

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mai 2022, Volume 38 No 5

PROJET DE LOI 993: REPRISE LOGEMENT

Les locataires ont déjà toutes les protections nécessaires! „Ce projet de loi qui veut encore réduire le droit de propriété des propriétaires de logements locatifs au Québec doit tout simplement être abandonné. Il existe déjà des règles entourant les personnes de 70 ans et plus.

>>Page 5

RÉSILIATION DE BAIL (PISCINE)

Les locataires avaient évoqué la possibilité d'installer une piscine sur le terrain et que la propriétaire avait refusé.

Malheureusement, aucune inscription ou précision n'est indiquée pour la piscine sur le bail.

>>Page 12

MAUVAISE FOI: REPRISE

Le locataire poursuit le locateur en dommages et intérêts de 25 000\$ au motif qu'il a été victime d'une reprise de logement de mauvaise foi. Le locataire demande des dommages moraux de 3 000\$, 7 000\$ à titre de dommages matériels et un montant de 15 000\$ en dommages punitifs.

>>Page 16

UN PROPRIÉTAIRE SE FAIT PRENDRE DANS UN PIÈGE DU LOCATAIRE

Il y a des histoires qui rendent tristes. Celle-ci est celle d'un propriétaire trop gentil, qui s'est fait prendre dans une situation difficile en raison d'une combinaison de sa gentillesse, de la loi et de son locataire.

Suite à la page 2



Me Martin Messier

UN PROPRIÉTAIRE SE FAIT PRENDRE DANS UN PIÈGE DU LOCATAIRE

*A landlord gets
caught in a te-
nant's trap*

MOT DE L'ÉDITEUR

Il y a des histoires qui rendent tristes. Celle-ci est celle d'un propriétaire trop gentil, qui s'est fait prendre dans une situation difficile en raison d'une combinaison de sa gentillesse, de la loi et de son locataire.

L'an dernier, le propriétaire signe un bail débutant le premier juillet 2021 et se terminant le 30 juin 2022.

Peu avant la date du premier juillet, le propriétaire reçoit un appel de son locataire l'informant du fait qu'il ne peut pas déménager avant le

4 juillet 2021. Il a demandé au propriétaire de changer le bail afin que celui-ci débute le 4 juillet 2021 et se termine le 30 juin 2022. Le propriétaire a accepté de changer les dates sur le bail. Au mois de mars 2022, le propriétaire envoie un avis de modification du bail à son locataire l'informant des conditions du renouvellement.

Le propriétaire ne reçoit pas de réponse donc il pense que le bail est renouvelé. À la fin du mois de mai, le locataire avise le propriétaire qu-

'il n'entend pas renouveler le bail et qu'il quittera le logement à la fin du bail le 30 juin 2022. Lorsque le propriétaire lui explique que selon lui le bail a été renouvelé, le locataire lui rétorque que, comme le bail débutait le 4 juillet et se terminait le 30 juin, il est d'une durée de moins de 12 mois. Or, la loi prévoit que l'avis de modification du bail d'une durée de moins de 12 mois qui se termine le 30 juin doit se faire dans le mois de mai 2022. Le locataire informe le propriétaire que selon lui, l'avis de modifica-

tion qui a été envoyé n'est pas valable alors que son avis de non-renouvellement du bail est, selon le locataire, dans les délais.

Découragé, le propriétaire affiche son logement à louer, alors qu'il ne lui reste que quelques semaines avant la fin du bail.

Quelle était l'intention des parties? Est-ce qu'un juge pourra-t-il décider que le bail est renouvelé?

Le propriétaire, désabusé, n'a même pas eu le goût de se poser cette question. Ce-

Volume 38 No 5
Mai 2022

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
Diana Mansour
Élisabeth Labrie

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme
Yves Lechasseur

pendant, il sait maintenant que des décisions qui peuvent sembler sans impact peuvent porter des conséquences et apporter des complications importantes pour la suite des choses. Malheureusement, comme vous pouvez vous en douter, ce propriétaire y pensera deux fois plutôt qu'une avant de consentir une faveur à un autre locataire.

Ces situations qui semblent anodines peuvent compliquer votre existence. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour valider la justesse de votre raisonnement. Il nous fera plaisir de vous assister.

There are situations that make you really sad. This one is about an overly nice landlord, who got caught in a difficult situation because of a combination of his kindness, the law and his tenant.

Last year, the landlord signed a lease starting on July 1, 2021 and ending on June 30, 2022. Shortly before the first of July, the landlord receives a call from his tenant informing him that he cannot move before July 4, 2021. He asked

the landlord to change the lease so that it starts on July 4, 2021 and ends on June 30, 2022. The landlord agreed to change the dates on the lease. In March 2022, the landlord sends a notice of modification of the lease to his tenant informing him of the conditions of the renewal.

The landlord does not receive an answer, so he thinks the lease is renewed. At the end of May, the tenant notifies the landlord that he does not intend to renew the lease and that he will leave the dwelling at the end of the lease on June 30, 2022. When the landlord explains that in his opinion the lease has been renewed, the tenant replies that, since the lease began on July 4 and ended on June 30, it is for a period of less than 12 months. However, the law provides that the notice of modification of the lease for a period of less than 12 months that ends on June 30 must be made in May 2022. The tenant informs the landlord that in his opinion, the notice of modification that has been sent is not valid while his notice of non-renewal of the lease is, according to the tenant, within the deadlines.

Discouraged, the owner puts up an advertisement of his

dwelling for rent, while he has only a few weeks left before the end of the lease.

What was the intention of the parties? Could a judge decide that the lease is renewed?

Disillusioned, the owner did not even feel like asking himself this question. However, he now knows that decisions that may seem without impact can have consequences and bring significant complications for the future. Unfortunately, as you can imagine, this landlord will think twice rather than once before granting a favour to another tenant.

These seemingly innocuous situations can complicate your existence. Do not hesitate to contact us to validate the correctness of your reasoning. It will be our pleasure to assist you.



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



**Le 1^e juillet approche :
Déguerpissement et
occupants sans droit
7 JUIN 2022**

LE 1^E JUILLET APPROCHE: DÉGUERPISSEMENT ET OCCUPANTS SANS DROIT

7 juin 2022 à 18h30

À l'approche de la valse des déménagements du 1^e juillet, les propriétaires de logements sont plus craintifs avec une grande question: Comment je vais retrouver mon logement?

Mais le mois de juin apporte aussi son lot de

situations problématiques. Lors de cette conférence, le conférencier vous parlera du déguerpissement et de l'occupation sans droit d'un logement.

Pour le déguerpissement, il faut faire preuve de prudence avant de déclarer que le locataire a déguerpi. Plusieurs aspects sont à prendre en compte avant de déclarer le déguerpissement et remettre le logement en location. Phénomène inverse : Le locataire ne veut plus partir! Il occupe son logement alors que le bail est terminé. Voyez les démarches à suivre et comment gérer vos locataires qui arrivent avec leurs boîtes.

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



QUESTION DU MOIS : SELON VOUS, QUAND UN LOGEMENT EST-IL CONSIDÉRÉ COMME ABORDABLE?

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), "Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires."*

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>

REPRISE DE LOGEMENT : LES LOCATAIRES ONT DÉJÀ TOUTES LES PROTECTIONS NÉCESSAIRES!

Montréal, le 12 mai 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'oppose une nouvelle fois au projet de loi 993 Loi modifiant le Code civil afin d'assurer une plus grande protection aux locataires âgés contre les reprises de logement ou les évictions déposé ce jour par Québec Solidaire.

