribunal....

La juge administrative, Me Champeval, appuie sa décision sur une série de jurisprudences qui confirment en quelque sorte que lorsque les parties s'entendent et négocient le prix du loyer basé sur des travaux à exécuter avant le début du bail, il est possible de transiger et de rendre l'article 1950 CCQ inopérant.

45 Dans une autre décision, le juge administratif Gagnier se prononce à nouveau sur la question de la fixation de loyer alors que la partie locatrice plaide l'existence d'une transaction :

« Comme les décisions judiciaires qui précèdent le démontrent, même le texte rigoureux de l'ar-

ticle 1950 C.c.Q. permet aux parties de convenir d'une entente ou d'une transaction : le consentement des parties doit cependant être libre et éclairé et il est manifeste que ce fut le cas lors de la négociation et la signature du présent bail. »2

46 Le juge administratif Jocelyn Barakatt dans l'affaire Perrault c. Saguenay (02-090910-003M) souligne que bien que l'article 1950 C.c.Q.

déroge à la liberté contractuelle, il ne prohibe pas pour autant la surveillance d'une transaction. Il conclut que l'existence d'une transaction fait obstacle à la demande de fixation de loyer. Il s'exprime comme suit :

« Dans les circonstances, le Tribunal ne fait pas droit à la demande du locataire en fixation du coût du loyer mensuel, étant plutôt d'opinion qu'une transaction est



Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais*
For APQ members, up to 35% off *

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$*
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250*

*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details



intervenue entre les parties au sens de l'article 2631 du Code civil du Québec, afin de permettre au locataire d'aménager dans un nouveau logement, alors qu'il était déjà lié par un renouvellement de bail du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010 et concernant le logement portant le numéro 619. »...

Ainsi, le premier élément pour réussir à rendre inopérant l'article 1950 C.c.Q. est l'existence d'une transaction par laquelle les 2 parties (propriétaires et locataires) s'engagent. Plus important encore, le propriétaire s'engage lui-même à faire quelque chose d'important dans le logement en termes de travaux en contrepartie d'un prix de loyer différent de celui de l'ancien locataire.

Dans ces décisions, qui doivent être prises dans leur contexte respectif, le Tribunal a évalué qu'il était possible dans une situation précise à laquelle les parties s'entendent pour améliorer l'état du logement en contrepartie du changement du prix du loyer.

Dans ces affaires, le locataire a transigé en toute connaissance de cause et la signature ne peut avoir été obtenue par la fraude ou le dol, par exemple : il doit connaître et avoir vu la condition du logement avant les travaux et connaître le prix de l'ancien loyer.

Finalement, dans ces décisions, jamais le propriétaire n'aurait fait les travaux entendus n'eût été de l'entente sur le prix du loyer avec le locataire.

In a decision of the Régie du logement rendered in January 2019 by Me Camille Champeval, the latter had to proceed to a request from the tenant for the setting of the rent based on the lowest rent paid by the former tenant (section 1950 of the C.c.Q.).

However, the owner then claims that a transaction between the parties including the renovation of the dwelling limits the setting of the rent and makes the appeal inapplicable.

The Judge explains her reasoning of the decision in paragraph 33 and following:

33 The recourse for setting the rent provided for in Section 1950 of the C.c.Q. is offered to tenants wishing to revise the amount of rent agreed upon in the lease. The signing of the lease contract does not constitute a waiver of the subsequent exercise of an action for setting the rent. It is well established that this is an exception to the rule of contractual freedom, and this in order to prioritize the protection of tenants against abusive rent increases.

34 The Court therefo-

re agrees with the arguments presented by the tenant on this question: the signing of his lease does not entail a waiver of the exercise of an action for setting the rent.

35 There is, however, an important nuance to be made here, which sets a whole new tone in this case.

36 The tenant has agreed to pay the landlady a financial contribution of \$925,00 per month to occupy a renovated dwelling. The landlady has made a commitment to vacate the unit and renovate it in exchange for a financial contribution of \$925,00 per month.

37 This is the crux of this matter....

...41 The parties have therefore validly compromised and freely matched their agreement with several terms and conditions.

42 The tenant cannot, a posteriori, ask to change the terms of his counterpart, while asking the landlady to perform hers.

43 The Court therefore finds that there has been a settlement between the parties. The creation and existence of this legal link entail the renunciation of the tenant to question the amount of his rent and to have it fixed by the Court....

The administrative judge, Me Champeval, bases her decision on a series of law cases which confirm in a way that when the parties agree and negotiate the price of the rent based on work to be carried out before the start of the lease, it is possible

to compromise and to render section 1950 of the C.c.Q. inoperative.

45 In another decision, administrative judge Gagnier ruled once again on the issue of setting the rent, while the lessor argued for the existence of a transaction:

« As the preceding judicial decisions demonstrate, even the rigorous text of section 1950 of the C.c.Q. allows the parties to reach an agreement or make a transaction: the consent of the parties must however be free and informed and it is obvious that this was the case during the negotiation and signing of this lease. »2

46 Administrative judge Jocelyn Barakatt in the case of Perrault v. Saguenay (02-090910-003M) points out that although section 1950 of the C.c.Q. derogates from freedom of contract, it does not however prohibit the occurrence of a transaction. He concludes that the existence of a transaction precludes the application for the setting of the rent. It is expressed as follows:

« In the circumstances, the Court does not grant the tenant's request for setting the cost of the monthly rent, being rather of the opinion that a transaction has taken place between the parties within the meaning of section 2631 of the Civil Code of Québec, in order to allow the tenant to move into a new apartment, when he was already bound by a lease renewal from July 1, 2009 to June 30, 2010 and concer-

ning the dwelling bearing the number 619. » ...

Therefore, the first element to succeed in rendering section 1950 of the C.c.Q. inoperative is the existence of a transaction by which the 2 parties (owners and tenants) agree. Most importantly, the landlord himself commits to doing a few important things in the housing in terms of work for a different rental price than the one of the previous tenant.

In these decisions, which must be taken in their respective context, the Court assessed that it was possible in a specific situation in which the parties agree to improve the condition of the housing in return for the change in the price of rent.

In these cases, the tenant has transacted knowingly and the signature cannot have been obtained by fraud or deceit, for instance: He must know and have seen the condition of the dwelling before the works and know the price of the old rent.

Finally, in these decisions, the landlord would never have done the work concerned without the agreement on the price of the rent with the tenant.

<http://citoyens.socij.qc.ca/php/decision.php?ID=902A-EE2A65DC0A5B4BDE7C-36B6AA1180>

UNIK
Tanguay-Moncion c. 9358-8101 Québec inc., 2019 QCRDL 2349 (CanLII)



Me Robert Soucy

UNE DEMANDE D'ÊTRE RELEVÉ DU DÉFAUT

de produire la demande dans le délai imparti est rejetée par la Régie du logement

Le locataire introduit à la Régie du logement une demande pour être relevé du défaut pour avoir négligé de s'opposer à l'avis d'éviction du locateur pour l'agrandissement de son logement. L'article 59 de la Loi sur la Régie du logement permet au locataire de demander d'être relevé du défaut de faire une opposition à l'agrandissement : « Art. 59. La Régie peut, pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave. » De plus, le locataire demande à la Régie de recevoir son opposition à l'avis d'éviction pour agrandissement que lui faisait parvenir le locateur en date du 9 décembre 2019. Le locataire devait s'adresser à la Régie, dans le mois de la réception dudit avis pour s'opposer à l'agrandissement de son logement. L'article 1966 du Code civil du

Québec régit la demande d'opposition à l'agrandissement :

« Art. 1966 Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé d'avoir consenti à quitter les lieux.

S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet ». À l'audience, le Tribunal a pris la décision de rendre un jugement sur la demande d'être relevé du défaut du locataire d'avoir déposé son opposition dans le délai imparti, soit dans le mois de la réception.

Les faits

Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020, au loyer mensuel de 635,00\$. Au mois de novembre 2019,

le locataire rencontre le locateur pour lui donner cinq (5) chèques de loyer postdatés, avisant le locateur qu'il part en vacances, mais sans plus de détails sauf que le locateur lui a demandé pourquoi il ne renonçait pas à son logement. Il n'avait pas l'habitude de payer son loyer en avance. Le locataire est ensuite parti en vacances en Jamaïque et il croyait revenir au mois d'avril 2020.

La pandémie mondiale du Coronavirus a chambardé les plans de retour du locataire qui est revenu à Montréal que le 8 juillet 2020. Sans prendre possession de son courrier, le locataire est retourné chez lui pour y vivre une quarantaine de 14 jours, selon les exigences du ministère de la Santé publique.

Au terme de sa quarantaine, le 23 juillet 2020, le locataire prend possession de son courrier accumulé durant son absence et il y trouve une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer. Comme il est analphabète, il se rend lui-même aux bu-

reaux d'un organisme voué à la protection des droits des locataires. À l'organisme de défense des droits des locataires, un représentant effectue une recherche au pluri-fonctionnaire de la Régie et apprend au locataire que le 12 août 2020, il y aura une audience pour une demande d'éviction ayant été introduite par le locateur. Il apprend aussi que pendant son absence, le locateur lui a fait parvenir un avis d'éviction pour un agrandissement de son logement auquel il n'avait pas fait une opposition.

Le locataire ne conteste pas la réception de l'avis d'éviction pour agrandissement qu'un huissier a laissé à son logement le 9 décembre 2019, tel qu'il appert à un procès-verbal de signification mais il affirme ne pas l'avoir trouvé parmi son courrier. Le 5 août 2020, le locataire dépose sa demande pour être relevé de son défaut d'avoir produit son opposition dans le mois de la réception de l'avis. La réception de l'avis étant le 9 décembre 2019, il devait déposer sa demande d'opposition avant le

9 janvier 2020, ce qu'il n'a pas fait. Le locataire reproche au locateur de ne pas l'avoir avisé avant son départ de son intention de l'évincer pour agrandir son logement, de telle manière qu'il aurait pu s'y opposer dans le délai imparti : il reproche aussi au locateur que ce dernier ne pouvait pas ignorer qu'il serait absent durant au moins cinq mois puisqu'il avait remis au locateur cinq mois de loyer par anticipation. Encore, le locataire ajoute que la cueillette de son courrier dès son retour n'aurait rien changé puisqu'il était obligé d'attendre 14 jours avant que quelqu'un puisse lui lire les documents légaux qu'il était incapable de déchiffrer. Enfin, il a aussi révélé qu'il avait de tels voyages de plusieurs mois en Jamaïque 2012 et 2014 et qu'il n'avait jamais confié à personne la charge de prendre soin de son courrier lors de ses absences à son logement.

La position des parties

Les deux parties sont représentées par des avo-

cats. L'avocat du locataire fait valoir que son client était incapable d'agir plus tôt et qu'il a démontré un motif raisonnable pour donner une ouverture à l'application de l'article 59 L. R. et d'obtenir que le locataire soit relevé du défaut d'avoir déposé son opposition à l'avis d'agrandissement. Il soutient aussi qu'une décision favorable du tribunal ne causera aucun préjudice au locateur qui aura alors l'opportunité de défendre son projet d'agrandissement à une autre date.

L'avocat du locateur plaide que le locataire a fait preuve de négligence en ne se préoccupant pas qu'une personne ramasse son courrier en son absence afin de pouvoir l'aviser au besoin de toute correspondance importante. Il argumente que même en vacances on doit continuer à suivre la gestion de ses affaires. L'avocat conteste que le locateur aurait dû conclure à l'absence du locataire durant cinq mois, simplement avec la seule remise des cinq chèques postdatés, sans aucune mention précise donnée à son client. Il proteste aussi l'absence de préjudice pour le locateur qui devra en cas de réponse favorable de la Régie de revenir à une nouvelle audience sur la faisabilité de son projet d'agrandissement avec son avocat. Le stress et le coût des honoraires sont à considérer par le Tribunal.

L'analyse et la décision

Dans une décision, la Régie du logement a affirmé les principes suivants :

« L'omission de respecter une exigence légale dans la mise en

œuvre d'un droit lorsqu'elle résulte de la négligence, d'une mauvaise compréhension ou ignorance de la loi n'est pas retenue comme motif raisonnable permettant de justifier la prolongation du délai¹»

« En l'instance, le Tribunal ne peut passer outre la désinvolture, voire la négligence du locataire qui est parti à l'étranger pour un séjour d'une durée prévue de cinq mois sans se soucier qu'une personne passe prendre un courrier et l'avertisse, au besoin, de toute correspondance importante.

Si le locataire ne pouvait présumer que le locateur lui transmettrait un avis d'éviction pour agrandissement, il pouvait certes entrevoir la transmission d'un avis de modification de bail contenant une augmentation de loyer, qu'en aurait-il été alors? »²

Le Tribunal constate que le locateur a exercé son droit conformément à la loi. Aucun défaut ou reproche ne peut lui être imputé. Aussi, le Tribunal juge que la négligence ne peut pas constituer un motif pouvant justifié d'être relevé du défaut d'avoir agi en temps utile.³ La décision rendue emporte le sort de l'opposition du locataire à l'avis d'éviction du locateur et le Tribunal rejette la demande d'opposition du locataire et rejette aussi la demande d'être relevé du défaut d'avoir déposé tardivement sa demande d'opposition à l'avis d'agrandissement de son logement.