La reprise de logement pour un propriétaire est un des processus les plus restrictifs au Québec. En plus, les aînés ont déjà été pris en compte lors de l'entrée en vigueur de la loi 492 le 10 juin 2016.

„Ce projet de loi qui veut encore réduire le droit de propriété des propriétaires de logements locatifs au Québec doit tout simplement être abandonné. Il existe déjà des règles entourant les personnes de 70 ans et plus. Il est temps d'aborder les vrais problèmes du marché locatif, les problèmes qui touchent toute la population et aussi les propriétaires de logements comme le dépôt de garantie!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Bien que l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soit sensible à la situation des personnes vulnérables, elle considère qu'il serait tout à fait déraisonnable d'adopter un tel projet de loi pour encore réduire l'âge et augmenter le seuil de revenus des aînés. Tout ceci ne fera que nuire à l'investissement immobilier au Québec en donnant un droit quasi viager aux locataires.

„La reprise de logement est un des processus les plus contraignants pour un propriétaire, ne reprend pas un logement qui veut le reprendre.” d'ajouter l'APQ.

Contrairement à la possession de n'importe quel bien, le propriétaire doit respecter :

- des délais
- reprise limitée aux parents et aux enfants au premier degré
- reprise interdite pour les 70 ans et plus sous certaines conditions
- Si le locataire n'accepte pas, il est présumé avoir refusé et le Tribunal doit autoriser la reprise
- devra verser des indemnités aux locataires dans beaucoup de cas
- doit démontrer les détails de son projet de reprise au Tribunal le cas échéant

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) fera entendre la voix des milliers de propriétaires de logements qui voient leurs droits réduits au fil des ans. À quand une réforme qui rééquilibrera les droits de chacun? Le système en place au Québec protège beaucoup les locataires et les recours des propriétaires ne sont que difficilement applicables dans la vraie vie.

CONSEILS DE PRÉVENTION : SÈCHE-LINGES

Par Service de sécurité incendie de Montréal

Les sèche-linges, ou sècheuses, sont des appareils dont l'usage doit être fait en respectant quelques consignes, le tout afin d'éviter les mauvaises surprises. Des incendies ayant déjà été causés de par son utilisation, votre service de sécurité incendie vous rappelle les principales règles de sécurité liées à ce type d'appareil.

Conseils de prévention
Faites installer votre sèche-linge par un professionnel. Assurez-vous que la sècheuse dont vous faites l'usage est munie d'un filtre à charpie. Nettoyez le filtre à charpie avant ou après chaque utilisation du sèche-linge. Retirez aussi les résidus de mousse qui s'accumulent près du filtre. Nettoyez les conduits à l'aide d'un aspirateur pour y éviter l'accumulation de charpie. Les tissus ayant été en contact avec des substances in-

flammables tel que de l'essence, des solvants ou de l'huile à massage, par exemple, doivent être bien lavés afin d'enrayer toute trace de ces produits. Le Service de sécurité incendie de Montréal vous recommande de laver ces morceaux de tissus à la main et de les faire sécher à l'air libre.

Vérifiez fréquemment la sortie d'air située sur le mur extérieur du bâtiment. Veillez à ce que le conduit ne soit pas obstrué (charpie, neige, glace, etc.) et à ce que l'évent s'ouvre pour laisser s'échapper l'air lorsque le sèche-linge est en fonction. L'évacuation d'une sècheuse doit se faire à l'extérieur des bâtiments seu-

lement.

Les conduits d'évacuation doivent être en métal, le plus court et le plus droit possible. Un maximum de quatre coudes doivent être utilisés (ou se conformer aux recommandations des fabricants). Les sècheuses alimentées au gaz doivent être inspectées par des professionnels afin de s'assurer que les conduits sont intacts et libres de fu-

ites.

Respectez les instructions énoncées dans le guide d'utilisation de l'appareil et assurez-vous de ne pas surcharger le sèche-linge.

Éteignez la sècheuse lorsque vous quittez votre logis ou lorsque vous allez dormir.

<https://ville.montreal.qc.ca/sim/seche-linges>



BĒTONEL^{MD}

Offre spéciale



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

En plus de notre gamme complète de couleurs, BĒTONEL 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

PRÉSENCES MÉDIATIQUES : MAI 2022

27 mai 2022 : Occupants sans droit le 1er juillet

Journal Le Devoir

Émission Salut Bonjour Entrevue en direct à 8h40 le 27 mai

25 mai 2022 : Projet de loi 37 en habitation

Journal de Montréal

Journal 24h

Journal Métro

4 mai 2022 : Non-paiement de loyer, Expulser des locataires au 1er jour de retard

Journal 24h

PETITS BÂTIMENTS EXISTANTS : *Dès 2023, déclaration obligatoire de tous les appareils de chauffage utilisant un combustible (mazout ou gaz)*

Cette information a été confirmée par le communiqué de presse de la ville de Montréal* le 3 mai dernier.

- Moins de 2 000 mètres carrés : Dès 2023, il sera obligatoire pour les petits bâtiments de déclarer tous les appareils de chauffage utilisant un combustible (mazout ou gaz). Cette déclaration unique permettra de mieux cibler les approches d'accompagnement et de sensibilisation des propriétaires afin d'accélérer la transition vers des systèmes moins polluants."

En ce qui concerne les plus grands bâtiments existants :

- 2 000 mètres carrés et plus :

la feuille de route comprend l'imposition graduelle de seuils de performance à atteindre, en commençant par les grands bâtiments. Ces seuils, qui seront définis à la suite de la consultation publique, feront en sorte que l'ensemble des bâtiments de Montréal soient alimentés à 100 % par des énergies renouvelables en 2040. Ils viennent compléter le règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de GES des grands bâtiments adopté en 2021.

Ces réglementations permettront, dans un premier temps, de cesser d'ajouter de nouvelles émissions dans le secteur du bâtiment et de s'assurer qu'il y a une décroissance des émis-

sions permettant à la Ville d'atteindre ses cibles de réduction dans le secteur."

Pour ce qui est des constructions neuves, le délai a été avancé à 2024 et 2025 :

„Imposition d'un seuil de performance zéro émission pour les nouvelles demandes de permis de construction : dès 2024 pour les moins de 2 000 mètres carrés, et dès 2025 pour les demandes de permis de 2 000 mètres carrés et plus.

Échéancier :

- 2022 - consultation publique sur le règlement;
- 2023 - adoption du nouveau règlement;
- 2024 - entrée en vigueur du règlement pour les im-

meubles de moins de 2 000 mètres carrés;

- 2025 entrée en vigueur du règlement pour tous nouveaux bâtiments."

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=34382

QUÉBEC SOLIDAIRE A ANNONCÉ DE NOUVELLES PROPOSITIONS *pour essayer de réduire l'impact de la surchauffe du marché immobilier*

Afin de pallier à l'inaction de la CAQ, Québec solidaire propose un plan pour les premiers acheteurs afin de les protéger rapidement de la frénésie spéculative. Ce plan comprendrait notamment les mesures suivantes:

- Mise en place d'une taxe sur la spéculation immobilière visant les biens résidentiels revendus moins de cinq ans après leur achat initial ;
 - Cette taxe serait retournée aux municipalités où elle est perçue et versée dans un fonds dédié à la construction de logements sociaux.
 - Elle ne s'appliquerait pas aux résidences principales.
- Délai minimum pour le dépôt d'une offre d'achat ;
- Offres d'achat transparentes pour contrer la surenchère ;
- Obligation de procéder à une in-

spection avant achat ;
Obligation de la garantie légale sauf dans les cas de succession ;
Limite sur la commission des courtiers immobiliers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient certaines de ces propositions comme l'Obligation de procéder à une inspection avant achat.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a déposé ses recommandations pour le Projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation (REIBH) et le Projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation (REOIBH).

L' Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que l'inspection doit être

faite par un professionnel qualifié et que tous aient les mêmes normes.

La visite pré-inspection permet aux acheteurs de connaître l'état de leur acquisition, s'il y a de petits ou grands travaux à prévoir ou même des vices-cachés. C'est une protection pour aider les acheteurs à prendre une décision éclairée.

Nous recommandons :

- Rendre l'inspection obligatoire à tous les bâtiments au Québec, peu importe leur âge

Retirer la renonciation possible d'un acheteur par écrit à l'obligation d'inspection

- Un rapport et la présence d'un inspecteur lors d'une audience en cas de litige sont importants pour un propriétaire lors de ses recours.



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

BANQUE SCOTIA : UN SONDAGE RÉVÈLE QUE LES CANADIENS REPOUSSENT LEUR PLAN D'ACHAT D'UNE MAISON ET DÉMÉNAGENT EN BANLIEUE

Près de la moitié des Canadiens interrogés dans le cadre d'un nouveau sondage de la Banque Scotia ont remis à plus tard leur plan d'achat d'une propriété. Cette proportion est plus de deux fois supérieure à ce qu'elle était au plus fort de la pandémie.

En outre, le sondage 2022 de la Banque Scotia sur le logement a révélé que les inquiétudes liées au coût de la vie, à la hausse des taux d'intérêt et à l'instabilité du marché ont découragé les milléniaux (âgés de 26 à 41 ans) dans leur projet d'accession à la propriété. Les conditions du marché ont aussi incité encore plus de Canadiens à quitter les grandes villes pour la banlieue afin de se loger à moindre coût, un phénomène toutefois plus marqué dans certaines provinces.

Voici un résumé des résultats du sondage :

Banque Scotia.

Les Canadiens sont plus nombreux qu'en 2020 à repousser leur plan d'achat d'une propriété :

20%

2020

33%

2021

43%

2022



Pression haussière

90%

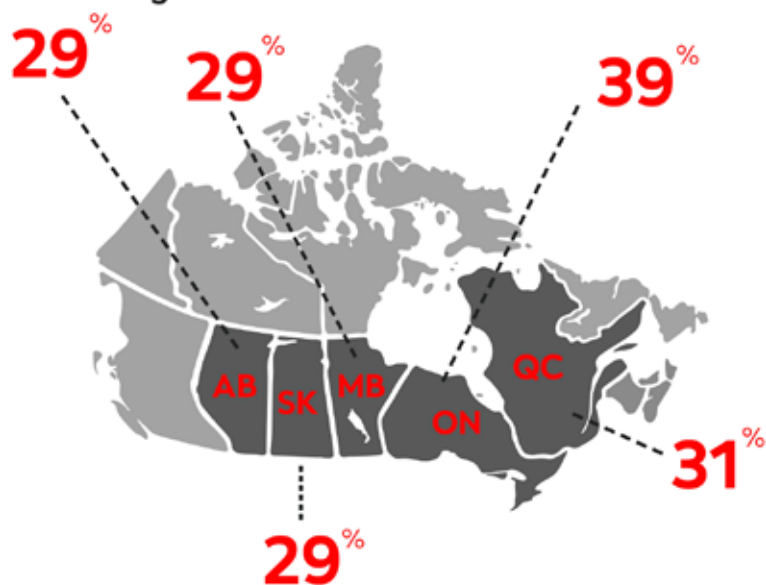
des Canadiens de 18 à 34 ans croient que les prix de l'immobilier continueront d'augmenter dans les 12 prochains mois.



35% des Canadiens envisagent de s'éloigner des grandes villes cette année pour se loger à moindre coût,

contre 29 % en 2021.

Comparativement à ceux des autres provinces, les résidents de l'Ontario sont plus nombreux à envisager de déménager ou d'acheter une maison hors de la ville



62%

d'entre eux disent attendre que les prix de l'immobilier baissent avant d'acheter.



56%

d'entre eux affirment que la conjoncture économique a eu des conséquences sur leurs finances et leur projet d'achat d'une maison.

Les propriétaires actuels sont moins nombreux à vouloir acheter une nouvelle maison pour y vivre :

15% en 2022

17% en 2021

18% en 2020



ENTRÉE EN VIGUEUR DU FONDS D'AUTO-ASSURANCE

À compter du 15 avril 2022, chaque syndicat de copropriété doit avoir constitué un Fonds d'auto-assurance.

Le fonds d'auto-assurance est selon l'article 1071.1 du Code civil du Québec :

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

Le fonds d'auto assurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat.

Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

Le fonds d'auto assurance est établi en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.”

La comptabilité d'un syndicat de copropriété devra désormais contenir 3 fonds : le fonds d'opération, le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance.

Le montant à y verser est différent selon chaque syndicat car il faut cotiser la franchise la plus haute de la police d'assurance du syndicat.

Et chaque année, le syndicat doit vérifier la hauteur de ce fonds car si des sommes ont été utilisées, le syndicat devra cotiser dans son budget annuel les sommes nécessaires pour avoir le même montant que la franchise.



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

CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE : LES CONSULTATIONS ONT DÉBUTÉ

C'est lors de la première séance d'information virtuelle du 20 avril dernier, que la Ville a présenté son projet de règlement plus en détails.
Lors de cette soirée, les personnes intéressées étaient invitées à transmettre leur question sur le règlement.



Profitez de la force de votre groupe



En tant que **membre** de l'**Association des propriétaires du Québec**, vous pouvez économiser sur vos **assurances auto, habitation et entreprise** grâce au partenariat entre votre association professionnelle et **La Personnelle**.



Tarifs de groupe exclusifs



Nouveaux tarifs réduits



Agents en assurance de dommages qui vous aident à trouver d'autres moyens d'économiser

Découvrez tous les avantages de faire partie d'un groupe.

lapersonnelle.com/apq

1 888 476-8737



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque **La Personnelle**^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a transmis la question suivante :

Dans le projet soumis à la consultation, M. Benoit Dorais indique „La très grande majorité des propriétaires sont responsables et nous les remercions de leur diligence”. Dans ce contexte :

- si la majorité des propriétaires se conforme;
- qu'il existe déjà des organismes dédiés comme la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) et le Tribunal administratif du logement (TAL);
- que les lois actuelles régissent les hausses de loyer;

Comment l'administration actuelle justifie-t-elle la mise en place d'une gestion administrative supplémentaire?

La Ville, par l'entremise de M. Dorais, a émis quelques réponses comme le fait que la Ville doit être efficace et pro-active même si c'est une minorité qui est récalcitrante, et que cette certification sert aussi à mieux connaître le parc immobilier montréalais et ainsi définir les futures politiques municipales.

Malgré les réponses apportées par M. Dorais, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste convaincue que ce règlement est une charge supplémentaire inutile.

Nous participerons donc à la prochaine étape de consultation par la remise écrite de recommandations pour ce projet.



Me Jean-Olivier Reed

RÉSILIATION DU BAIL *pour l'installation d'une piscine sur un champ d'épuration*

TERMINATION OF THE LEASE *for the installation of a swimming pool on a drainfield*

Dans une décision de 2018, il a été mis en preuve que lors de la signature du bail, les locataires avaient évoqué la possibilité d'installer une piscine sur le terrain et que la propriétaire avait refusé. Malheureusement, aucune inscription ou précision n'est indiquée pour la piscine sur le bail.

Les locataires réitèrent leur demande au printemps suivant mais la propriétaire refuse toujours.

Ils décident d'installer malgré tout une piscine contenant 10,000 litres d'eau sans aviser la propriétaire et sans demander de permis à la ville.

Plus tard, il a été prouvé que la piscine a été installée exac-

tement au dessus du champ d'épuration qui a été visiblement endommagé.

La locatrice ouvre un dossier au Tribunal administratif du logement en résiliation de bail en raison de ce problème.

Lors de l'audience la locataire exige que la piscine soit réinstallée l'été prochain et son conjoint bien qu'impulsif, à la cour, nuance ces propos.

La juge détermine que le comportement des locataires justifie la résiliation du bail.

Il peut en être autrement si la piscine ne cause rien, est conforme à la réglementation municipale et que le bail ne l'interdit pas spécifiquement.

En effet, lors de la négocia-

tion d'un bail de logement, la clause «accès à la cour» est souvent accordée au locataire du premier palier sans aucune restriction autre que le crochet préétabli dans la formule du bail. Malheureusement, cette clause peut causer des maux de tête à de nombreux propriétaires notamment quand les locataires prennent l'initiative de procéder à diverses installations dans cette cour (Piscine, gazebo, barbecue, voiture, etc...).

S'enclenche alors un processus d'avis et de mises en demeure au locataire et possiblement une demande au Tribunal administratif du logement. En effet, aussi étonnant que cela puisse paraître, une fois la piscine installée, le propriétaire ne peut se faire justice lui-même et enlever la piscine sans avo-

ir obtenu au préalable, une ordonnance judiciaire. S'il le fait, il s'expose à une demande en dommages-intérêts et une diminution de loyer du locataire. Par contre, si la piscine n'est pas conforme aux normes municipales, la ville peut exiger le retrait.

En effet, les propriétaires auraient tort de croire que le simple crochet dans le bail explique aux locataires ce que son accès lui donne droit de faire ou de ne pas faire et avec qui il doit partager ce droit.

En principe, lorsque l'on parle de droit d'accès, celui-ci fait généralement référence à un droit de passage vers la ruelle ou un droit d'utilisation temporaire et partagé souvent avec le propriétaire, de la cour arrière. Ce droit d'accès ne prévoit pas

le droit de procéder à une installation quelle qu'elle soit. Plusieurs locataires ne connaissent pas ce qu'implique leur droit d'accès puisque la volonté du propriétaire, à cet égard, n'est pas décrite dans le bail.

Sachez que plusieurs décisions émettent des ordonnances ou résilient le bail en raison de la non-conformité à la réglementation municipale.

En fait, si l'accès n'est pas restreint d'aucune manière dans le bail, il laisse le libre choix au locataire de procéder à l'installation d'une piscine ou autre installation. Le propriétaire devra passer par la modification du bail pour interdire les piscines vu que dans le bail, le droit d'accès ne l'interdit pas spécifiquement, ce qui ne sera pas nécessairement accordé.

Néanmoins, il est primordial d'analyser en détail les modalités du droit d'accès que vous voulez octroyer au locataire dans le bail afin de déterminer, à l'avance, ce qu'il aura le droit de faire, et surtout, ce qu'il n'aura pas le droit de faire, sans quoi, les propriétaires s'exposent à l'incertitude et à la libre action de leurs locataires.

Voici un exemple d'une description d'un accès à la cour qui pourrait vous convenir : ,On entend par accès à la cour, utilisation partagée avec le propriétaire (ou toute autre personne désignée) et non exclusif de la cour arrière (décrire les lieux accessibles). Cet accès permet au locataire de l'utiliser pour ses fins personnelles ou sa famille (et/ ou pour la traverser pour accéder à la ruelle). En aucun temps, il lui sera permis d'y ériger des constructions, installer une piscine ou spa, accessoires de jardin ou plantations, ni d'entreposer ou de stationner aucun véhicule, remorque ou roulotte ou quoi que ce soit sans le consentement écrit du locateur.'

La tolérance du locateur d'une situation, même pendant quelques semaines, pour quelque raison que ce soit, ne constitue en aucun cas un consentement et le propriétaire ne peut consentir que par écrit.

Il est entendu que le propriétaire pourra accéder en tout temps, sans avis à la cour et y faire quelques constructions ou aménagements que ce soit, en autant que le droit d'accès du locataire ne soit pas complètement impossible à exercer.

In a 2018 decision it was put into evidence that when signing the lease, the tenants had raised the possibility of installing a swimming pool on the land and that the owner had refused.

Unfortunately, no registration or details are indicated for the pool on the lease.

The tenants repeated their request the following spring but the landlady still refused.

They decided to install a swimming pool anyway, containing 10,000 liters of water without notifying the landlady and without asking the city for a permit.

Later, it was proven that the pool was installed exactly above the draining field which was visibly damaged.

The landlady opens a file at the Administrative Housing Tribunal in termination of lease because of this problem.

At the hearing, the tenant demands that the pool be reinstalled next summer and her spouse although impulsive, in court, nuances these remarks.

The judge determines that the conduct of the tenants justifies the termination of the lease.

It may be different if the pool does not cause any discomfort, complies with municipal regulations and if the lease does not specifically prohibit it.

Indeed, when negotiating a housing lease, the "access to the courtyard" clause is often granted to the tenant of the first floor without any restrictions other than the pre-established conditions in the lease formula. Unfortunately, this clause can cause headaches to many owners especially when tenants take the initiative to establish various installations in this courtyard (swimming pool, gazebo, barbecue, car, etc ...).

A process of notice and formal notice to the tenant and possibly a request submitted

Suite à la page 14



INTERNET
ILLIMITÉ

À partir de **39\$**/Mois
Aucun coût initial

Offert uniquement aux membres de l'APQ
avec code promo **APQ1YE**

514-800-2266

altimatel.com

*Certaines conditions s'appliquent

Suite de la page 13 : Termination of the lease for the installation of a swimming pool on a drainfield

to the Administrative Housing Tribunal begins. Indeed, as surprising as it may seem, once the pool is installed, the owner cannot do himself justice and remove the pool without first obtaining a court order. If he does so, he is liable to a claim for damages with interest and a reduction in the tenant's rent. On the other hand, if the pool does not comply with municipal standards, the city may require its removal.

Indeed, the owners would be wrong to believe that the simple mention in the lease explains to the tenants what this access gives them the right to do or not to do and with whom he must share this right.

In principle, when we talk about the right of access, it usually refers to a right of way to the alley or a temporary right of use and

often shared with the owner, of the backyard. This right of access does not provide for the right to build any kind of installation whatsoever. Many tenants do not know what their right of access entails since the owner's will, in this regard, is not described in the lease.

Be aware that many decisions from the Tribunal issue orders or terminate the lease due to non-compliance with municipal regulations.

In fact, if access is not restricted in any way in the lease, it leaves the tenant free choice to proceed with the installation of a swimming pool or any other installation. The owner will have to go through the modification of the lease to prohibit swimming pools since in the lease the right of access does not specifically prohibit it, which will not necessarily be granted.

Nevertheless, it is essential to analyze in

detail the terms of the right of access that you want to grant to the tenant in the lease in order to determine, in advance, what he will have the right to do, and above all, what he will not have the right to do; otherwise, the owners expose themselves to the uncertainty and free action of their tenants.

Here is an example of a description of a courtyard access that may be suitable for you:

Courtyard access means shared use with the owner (or other designated person) and non-exclusive use of the backyard (describe accessible premises). This access allows the tenant to use it for his personal purposes or his family (and/or to cross it to access the alley). At no time will he be allowed to erect constructions, install a swimming pool or spa, garden accessories or plantations, or store or park any vehicle, trailer or mobile home or anything without the

written consent of the landlord.