Constant America
vous propose une gamme complète de produits, d'équipements de protection personnelle et d'outils contre la COVID-19

Produits

Produits pour les mains

MANOGEL*
Gel nettoyant antiseptique pour les mains
NPN : 80098846

MANOQUAT
Gel antiseptique pour les mains sans alcool

MANOSAN MOUSSANT
Savon pour les mains antibactérien

Produits pour les surfaces

DESIRINCE
Désinfectant concentré
D.I.N. 01924451

SURQUAT
Assainisseur pour les surfaces prêt à l'emploi

SHIELD ON 10
Protecteur de surface long terme antibactérien

Équipements de protection personnelle

MASQUE DE PROTECTION JETABLE
20004338

MASQUE KN95
80041832

POUR COMMANDER
Par carte de crédit ou par téléphone
514 761-3339
Ou 1 800 363-0230 (sans frais)

A REQUEST TO BE ABSOLVED of the failure to submit the request within the time limit is rejected by the Régie du logement

The tenant submits a request at the Régie du logement to be absolved of the default for having neglected to oppose the landlord's eviction notice for the expansion of his dwelling. Section 59 of the Act respecting the Régie du logement allows the tenant to ask to be absolved of the failure to file an objection to the extension:

« Section 59. The (Rental) Board may, for reasonable cause and on appropriate conditions, extend a time limit or release a party from the consequences of his failure to comply with it, provided that no serious prejudice can result thereby to the other party. »

Moreover, the tenant asks the Régie to receive his op-

Suite à la page 10

position to the notice of eviction for extension sent to him by the lessor on December 9, 2019. The tenant had to apply to the Régie, within the month of the receipt of said notice to oppose the expansion of his housing.

Section 1966 of the Civil Code of Québec governs the request to oppose the expansion:

« Section 1966. Within one month after receiving the notice of eviction, the lessee may apply to the court to object to the subdivision, enlargement or change of destination of the dwelling; otherwise, he is deemed to have consented to vacate the premises.

Where an objection is brought, the burden is on the lessor to show that he truly intends to subdivide, enlarge or change the destination of the dwelling and that he is permitted to do so by law ».

At the hearing, the Court decided to render a judgment on the request to be absolved of the tenant's failure to file his objection within the time limit, that is, within one month of receipt.

The facts

The parties are bound by a lease from July 1, 2019 to June 30, 2020, at a monthly rent of \$635.00. In November 2019, the tenant meets the landlord to give him five (5) post-dated rent cheques, notifying the landlord that he is going on vacation, but without further details except that the landlord asked him why he was not giving up on his dwelling. He wasn't used to paying

his rent in advance. The tenant then went on vacation to Jamaica and expected to return in April 2020.

The global Coronavirus pandemic had upset the plans for the return of the tenant who only got back in Montreal on July 8, 2020. Without taking possession of his mail, the tenant returned to his housing to live there in quarantine for 14 days, according to the requirements of the Ministère de la Santé publique - Department of Public Health.

At the end of his quarantine, on July 23, 2020, the tenant takes possession of his mail accumulated during his absence and he finds there a request for termination of the lease for non-payment of rent. As he is illiterate, he goes himself to the offices of an organization dedicated to protecting tenants' rights. At the tenants' rights organization, a representative carries out a search in the Régie's record and informs the tenant that on August 12, 2020, there will be a hearing for an eviction request that has been filed by the landlord. He also learns that during his absence, the landlord sent him a notice of eviction for an expansion of his dwelling to which he had not made an objection.

The tenant does not dispute the receipt of the notice of eviction for expansion that a bailiff left in his dwelling on December 9, 2019, as it appears in a report of service but he affirms not to have found it among his mail. On August 5, 2020, the tenant files his

request to be relieved of his failure to file his opposition within one month of receiving the notice. As the notice was received on December 9, 2019, he had to file his opposition request by January 9, 2020, which he did not do.

The tenant criticizes the landlord for not having informed him before his departure of his intention to evict him in order to enlarge his dwelling, in such a way that he could have objected to it within the allotted time. He also accuses the landlord that the latter could not be unaware that he would be absent for at least five months since he had given the lessor five months' rent in advance.

Also, the tenant adds that picking up his mail upon his return would not have changed anything since he was forced to wait 14 days before someone could read him the legal documents he was unable to decipher. Finally, he also revealed that he had such multi-month trips to Jamaica in 2012 and 2014 and that he had never assigned anyone to take care of his mail while he was away from his housing.

The position of the parties

Both parties are represented by attorneys. The tenant's lawyer argues that his client was unable to act sooner and that he has demonstrated a reasonable cause to give an opening to the application of section 59 L. R. and to obtain that the tenant be relieved of the failure to file opposition to the no-

tice of expansion. He also maintains that a favourable decision of the Court will not cause any prejudice to the landlord who will then have the opportunity to defend his expansion project on another date.

The landlord's attorney, on the other hand, argues that the tenant was negligent in not worrying about someone picking up his mail in his absence so that they could advise him of any important correspondence, if necessary. He argues that even on vacation one must continue to monitor the management of one's affairs. The lawyer disputes that the landlord should have concluded that the tenant was absent for five months, simply with the sole delivery of the five post-dated cheques, without any specific mention given to his client. He also protests the absence of prejudice for the landlord, who will have to return to a new hearing on the feasibility of his expansion project with his attorney, if he receives a favourable response from Régie. The stress and the cost of the fees are to be considered by the Court.

Analysis and decision

In its decision, the Régie du logement affirmed the following principles:

« Failure to comply with a legal requirement in the implementation of a right when it results from negligence, a misunderstanding or ignorance of the law is not considered as a reasonable ground to justify the extension of the delay.¹»

« In this instance, the

Court cannot ignore the carelessness, even the negligence of the tenant who has gone abroad for a stay of a period of five months without worrying that a person comes to pick up the mail and notify him, if necessary, of any important correspondence. If the tenant could not assume that the landlord would send him a notice of eviction for expansion, he could certainly foresee the transmission of a notice of modification of the lease containing an increase in rent, what would the problem have been then?²»

The Court finds that the landlord exercised his right in accordance with the law. No fault or reproach can be attributed to him. Also, the Court considers that negligence cannot constitute a reason which can be justified to be relieved of the failure to have acted in an appropriate time period.³

The decision rendered seals the fate of the tenant's opposition to the eviction notice of the landlord and the Court rejects the tenant's opposition request and also rejects the request to be relieved of the failure to have filed his application late to oppose the notice of expansion of his dwelling.