The landlord's tolerance of a situation, even for just a few weeks, for whatever reason, does not constitute consent and the landlord can only consent in writing.

It is understood that the owner will be able to access his courtyard at any time, without notice to the court, and build there some constructions or developments whatsoever, as long as the tenant's right of access is not completely impossible to exercise.

Genesse c. Racine
2018 QCRDL 31358

SOLUTION CIMEX
Unité contre les punaises de lit et autres parasites.

**PUNAISES DE LIT
OU AUTRES PARASITES DANS
VOTRE IMMEUBLE À REVENU ?
PAS DE PANIQUE, ON S'OCCUPE DE VOUS !**

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

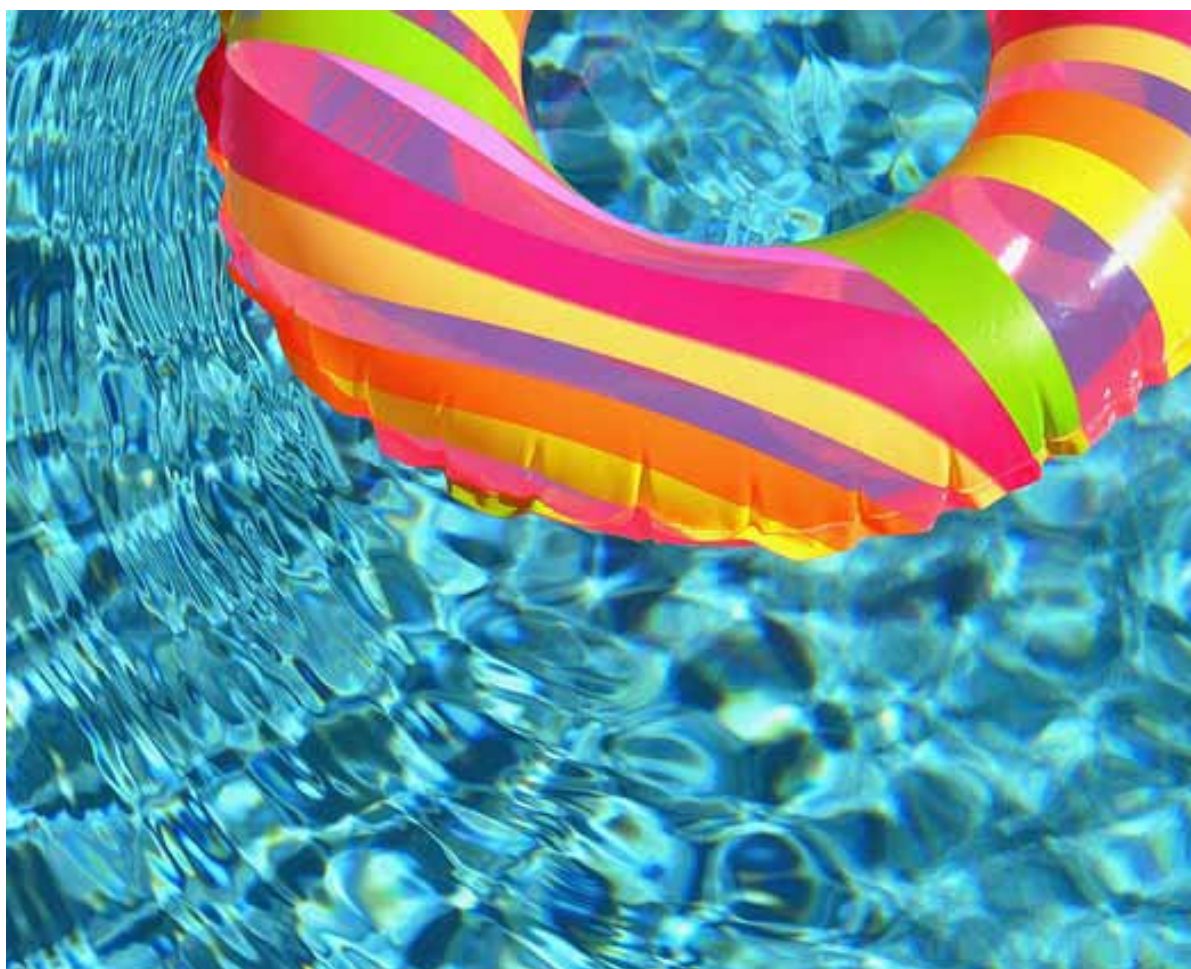
**TECHNICIEN CERTIFIÉ
RÉSULTAT GARANTIE
GESTION DE VOS LOCATAIRES**

FOURNISSEUR MEMBRE: RPHL (Regroupement des propriétaires d'habitations locatives), APQ (Association des Propriétaires du Québec)

FIER MEMBRE: Association Québécoise de la Gestion Parasitaire

PERMIS ÉMIS PAR LE MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

SOLUTIONCIMEX.COM



Y PENSER À DEUX FOIS AVANT D'ENGAGER UN ENTREPRENEUR

Avec le printemps qui est de retour, c'est l'heure des appels d'offres et soumissions pour plusieurs propriétaires de logements.

Comme il existe de nombreux règlements et que le propriétaire doit s'assurer que les travaux exécutés sont conformes et bien effectués, nous effectuons un rappel de situations véridiques pour que vous voyez que certains fois, tout peut dégénérer!

- **Un propriétaire devait**

faire changer un chauffe-eau dans un logement. Un de ses amis lui a référé deux travailleurs parlant un petit peu anglais et aucunement français. Ils disaient pouvoir faire tous types de travaux. Les travailleurs sont allés acheter un chauffe-eau et sont arrivés au logement :

- Ils ont enlevé le chauffe-eau en place sans l'avoir vidé au préalable. Conséquences : l'eau s'est répandue partout

dans l'appartement et a inondé également même le logement voisin. Ce qui a créé un dégât d'eau.

- Ils ont ensuite passé plus de 6 heures à essayer de brancher le nouveau chauffe-eau sans jamais y arriver.

- la locataire, furieuse de ne toujours pas avoir eu d'eau chaude, n'arrêta pas d'appeler pour se plaindre de la situation et exiger des travaux immédiats.

- Après appel auprès d'un plombier, ce dernier a dit que le problème était électrique.

- L'électricien a constaté que les employés du propriétaire avaient oublié de remplir le chauffe-eau avant de le brancher. Conséquence : les éléments internes du chauffe-eau ont brûlé.

Donc au lieu d'un simple changement de chauffe-eau, il y a eu dans la même journée un dégât d'eau, 2 chauffe-eau à acheter, un électricien, et les employés qui ont facturé leur travail.