1. Van v. Eddarissi, R.D. L. 2015 QCRDL 5708;

2. Lowe v. Rahman, 2020 QCRDL 17725, paragraph 36;

3. Idem, paragraph 46.

DERNIER RAPPORT ANNUEL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT : *des améliorations mais des hausses dans le paiement des retards fréquents*

Montréal, le 17 septembre 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du plus récent et aussi le dernier rapport annuel de gestion de la Régie du logement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate plusieurs améliorations dans les délais, mais malheureusement le nombre de dossiers traités annuellement reste identique. Et comme la moitié concerne des dossiers de non-paiement de loyer, cela indique qu'en 2020 encore des milliers de locataires continuent de vivre plusieurs mois sans payer dans leurs logements!

« Le délai moyen d'attente, toutes catégories de causes confondues, est passé de 4,5 à 3,6 mois en 2019-2020, soit une diminution de 20 %.

Pour les causes civiles prioritaires et générales, les délais sont respectivement passés de 11,4 à 9,1 mois, et de 14,1 à 10,6 mois. Il s'agit de diminutions de 20 et 25 %. L'amélioration est encore plus notable en ce qui concerne les délais en matière de fixation de loyer, lesquels ont fondu de moitié, passant de 10,5 à 5,6 mois. »

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que se réjouir de ces délais qui diminuent.

« L'ajout de juges administratifs a permis de traiter plus de dossiers, mais aussi de mettre en priorité les dossiers de santé/sécurité ce qui est positif pour l'ensemble du marché. » selon l'APQ.

Cependant, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) remarque que le nombre de dossiers ne diminue pas année après année, et même pour les causes en fixation de loyer et les résiliations pour retards fréquents, une hausse importante des cas est significative :

Demandes introduites et relancées – Fixation

Causes introduites par les propriétaires: 3 906 (2017-2018), 4 951 (2018-2019) et 6 011 dans le présent rapport.

Demandes introduites et relancées – Non-paiement du loyer

Non-paiement du loyer	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Recouvrement-résiliation	31 610	30 041	26 584
Résiliation pour retards fréquents	8 354	9 890	11 217
Causes relancées	1 617	1 648	1 483
TOTAL	41 581	41 579	39 284

Le nombre de dossiers en non-paiement a diminué depuis 2 ans alors que les demandes visant les retards fréquents ont connu une hausse de 34% entre 2018 et 2020. Il faudra suivre cette tendance pour voir l'impact des retards fréquents sur la gestion quotidienne d'un immeuble autant d'un point de vue financier que des déplacements, des relances à faire, le tout combiné avec la difficulté d'obtenir une décision favorable dans ce type de dossier.

L'Association des Propriétaires du Québec surveillera en particulier l'écart entre le nombre d'audiences tenues en (73 053 en 2019-2020) et le nombre de décisions rendues (43 599 en 2019-2020).

Source : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/rapport-annuel-de-gestion-2019-2020>

SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

REPORTS HYPOTHÉCAIRES : LES INTÉRÊTS ET LEURS PAIEMENTS SERONT BIENTÔT DUS

Les banques ont annoncé vouloir participer à l'effort financier collectif dès le début de la pandémie.

Plusieurs propriétaires ont pu faire reporter leurs paiements hypothécaires ou trouver des solutions avec leurs banques.

Dans le rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle de 2020 paru, on retrouve plusieurs impacts de la pandémie sur les finances de ceux qui possèdent des hypothèques :

« Selon l'Association des banquiers canadiens, plus de 760 000 emprunteurs hypothécaires ont reporté leurs paiements hypothécaires ou manqué un paiement.

Ces reports auront une incidence sur les remboursements périodiques prévus. Le paiement mensuel moyen s'élevant à environ

1333 \$ au Canada, le montant des remboursements hypothécaires reportés est estimé à plus de 1 milliard de dollars par mois.

En raison de ces paiements hypothécaires reportés et des frais et intérêts supplémentaires connexes, la dette hypothécaire globale a augmenté. »

« De plus, non seulement nous attendons-nous à ce que la dette hypothécaire globale augmente en raison de ces paiements hypothécaires reportés, mais nous nous attendons aussi à ce que moins d'emprunteurs hypothécaires fassent des versements hypothécaires supplémentaires cette année afin d'accélérer leurs remboursements hypothécaires (grâce à des paiements forfaitaires ou des remboursements accélérés).

Selon la Financial Industry Research Monitor (FIRM) Residential Mortgage Survey4 (enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels), un emprun-

teur hypothécaire sur cinq prévoit faire un remboursement anticipé supplémentaire en 2020, ce qui est beaucoup moins qu'en 2019, lorsque deux emprunteurs hypothécaires sur trois qui planifient faire un paiement supplémentaire en 2020 ont procédé à un paiement en 2019. »

Le Tribunal administratif du logement a repris les audiences et le tout se déroule normalement. De plus, les tribunaux ont pu apprendre rapidement dans les derniers mois et mettre en place des audiences virtuelles.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution afin de vous appuyer.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2020-housing-observer/mortgage-deferral-contributing-growing-mortgage-debt>

https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1732987/reports-paiements-hypothecaires-pandemie-milliard-dollars?fbclid=IwAR1zgpWsrYTqK9F2exlpta_XHAWVECBawQEw63nWeE1YV7gF7RG-4nE6xl8

Votre propriété est différente des autres, moi aussi!

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

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

Expertise immobilière

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

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre

500\$ de certificat-voyage lors de la vente

Exclusif aux membres APQ

Sutton
L'immobilier nous habite

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



LA DISCRIMINATION PEUT VOUS COÛTER CHÈRE

Discrimination can cost you dearly

L Un propriétaire de logements vient d'être condamné pour discrimination à verser des dommages matériels de 14000\$.

En effet, selon la Commission des droits de la personne : « Considéré comme “moyen de pallier un handicap”, Novak est à l'origine du refus d'un propriétaire de louer un logement à un couple et leur fils en situation de handicap. La Charte des droits et libertés de la personne indique pourtant que le moyen de pallier un handicap est un motif de discrimination interdit. Par conséquent, le propriétaire a été condamné à verser plus de 13 940 \$ aux trois victimes. »

Cette décision fait écho à certaines autres dans le passé, mais précisément à une commission de la santé des services sociaux en avril 2013 sur les chiens d'assistance.

C'est ainsi qu'il faut se rappeler que tant les propriétaires d'immeubles locatifs que les syndicats de copropriétaires ne devraient en aucun cas permettre qu'une distinction, exclusion ou préférence ne fasse en sorte de priver une personne handicapée d'uti-

liser un chien d'assistance dûment reconnu et formé par un organisme compétent tel que la fondation Mira pour pallier à son handicap, que ce soit dans un endroit public ou dans son lieu d'habitation.

Nous recommandons aux propriétaires de prendre le soin de considérer l'ensemble de l'évaluation du locataire avant de prendre une décision. Tous les aspects financiers et comportementaux devraient être vérifiés. Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discrimination.

Le résultat de l'enquête de crédit combinée à une enquête de pré-location complète sera ainsi l'occasion d'une discussion entre propriétaire et locataire pour régler des difficultés qui auraient pu être soulevées lors de la vérification du locataire et de trouver des solutions alternatives comme le cautionnement.

Cette vérification, en plus de vous assurer la paix d'esprit dans votre sélection, vous protégera de toute accusation de discrimination!

A rental property owner has just been sentenced for discrimination to pay property damages of \$14,000.

Indeed, according to the Human Rights Commission: „Considered as a « means of alleviating a handicap », Novak is at the origin of a landlord's refusal to rent a dwelling to a couple and their disabled son. However, the Charter of Human Rights and Freedoms indicates that the means of alleviating a handicap is a prohibited ground of discrimination. Consequently, the owner was ordered to pay more than \$13,940 to the three victims.”

This decision echoes some others in the past

but more precisely a health and social services commission in April 2013 on service dogs.

It is therefore necessary to remember that both the owners of rental buildings and the syndicates of co-owners should in no case allow a distinction, exclusion or preference to prevent a disabled person from using a service dog duly recognized and trained by a competent body such as the Mira Foundation to compensate for his handicap, whether in a public place or in his place of residence.

We recommend that landlords take care to consider the entire tenant assessment before making a decision. All financial and behavioural aspects should be checked. It would be risky to refuse or

accept a candidate on the basis of only partial verification. This could result in either selection error or discrimination.

The result of the credit investigation combined with a complete pre-rental investigation will therefore be an opportunity for a discussion between owner and tenant to resolve any difficulties that may have arisen during the tenant's verification and to find alternative solutions such as a surety bond.

This verification, in addition to ensuring your peace of mind in your selection, will protect you from any accusation of discrimination!





Me Annie Lapointe

ACHAT D'UN NOUVEL IMMEUBLE : L'IMPORTANCE DE VÉRIFIER LE ZONAGE!

The importance of verifying the zoning regulations when buying a new building!

On entend souvent parler de la garantie contre les vices cachés et de l'importance de procéder à une bonne inspection pré-achat. Mais la garantie légale à laquelle le vendeur est tenue ne se résume pas aux vices cachés. La garantie légale contient à la fois la garantie de qualité (ce qu'on appelle souvent la garantie contre les vices cachés), mais aussi la garantie du droit de propriété. Lors d'une transaction, le notaire a la charge de procéder à la vérification de plusieurs éléments concernant le droit de propriété, soit la validité des titres, les servitudes et les hypothèques qui affectent l'immeuble, pour ne nommer que ceux-là.

La garantie du droit de propriété contient aussi

ce qu'on appelle les limitations de droit public qui échappent au droit commun de la propriété. On veut alors parler de la réglementation qui ne s'applique qu'à certains immeubles, comme les règlements de zonage, ou de construction, par exemple.

La loi prévoit que « Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits »(1).

Il arrive parfois, lors de l'achat d'immeubles multi-logements, de constater que l'immeuble acheté contrevient en

réalité au règlement de zonage.

C'est ce qui est arrivé dans une décision

de 2019 (2), alors qu'un proposant acheteur signe une promesse d'achat pour un immeuble qui est annoncé comme

étant un immeuble à revenus de 12 logements, en plus d'un bureau commercial. Alors que le processus est avancé, c'est



lorsque le prêteur demande des informations supplémentaires qu'on apprend que le service d'urbanisme de la municipalité considère qu'il ne s'agit pas d'un 12 logements, mais plutôt d'un 9 logements. Il y aurait alors 3 logements non-conformes. Selon la décision, bien que le proposant acheteur tente de faire diminuer le prix de vente suite à cette annonce, aucune entente n'intervient et la vente est annulée.

Il est fait mention dans la décision qu'« Un juge avait écrit que

l'acheteur a le «droit de présumer que l'immeuble, tel que construit et tel qu'occupé au moment où il achète, est conforme à tous les règlements alors en vigueur». Dans ce cas, cela a été découvert avant la vente, évitant bien des maux de tête. Toutefois, il n'en reste pas moins que le proposant acheteur a demandé 15 000\$ en dédommagement pour les sommes déboursées pour la vente qui a par la suite avorté. En conclusion, le proposant vendeur, ainsi que le courtier immobilier ont été tenus responsables de 11 119,70\$

des dépenses du demandeur pour cette erreur.

Dans un autre jugement récent (3), on relate une situation où la fiche descriptive faisait mention d'un « Immeuble d'appartements 6 unités », basée sur les informations que le courtier avait récoltées de la fille du propriétaire qui venait de décéder. Onze ans après l'achat, l'acheteur reçoit un avis de non-conformité de la municipalité, demandant au propriétaire de procéder à des corrections, car des changements avaient été

apportés à la propriété sans obtenir les permis nécessaires. Ces changements étaient l'ajout de 2 logements. On apprend alors que lors de l'achat, onze ans plus tôt, seulement 4 logements étaient conformes à la réglementation. Plusieurs démarches sont nécessaires de la part du nouveau propriétaire pour régulariser la situation, ceci entraînant des frais. Pourtant, la municipalité avait toujours prélevé les taxes en considérant qu'il s'agissait bien d'un 6 logements, ajoutant à la confusion. Ce propriétaire a donc poursuivi son vendeur pour la somme de plus de 40 000\$. Par contre, son recours a rapidement été rejeté, car il a attendu trop longtemps au niveau légal pour entreprendre les procédures. La trame factuelle reste intéressante pour démontrer l'importance de pousser plus loin les vérifications quant au zonage et qu'il ne suffit pas de se fier au compte de taxes pour la conformité du nombre de logements.

L'information quant au nombre de logements permis en vertu du zonage est cruciale, car elle influencera le calcul de rentabilité de l'immeuble, en plus d'éviter de mauvaises surprises. Il semble que le fait qu'il soit inscrit au compte de taxe ou à l'évaluation municipale un certain nombre de logements et que le propriétaire paie des taxes sur ce nombre de logement, n'est aucunement une confirmation du respect du zonage. Il faut toutefois savoir que comme pour la garantie de qualité, il est possible que cette garantie soit écartée lors de la vente.

We often hear about the warranty against latent defects and the importance of having a good pre-purchase inspection. However, the legal guarantee to which the seller is bound is not limited to hidden defects. The legal guarantee contains both the guarantee of quality (which is often called the warranty against hidden defects), but also the guarantee of the right of ownership. During a transaction, the notary is responsible for verifying several elements concerning the right of ownership, namely the validity of the titles, the easements and the mortgages which affect the building, to name only a few.