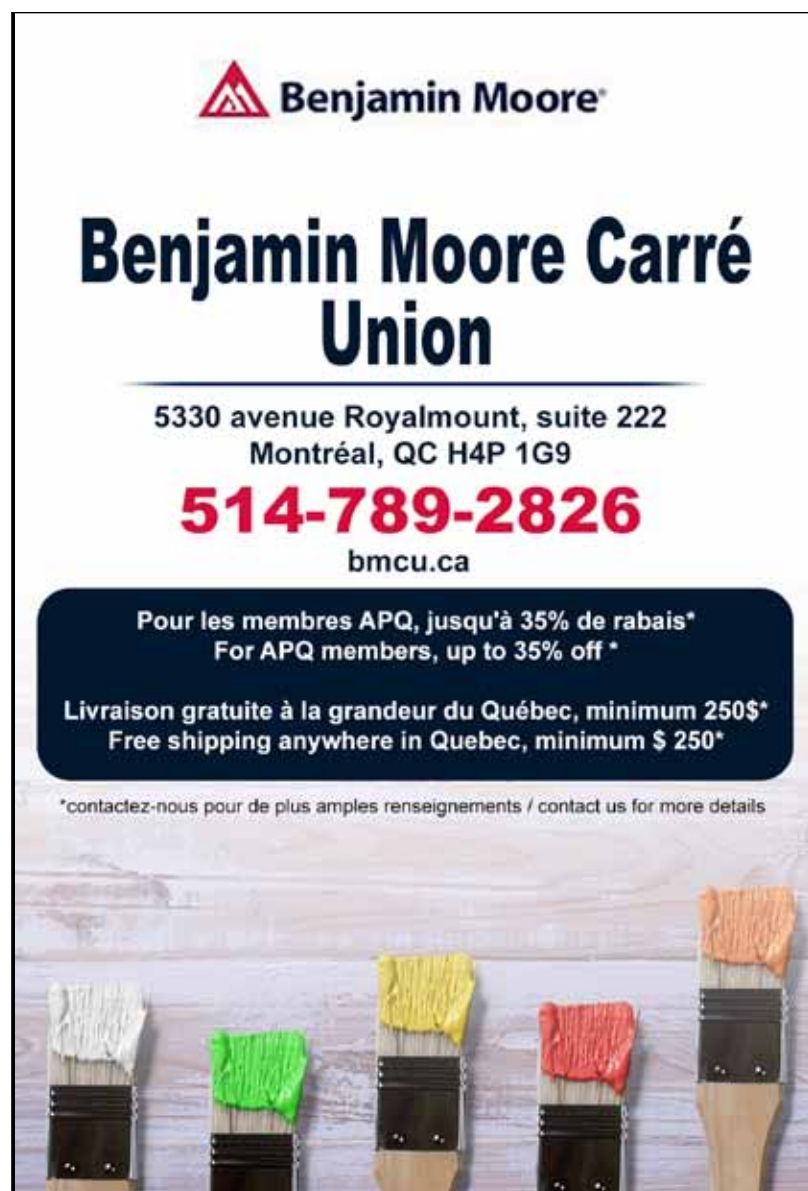
- **Un propriétaire a engagé des hommes à tout faire trouvés dans les petites annonces. Le logement devait être livré 1 semaine avant la date de début du bail, entente entre le propriétaire et le locataire. Les ouvriers avaient alors une semaine pour**

remettre le logement en état.

Résultat: le jour déterminé pour délivrance du logement, il n'était toujours pas prêt, aucune date de donnée pour la fin des travaux. Finalement, deux jours avant la date de début du bail, la locataire a les clefs. Lorsqu'elle entre dans le logement il y a des outils partout, les travaux non complétés, la toilette défoncée.

La locataire s'est plainte à de multiples reprises au locateur, elle a finalement ouvert un dossier à la Régie du logement (Désormais Tribunal administratif du logement) pour demander des indemnités et résilier son bail.

En effet, le locateur est tenu de **GARANTIR** que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué pendant toute la durée du bail. Ainsi, il est tenu de le délivrer dans un bon état d'habitabilité et de propreté, sans quoi le locataire a des recours contre lui.



Benjamin Moore

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



Me Robert Soucy

UN LOCATAIRE ÉCHOUE DANS SA POURSUITE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS *pour une reprise de logement présumée de mauvaise foi*

A tenant fails in his lawsuit for damages with interest for an alleged repossession of housing in bad faith

Le locataire poursuit le locateur en dommages et intérêts de 25 000\$ au motif qu'il a été victime d'une reprise de logement de mauvaise foi. À l'audience, le locataire précise qu'il demande des dommages moraux de 3 000\$, 7 000\$ à titre de dommages matériels et un montant de 15 000\$ en dommages punitifs. Le bail du logement était du 1er septembre 2015 au 30 juin 2016, reconduit au 30 juin 2016 au loyer mensuel de 670\$.

Le logement concerné est un 4 pièces et demie, avec sous-sol de la même grandeur et situé dans un immeuble de six (6) logements. Le 29 novembre 2016, le locateur demande une autorisation au Tribunal administratif du logement pour le 1er septembre 2017. Le même jour, le Tribunal rejette le recours du locataire qui demandait des dommages aux motifs de harcèlement du locateur

envers lui.

La preuve du locataire

Le locataire soutient que le locateur n'a jamais occupé le logement concerné. Au contraire, il a reloué son logement à un tiers et a aménagé le sous-sol en un autre logement qu'il a aussi loué à fort prix. Selon le locataire, le but de la reprise de son logement était de rentabiliser l'immeuble en augmentant les revenus. Il fait entendre un locataire qui a occupé l'ancien logement du locataire à compter du 1er juillet 2018. Ce locataire témoigne qu'il a visité le logement en avril ou mai 2018 et que le logement était entièrement rénové et vide. Il ignore cependant si le locateur avait habité les lieux avant la date de sa visite. Au moment de son aménagement, le logement est un 5 pièces et demi avec une partie du sous-sol incluse dans le bail. Le locataire

prétend qu'à ce moment le locateur habitait le logement du sous-sol qu'il avait aménagé et construit pour lui-même.

Un autre locataire qui occupe aujourd'hui le nouveau logement aménagé au sous-sol a témoigné que le logement semblait neuf au moment de la prise de possession. Le locateur lui aurait dit qu'il occupait ledit logement avant lui.

La défense du locateur

Le locateur témoigne qu'il a acheté l'immeuble en 2016 dans le but de l'occuper. Il a repris le logement en septembre 2017 et a commencé aussitôt des rénovations pour rendre le logement à son goût. La cuisine et les planchers ont été refaits. Il a aussi installé un escalier intérieur donnant un accès au sous-sol et il a fini complètement ledit sous-sol.

Il déménage dans le logement repris à la fin septembre, début d'octobre 2017. À la fin du mois de janvier 2018, il perd son emploi.

Il emprunte une grosse somme d'argent à son père et il construit un logement de 3 ½ pièces au sous-sol. Il occupera ce nouveau logement de juin 2018 jusqu'en mars 2020. L'ancien logement du locataire, un 4 1/2, est devenu un 5 ½ et a été loué à un autre locataire pour un loyer mensuel de 930\$. En mars 2020, le locateur retourne vivre chez ses parents pour leur porter assistance vu leur âge avancé et leurs problèmes de santé.

Le locateur explique au Tribunal son intention lors de la reprise du logement du locataire :

« Il insiste sur le fait qu'il a toujours eu l'intention de faire du logement du locataire sa

résidence. Cela dit, la perte de son emploi a chamboulé ses projets. Plutôt que de vivre dans un logement rénové, il s'est vu dans l'obligation de vivre dans un sous-sol pendant une longue période, compte tenu de ses moyens financiers.»¹

La décision du Tribunal

Après l'analyse des témoignages, le Tribunal est d'avis que la preuve soumise par le locataire est insuffisante pour faire droit à sa demande de dommages et intérêts pour la reprise du logement de mauvaise foi.

Le Tribunal a cru la version du locateur qui est apparue sincère et crédible :

« Certes, bien qu'il soit compréhensible que la relocation du logement et la création d'un septième logement dans l'immeuble puissent avoir éveillé des doutes importants chez le locataire quant à la bonne foi du locateur, le Tribunal ne peut conclure en l'espèce à une reprise de mauvaise foi.