The guarantee of the right to property also contains what are called the limitations of public law which escape the common law of property. We therefore want to talk about regulations that only apply to certain buildings, such as zoning or construction by-laws, for instance.

Suite à la page 17



L'assurance pensée pour vous

Avec plus de 30 ans d'expérience en assurance de groupe au Québec, nous sommes fiers d'offrir aux membres de l'**Association des propriétaires du Québec** des protections personnalisées pour leur assurance auto, habitation et entreprise.

- ✓ **97 % de nos clients** renouvellent avec nous chaque année.¹
- ✓ **Service de réclamation** 24h, 7 jours.
- ✓ Avec l'**application La Personnelle**, gérez vos polices d'assurance auto et habitation et profitez des programmes de prévention tel qu'**Alerte**^{MC} et **Radar**^{MC} – et plus encore!

Ayez l'esprit tranquille en sachant que votre maison est bien protégée grâce à **La Personnelle**.

Pour en savoir plus, visitez lapersonnelle.com/apq



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise
Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.
¹ Statistiques internes de La Personnelle : Taux approximatif de titulaires de police ayant renouvelé leur police à la fin du terme, de janvier à décembre 2018, selon les statistiques internes de La Personnelle. Ce taux ne comprend pas les annulations et résiliations en cours de terme.
^{MC} Radar et ^{MC} Alerte sont des marques de commerce de Desjardins Groupe d'assurances générales inc. et utilisées sous licence.

ABRI TEMPORAIRE

Quelques semaines encore et l'hiver sera à nos portes. Comme chaque année, vous devez vous préoccuper du déneigement de votre immeuble et du stationnement.

Certains propriétaires ont l'habitude de monter des abris temporaires sur les stationnements ou même à l'entrée des immeubles.

De plus en plus de municipalités interdisent les installations „non-permanentes”, abri temporaire pour automobiles ou pour piétons.

C'est le cas dans plusieurs arrondissements de Montréal*:

- Ahuntsic-Cartierville
- Anjou
- Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce
- Lachine
- LaSalle (tout type d'abri temporaire est interdit dans l'arrondissement)
- Le Plateau-Mont-Royal
- Le Sud-Ouest
- L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
- Montréal-Nord
- Outremont (interdit dans l'arrondissement)
- Pierrefonds-Roxboro
- Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles
- Rosemont-La Petite-Patrie
- Saint-Laurent (interdit dans l'arrondissement)
- Saint-Léonard
- Verdun
- Ville-Marie
- Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

Idem pour la ville de Pointe-Claire.

La ville de Lorraine étend son interdiction : toute structure amovible, fermée sur au moins deux côtés et munie d'un toit, destinée à abriter un véhicule, un bien, une chose ou une personne et à les protéger de la neige pendant l'hiver (de type « Tempo ») est formellement interdite sur le territoire de la ville.

De même, le polyéthylène et autres films plastiques du genre ne sont pas autorisés autour des ouvertures d'un bâtiment principal.

Si vous pouvez installer un de ces abris n'oubliez pas les règles pour la sécurité de tous :

- déneiger le toit car il peut s'écrouler sous le poids de la neige
- vérifier qu'il est bien ancré, installé et attaché (force du vent)
- vérifier votre police d'assurance sur la couverture des abris temporaires
- que le modèle choisi est conforme aux règlements et qualités en vigueur

<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/arrondissements-%E2%80%93-abri-temporaire-pour-automobiles-ou-pour-pi%C3%A9tons>



The law provides that « The seller is not bound by this guarantee when he has denounced these limitations to the buyer during the sale, whereas a prudent and diligent buyer could have discovered them by the nature, the situation and the use of the premises or when they have been registered with the registry office »(1).

It sometimes happens, when buying multi-unit buildings, to find that the purchased building actually contravenes the zoning by-law.

This is what happened in a decision of 2019 (2), when a proposing buyer signs a promise to purchase for a building that is advertised as a rental income building with 12 units, in addition to a bu-

siness office. While the process is set into motion, it is when the lender asks for additional information that we learn that the town planning department considers that it does not concern 12 units, but rather 9 housings. Meaning that there would be 3 non-compliant dwellings. According to the decision, and although the proposing buyer attempts to reduce the sale price following this announcement, no agreement is reached and the sale is canceled.

It is mentioned in the decision that « A judge wrote that the buyer has the « right to presume that the building, as built and as occupied at the time of the purchase, complies with all regulations then in force ».

In this case, it was discovered before the sale, avoiding a lot of headaches. However, the fact remains that the proposing buyer requested \$15,000 in compensation for the sums paid out for the sale which subsequently failed. In conclusion, the proposing seller, as well as the real-estate broker, were held responsible for \$11,119.70 of the expenses of the plaintiff for this error.

In another recent judgement (3), we relate a situation where the descriptive sheet mentioned a « 6-unit apartment building », based on the information that the broker had gathered from the daughter of the owner who had just died. Eleven years after the purchase, the buyer receives a notice of non-compliance from the municipality, asking the owner to make corrections, as changes had been made to the property without obtaining the necessary permits. These changes were the addition of 2 dwellings. We then learn that during the purchase, eleven years earlier, only 4 units complied with the regulations.

Several steps are necessary on the part of the new owner to regularize the situation, which entails costs. However, the municipality had always levied the taxes considering that it was indeed a 6 dwellings building, adding to the confusion. This

La loi prévoit que « Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits »

The law provides that « The seller is not bound by this guarantee when he has denounced these limitations to the buyer during the sale, whereas a prudent and diligent buyer could have discovered them by the nature, the situation and the use of the premises or when they have been registered with the registry office »

owner therefore sued his seller for the sum of more than \$40,000. However, his appeal was quickly dismissed because he waited too long at the legal level to initiate the proceedings. The factual framework remains interesting to demonstrate the importance of pushing further the verifications regarding zoning and that it is not enough to rely on the tax bill for the conformity of the number of dwellings.

Information on the number of dwellings allowed under the zoning is crucial, because it will influence the building's profitability calculation, in addition to avoiding unpleasant surprises. It

seems that the fact that a certain number of dwellings is registered in the tax account or in the municipal assessment and that the owner pays taxes on this number of dwellings, is in no way a confirmation of the respect of the zoning regulations. However, you should know that as with the quality guarantee, it is possible that this guarantee is set aside during the sale.

(1) Article 1725 Code civil du Québec.

(2) Perron c. 3005551 Canada inc., 2019 QCCQ 946.

(3) Girard c. Succession de Audet 2020 QCCQ 2785.



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

CE PRODUIT UNIQUE SAURA COMBLER VOS PERTES LOCATIVES
EN VOUS DÉDOMMAGEANT POUR LES LOYERS IMPAYÉS.

**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

ADOPTION D'UN RÈGLEMENT VISANT À PROTÉGER LE PARC LOCATIF DE VILLE-MARIE

**Communiqué de l'arrondissement
Ville-Marie**

En concertation avec plusieurs arrondissements et faisant suite à une consultation publique sur le sujet, le conseil d'arrondissement a adopté un règlement visant à encadrer les division et subdivisions.

Objectif : protéger le parc locatif et empêcher les évictions abusives de locataires.

L'Arrondissement a donc adopté une série de mesures interdisant l'émission de permis de transformation ayant pour but de diviser ou subdivision un logement, sauf exceptions. De plus, la conversion de maisons de chambres sera prohibée, sauf pour les organismes communautaires. Il est important de préciser que les maisons de chambres sont souvent le dernier rempart permettant de se loger pour certaines personnes.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'est souvent prononcée contre ce type de règlements. Ils péna-

lisent les petites propriétaires de logements, impactent la valeur marchande d'un quartier et affectent les projets des acheteurs de ces plex.

Tout comme la reprise de logement, les locataires sont déjà protégés par les lois en vigueur au Québec.

Les lois sont celles les plus strictes au monde concernant la reprise de logement. Alors que la majorité reprennent un logement pour loger un membre de leur famille.

Également, les villes devraient aider les locataires par la mise en place d'aide au logement. Les locataires peuvent se loger dans le parc locatif avec une aide. Plus d'aide de suppléments au loyer devraient être financées plutôt que de construire des nouveaux immeubles avec des coûts de construction et de maintenance élevés.

<https://montreal.ca/actualites/adoption-dun-reglement-visant-protoger-le-parc-locatif-de-ville-marie>



**Mardi le 19 janvier 2021
à 18h30**

LE MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC ET LA LOCATION D'UN LOGEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE

À travers l'étude de la SCHL, vous pourrez vous situer dans le marché locatif, voir les prévisions des taux d'inoccupation pour 2020.

Aussi, une autre saison de location différente sera encore au rendez-vous cette année. Nouvelles façons de faire, distanciations, nous ferons le tour d'une saison 2021 encore différente de celle vécue en plein confinement.

Webdiffusion

**Réservation obligatoire au
877-563-9292 poste 221**

ou info@rphl.org

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



ÉLECTRICITÉ : FIN DE LA SUSPENSION DES FRAIS ADMINISTRATIFS

- **Hydro-Québec a annoncé que la suspension des frais d'administration pour factures impayées prendra fin le 30 septembre 2020**

„Nous ne procédons à aucune interruption du service d'électricité pour non-paiement.

La suspension des frais d'administration pour factures impayées prendra fin le 30 septembre 2020. Si vous prévoyez avoir de la difficulté à payer votre facture, vous pouvez conclure dès maintenant une entente de paiement en ligne, dans votre Espace client, ou au téléphone.”

- **Hydro-Sherbrooke, quant à elle, a annoncé „À compter du 1er octobre, les**

abonnements sans entente de paiement active recommenceront à se voir facturer des frais d'administration.”

„La clientèle ayant un retard dans ses paiements et qui n'a pas encore convenu d'une entente de paiement avec Hydro-Sherbrooke peut le faire dès maintenant et ainsi éviter de payer ces frais d'administration. Les ententes prises après le 1er octobre seront aussi admissibles à cette nouvelle mesure d'aide et permettront à la clientèle d'éviter de se voir facturer des frais d'administration pour toute la durée de l'entente. La clientèle ayant déjà pris une entente de paiement avec Hydro-Sherbrooke n'aura donc aucun frais d'administration à acquitter tout au long de cette entente.”

- **Hydro-Jonquière annonçait aussi que les frais d'administration seront à nouveau applicable à compter du 1er octobre.**

„Nous ne procédons à aucune interruption du service d'électricité pour

non paiement;

À compter du 1er octobre 2020, les frais d'administration, qui étaient suspendus depuis mars dernier, seront de nouveau applicables aux factures impayées pour tous les clients qui n'ont pas d'entente de paiement.

Celles et ceux qui ne pourront pas payer leurs factures d'électricité au cours des prochains mois doivent conclure une entente de paiement avant le 30 septembre pour bénéficier de la suspension des frais d'administration.”



BÉTONEL^{MD}

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

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan
514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

15. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc.

Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

16. HUISSIERS DE JUSTICE**Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC**

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés,
Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

17. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour
Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin**

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

18. INSONORISATION**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

19. INSPECTION BÂTIMENT**BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

20. MAÇONNERIE**Britek Restauration inc**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie
- Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints
 - Nettoyage de maçonnerie
 - Enduits de protection
 - Injection d'époxy et de coulis
 - Calfeutrage
- RBQ 8256-7942-36
Membre APCHQ

21. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755**BMCU décoration et
peinture**