En l'instance, le témo-

ignage du locateur est apparu sincère, crédible et digne de foi. Il est également corroboré par la preuve documentaire.»²

Selon le Tribunal, nous ne pouvons pas déduire la mauvaise foi du locateur sur la seule base que le loyer du logement repris a été augmenté lors de sa relocation. Le Tribunal doit être en présence d'éléments de preuve précis, graves et concordants avant de déclarer un locateur de mauvaise foi. Il peut survenir des événements imprévus et hors du contrôle du locateur qui peut l'empêcher de reprendre possession d'un logement.

L'ensemble de la preuve a convaincu le Tribunal que les projets du locateur ont été contrecarés par la perte de son emploi et la juge administrative ajoute :

« Le Tribunal tient également à souligner que la jurisprudence a déterminé, à maintes reprises, que le seul fait qu'un locateur reloue le logement sans demander au préalable l'autorisation du Tribunal, tel que l'exige l'article 1970 C.c.Q.

ne permet pas de conclure à la mauvaise foi du locateur.»³

En l'absence de mauvaise foi, le locateur ne peut être tenu responsable des dommages-intérêts réclamés par le locataire.

The tenant sues the landlord for damages with interest of \$25,000 on the grounds that he was the victim of a repossession of a dwelling in bad faith. At the hearing the tenant stated that he was seeking moral damages of \$3,000, \$7,000 in material damages and \$15,000 in punitive damages. The lease of the dwelling was from September 1, 2015 to June 30, 2016, renewed

on June 30, 2016 at the monthly rent of \$670.

The housing concerned is a 4 and a half rooms, with a basement of the same size and located in a building of six (6) dwellings. On November 29, 2016, the landlord applied to the Administrative Housing Tribunal for authorization of repossession for September 1, 2017. On the same day, the Tribunal dismissed the tenant's claim for damages with interest on the grounds of the landlord's harassment of him.

The tenant's evidence

The tenant argues that the landlord never occupied the dwelling concerned. On the contrary, he re-leased his dwelling to a third party and converted the basement into another dwelling which

he also rented at a high price. According to the tenant, the purpose of the repossession of his dwelling was to make the building profitable by increasing its income. He brings forward the witness of a tenant who occupied the tenant's former dwelling as of July 1, 2018. This tenant testifies that he visited the dwelling in April or May 2018 and that the dwelling was completely renovated and empty. However, he does not know if the landlord had lived on the premises before the date of his visit. At the time of his moving in, the dwelling is a 5 and a half rooms with part of the basement included in the lease. The tenant claims that at that time the landlord lived in the basement dwelling that he had arranged and built

Suite à la page 18



Suite de la page 17 : A tenant fails in his lawsuit for damages with interest for an alleged repossession of housing in bad faith

for himself.

Another tenant who now occupies the new basement unit testified that the dwelling appeared new at the time of taking possession. The landlord allegedly told him that he occupied the dwelling before him.

The landlord's defence

The landlord testifies that he bought the building in 2016 with the aim of occupying it. He repossessed the dwelling in September 2017 and immediately began renovations to make the housing to his liking. The kitchen and floors have been redone. He also installed an internal staircase giving access to the basement and he completely finished the said basement.

He moved into the repossessed housing at the end of September, beginning of October 2017.

At the end of January 2018 he lost his job.

He borrowed a large sum of money from his father and built a 3 1/2 room apartment in the basement. He will occupy this new housing from June 2018 until March 2020. The tenant's former dwelling, a 4 1/2, became a 5 1/2 and was rented to another tenant for a monthly rent of \$930. In March 2020, the landlord returned to live with his parents, to help them, given their advanced age and health problems.

The landlord explains to the Court his intention when repossessing the tenant's dwelling:

"He insists that he has always intended to make the tenant's dwelling his residence. That said, the loss of his job has turned his plans upside down. Rather than living in a renovated dwelling, he was forced to live in a basement for a long time, given his moderate financial means."¹

The Tribunal's decision

After analyzing the testimony, the Tribunal is of the opinion that the evidence submitted by the tenant is insufficient to grant his claim for damages for the repossession of the dwelling in bad faith.

The Tribunal believed the landlord's version which appeared sincere and credible:

"Certainly, although it is understandable that the re-renting of the dwelling and the creation of a seventh dwelling in the building may have aroused significant doubts in the tenant's mind as to the good faith of the landlord, the Tribunal cannot conclude in this case that there was a repossession in bad faith.

In this case, the landlord's testimony appeared sincere, credible and trustworthy. It is also corroborated by documentary evidence."²

"The Tribunal also wishes to point out that the jurisprudence has determined, on many occasions, that the mere fact that a landlord re-rents the dwelling without first seeking the Tribunal's authorization, as required by section 1970 of the C.c.Q. does not permit a finding of bad faith on the part of the landlord."³

In the absence of bad faith, the landlord cannot be held liable for the damages with interest claimed by the tenant.

1. Medouar c. Pereira, TAL, dossier 522461, par. 25
2. Déjà cité, par. 36
3. Déjà cité, par. 41

According to the Tribunal, we cannot infer the landlord's bad faith solely on the basis that the rent of the repossessed dwelling was increased when it was re-rented. The Tribunal must be given specific, serious and consistent evidence before declaring a landlord in bad faith. Unforeseen events beyond the landlord's control may occur that may prevent the landlord from repossessing a dwelling.

All the evidence convinced the Tribunal that the landlord's projects were thwarted by the loss of his employment and the administrative judge adds:

**Jusqu'à 10 000\$
de rabais pour les
membres de l'APQ***

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com

Sutton

Patsy
Gobeil



ABSENCE : PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE, ON DOIT AVISER !

Avec la pandémie qui diminue et la reprise des voyages à l'étranger, de nombreux propriétaires et locataires prendront dans les prochaines semaines la route des vacances.

Mais faut-il avertir son propriétaire quand on

part en vacances? Et le propriétaire que doit-il faire?

Un petit rappel des règles après une trop longue pause d'évasion!

JE SUIS PROPRIÉTAIRE DE LOGEMENTS ET JE PARS EN VACANCES

Être propriétaire de lo-

gements c'est un travail à temps plein mais il ne peut y avoir de vacances sans vous être assuré que toutes les tâches et responsabilités ont été déléguées à une autre personne joignable facilement.

Voici une liste de suivi :

1. Coordonnées d'une personne responsa-

ble à communiquer avec vos locataires : Cette personne sera en charge de prendre tous les types d'appels, courriels ou autres en lien avec les demandes des locataires. Il est important de se rappeler que cette personne aura aussi à traiter toute situation d'urgence (dégât d'eau, incendie, décès dans un logement, etc.).

2. Cette personne devra avoir en sa possession les coordonnées de tous vos fournisseurs et plans d'intervention que vous avez élaborés (fournisseurs, contrat d'assurance, registre des locataires...).

3. Vérification du courrier : Vous pourriez recevoir des avis d'audition, des mises en demeure ou avis de non-conformité. Comme un délai de réponse peut être indiqué, une vérification régulière est nécessaire.

4. Audience : si une audience est prévue, vous devez voir si vous pouvez vous faire représenter ou si vous devez faire une demande de remise. Nous vous conseillons de contacter notre service juridique

pour cela.

5. Visite de logements : Encore des logements à louer? Mettre les coordonnées de la personne qui fera les visites. Et assurez vous auprès de l'APQ que cette personne est autorisée à faire des enquêtes de prélocation pour vous.

JE SUIS LOCATAIRE ET JE PARS EN VACANCES

Le locataire n'est pas obligé d'en informer le propriétaire mais il doit avoir pris ses dispositions pour que le propriétaire et/ou le concierge et/ou le gestionnaire d'immeuble puisse le joindre en cas d'urgence et faire visiter le logement lors d'une absence prolongée.