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

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

22. PLANCHER**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

23. PORTES ET FENÊTRES**CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

24. SINISTRES**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction

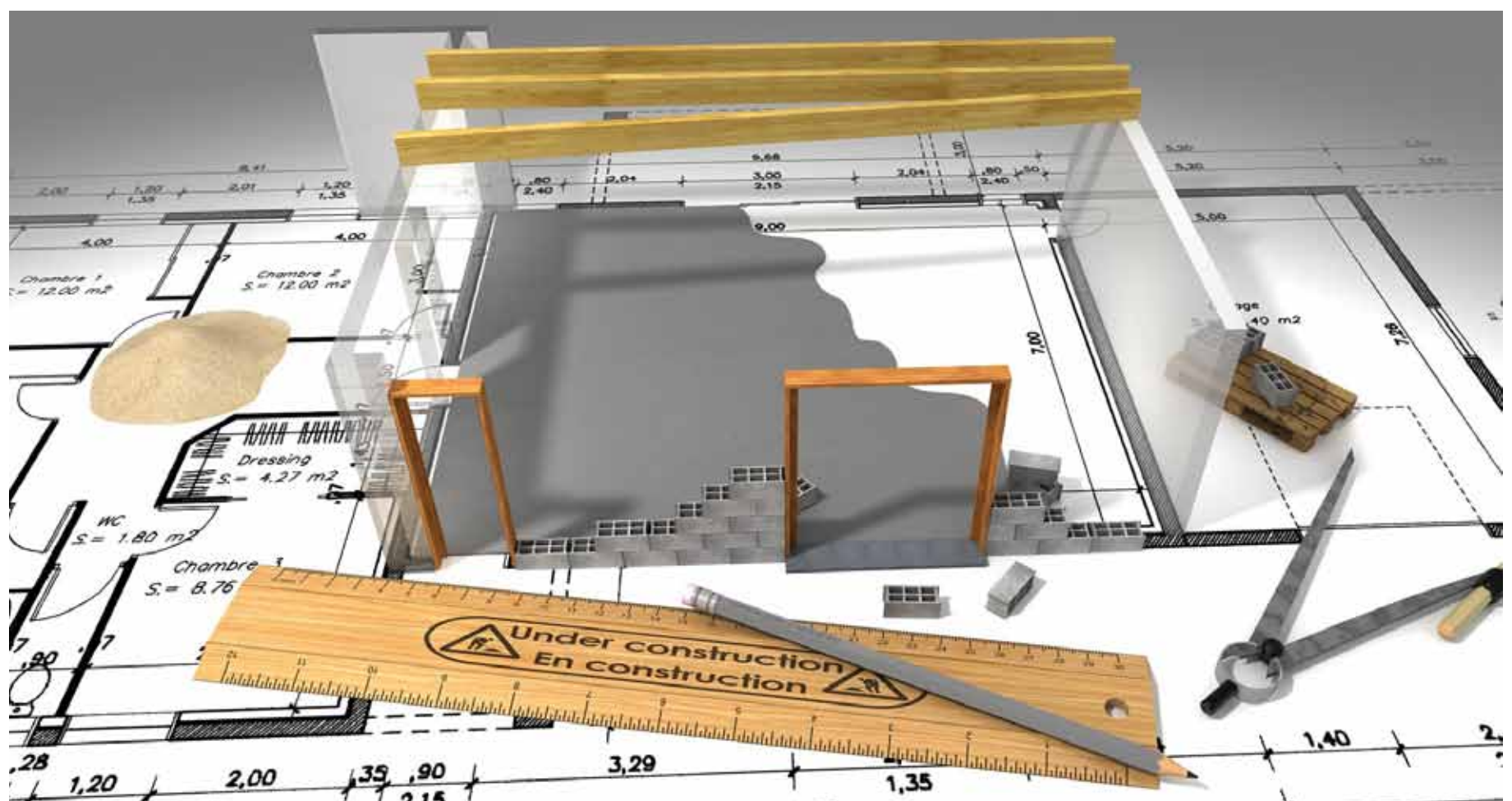
RBQ 5670 7276 01

25. TÉLÉPHONES MOBILES**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ
www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL
Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



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

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

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



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373
sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



PROJET DE SCHEMA DE COUVERTURE DE RISQUES EN SECURITE INCENDIE 2021-2025

C'est 37 actions qui sont proposées au projet de ce troisième schéma qui concerne les années 2021 à 2025.

Les deux précédentes moutures du schéma de couverture de risques en sécurité incendie nous ont amené à nous questionner sur les meilleures pratiques pour assurer la sécurité de la population lors d'incendies et d'événements de sécurité civile. Cette nouvelle version permet de clore ce travail.

Actuellement, vous pouvez participer aux consultations : Consultation publique auprès des citoyens et citoyennes (30 septembre).

Étapes

Présentation du projet de schéma au conseil municipal (8 septembre).

Consultation publique auprès des citoyens et citoyennes (30 septembre).

Approbation du projet de schéma par le conseil municipal.

Présentation au ministère de la Sécurité publique pour approbation.

Adoption de la version finale adoptée par le conseil municipal.

Consultation publique virtuelle

Lors de la consultation du 30 septembre 2020, à 19 h, nous vous soumettrons le projet de schéma de couverture de risques en sécurité incendie.



VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

Consultez le document qui sera présenté :

https://www.sherbrooke.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m_333c939b-4d53-e611-80ea-00155d09650f/Documents/Projet-schema-couverture-risques-securite-incendie-2021-2025_Ville%20de%20Sherbrooke.pdf

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

MAGOG : VISITES RÉSIDENTIELLES 2020

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19), le Service de sécurité incendie (SSI) passe en mode « prévention virtuelle » pour assurer la continuité du programme quinquennal de vérification des avertisseurs de fumée, conformément aux exigences prévues au Schéma de couverture de risques de la MRC Memphrémagog.

Ainsi, la direction du SSI de Magog demande aux propriétaires ou aux occupants des logements et des résidences, dont l'inspection est prévue en 2020, de compléter la fiche d'auto-inspection concernant certains éléments de base en sécurité incendie. Pour savoir si votre résidence fait partie de la liste des rues ciblées pour les visites résidentielles en 2020, cliquez <https://www.ville.magog.qc.ca/informations-services/securite-publique/#visites-residentielles>.

Cet exercice ne prendra que quelques minutes de votre temps et s'avère essentiel pour assurer la sécurité de tous. Afin que le SSI puisse compiler les données conformément aux exigences réglementaires, il est important d'envoyer votre formulaire d'auto-inspection dûment complété avant le 31 octobre 2020. En remplissant le formulaire avant la date limite, vous évitez d'être en infraction et vous courez la chance

de gagner un extincteur portatif. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) et le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) vous invitent à consulter le service incendie de votre municipalité afin de vérifier si les inspections 2020 seront virtuels ou en personne.

Pourquoi faire des visites résidentielles?

Lors de ces visites, les pompiers de Magog font quelques vérifications et conseillent les occupants afin de :

- Réduire les risques d'incendie résidentiel;
- Sensibiliser les citoyens de l'importance de sécuriser leur milieu de vie;
- Expliquer aux propriétaires et locataires les règlements qui les obligent à installer et à assurer l'entretien des avertisseurs de fumée et de monoxyde de carbone pour qu'ils soient fonctionnels;
- S'assurer que les numéros civiques sont installés et visibles afin de permettre une intervention rapide et efficace en situation d'urgence.

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

PROGRAMME PRO

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

L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H !

• PEINTURE ET ACCESSOIRES **15%**

• DÉCORATION
• QUINCAILLERIE
• ÉLECTRICITÉ
• PLOMBERIE
• OUTILLAGE **10%**

• OUTILLAGE ÉLECTRIQUE PORTATIF ET STATIONNAIRE
• MOULURES, LAMBRIS, TUILES À PLAFOND ET ACCESSOIRES
• PORTES INTÉRIEURES/ EXTÉRIEURES **8%**

• COUVRE-PLANCHER
• CUISINE
• VENTILATION, CHAUFFAGE ET CLIMATISATION
• PRODUITS D'ENTRETIEN
• PRODUITS SAISONNIERS ET D'HORTICULTURE
• AUTOMOBILE **5%**

• MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION
• MÉLAMINE
• PRODUITS FORESTIERS ET PRODUITS FORESTIERS ALLIÉS
• FENÊTRES **3%**

EXCLUSIVEMENT
À SHERBROOKE



Obtenez des milles
AIR MILESSM
1 mille = 20\$

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



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