Donc si le locataire ne peut être rejoint, il devrait fournir les coordonnées d'un tiers qui pourra par exemple donner accès au logement en cas d'urgence.

Bonnes vacances



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 • BÂTIMENTS COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Balcon
6. Béton
7. Construction Rénovation
8. Courtiers immobiliers
9. Couvresseurs
10. Dépistage
11. Drainage
12. Exterminateur
13. Gestion d'appels
14. Gestion Immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôts fiscalité
17. Insonorisation
18. Inspection Bâtiments
19. Peinture

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

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

- Cabinet d'assurance spécialisé auprès
des propriétaires immobiliers.
- L'assurance protection locateur ce
produit unique saura combler vos pertes
locatives en vous dédommageant pour
les loyers impayés.

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

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

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. 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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance
depuis 1981

- Expert après sinistre
- Commercial et résidentiel
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Rénovation intérieure et extérieure
- Cuisine, salle de bain, sous-sol
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ,
APCHQ

8. 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.

9. COUVRESSEURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

10. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité
- Filature (CSST ou autres)
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location
- Investigation informatique
- Caméras et système contrôle d'accès
10% rabais aux membres APQ

11. 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

12. EXTERMINATEUR

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

13. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremaappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

14. 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

Immo triangle

Tél.: (514) 376-6886

js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle
Gestion d'immeubles résidentiels, com-
merciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux
et contrats, perception, rapport mensu-
els personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :

Service de location seulement.

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveaahuissiers@bellnet.ca

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

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

16. 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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière
 Conseiller en assurance et rentes collectives
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
 Vidéo de présentation au
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

17. 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

18. INSPECTION BÂTIMENT

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com

<https://www.maitre-inspecteur.com/>

<https://www.maitreinspecteur.com/>

Nous sommes une entreprise de génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, expertises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

19. 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.

ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

Annonce de location
 Assurances
 Avocats
 Centre de rénovation
 Chauffage
 Extermination
 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

LES SINISTRES LES PLUS FRÉQUENTS EN ASSURANCE HABITATION : COMMENT LES ÉVITER ?

(La Personnelle Assurances)

Bien sûr, certains types de sinistres ne sont pas de votre ressort, mais d'autres sont évitables... le savez-vous?

La Personnelle, l'assureur auto, habitation et entreprise choisi par l'Association des propriétaires du Québec, vous présente quelques-unes des principales causes de sinistres en assurance habitation et des conseils éprouvés pour les prévenir.

FUITES D'EAU DANS LA SALLE DE BAIN

Une baignoire qui déborde, une toilette qui fuit, une douche qui ne se vide pas correctement, une petite fuite dont vous ne vous occupez pas immédiatement... Les dégâts d'eau constituent aujourd'hui les sinistres les plus coûteux pour les assureurs.

Conseils de prévention:

Faites toujours preuve de vigilance. Ne laissez jamais la baignoire se remplir sans surveillance, réparez les petites fuites dès qu'elles surviennent et, si vous avez une salle de bain au sous-sol, protégez vos appareils avec des clapets antiretour.

FUITE DES TUYAUX OU DES BOYAUX DU LAVE-VAISSELLE OU DE LA MACHINE À LAVER

La corrosion, un raccord endommagé ou la simple usure normale peuvent avoir raison des tuyaux et des boyaux de ces appareils.

Conseils de prévention: Vérifiez régulièrement l'état des boyaux. Vous pourriez les remplacer par des boyaux renforcés à l'aide de métal. De plus, ne laissez pas le lave-vaisselle ni la laveuse fonctionner quand vous n'êtes pas à la maison.

FEUX DE CUISINE

Les feux de cuisine sont la première cause d'incendie à la maison. L'huile de cuisson est particulièrement dangereuse : en quelques secondes, elle peut s'enflammer et causer un

incendie qui deviendra vite impossible à maîtriser.

Conseils de prévention:

Ne laissez jamais une cuisinière allumée sans surveillance. Si vous cuisinez avec de l'huile, utilisez une friteuse, plus sûre qu'une casserole. Choisissez une friteuse homologuée CSA ou ULC munie d'un thermostat. Lisez les instructions pour savoir comment l'utiliser et l'entreposer et éteignez-la toujours dès que vous avez terminé.

BARBECUE

Les aliments grillés sont délicieux. Cependant, si le barbecue n'est pas utilisé correctement, il peut causer des incendies et des accidents. Il faut faire particulièrement attention avec les barbecues au gaz.

Allumage et utilisation :

- N'utilisez jamais votre barbecue, qu'il soit au gaz ou au charbon, à l'intérieur.
- Choisissez un endroit bien aéré et installez le barbecue le plus loin possible de tout matériau inflammable. Assurez-vous aussi qu'il ne bloque pas de sortie.



Conseils de sécurité pour les barbecues au gaz :

- Avant de l'allumer, ouvrez toujours le couvercle. Ensuite, ouvrez le robinet d'alimentation de la bonbonne, puis les brûleurs, et enfin appuyez sur le bouton d'allumage.
- Lorsque vous avez terminé, assurez-vous qu'il ne reste plus de gaz dans les tuyaux et les boyaux en fermant d'abord le robinet d'alimentation de la bonbonne avant d'éteindre les brûleurs.

Entretien des barbecues au gaz :

- Nettoyez les tubes des brûleurs chaque année à l'aide de la brosse appropriée.
- Détectez les fuites : après avoir ouvert le robinet d'alimentation, appliquez de l'eau savonneuse sur toutes les pièces mobiles à l'aide

d'un pinceau. La formation de bulles trahira la présence d'une fuite. Colmatez-la en resserrant les joints ou en remplaçant les pièces endommagées.

- Rangez toujours vos bonbonnes de propane à l'extérieur.

CIGARETTES

Même si le tabagisme est en recul, les incendies causés par les cigarettes occasionnent encore beaucoup de dégâts.

Conseils de prévention :

- Si vous fumez, demeurez alerte et ayez conscience de votre environnement. Ne fumez jamais au lit ou en vous étendant sur un canapé : c'est si facile de s'endormir!
- Humectez toujours vos mégots avant de les jeter à la poubelle.
- N'éteignez jamais vos cigarettes dans des



pots de fleurs extérieurs, car la terre peut s'enflammer. Le paillis peut contenir de la tourbe, de la mousse ou des copeaux de bois, qui sont combustibles. La terre peut aussi contenir des engrais chimiques, eux aussi inflammables. De plus, un tel incendie peut couver dans la terre pendant 4 à 5 heures avant d'éclater.

Incendies d'origine électrique

Les installations électriques temporaires et les prises surchargées sont particulièrement dangereuses.

Conseils de prévention :

- Ne branchez pas plus d'un appareil qui consomme beaucoup d'électricité à un même circuit.

- Branchez toujours les appareils électroniques dans un bloc multiprise

avec protecteur de surtension (power bar).

- N'utilisez pas les adaptateurs muraux multiples, qui peuvent surcharger les prises de courant dans lesquelles ils sont branchés.

- Si vous utilisez une rallonge, assurez-vous qu'elle est conçue pour l'appareil qu'elle alimente et ne la faites jamais passer sous un tapis. Pour un usage à long terme, faites plutôt appel à un électricien pour installer de nouvelles prises de courant.

CHANDELLES

N'invitez pas les pompiers à votre souper aux chandelles en laissant celles-ci se consumer sans surveillance! En dépit de la recrudescence des dégâts d'eau, les incendies accidentels demeurent parmi les

principales causes de sinistre en assurance habitation.

Conseils de prévention :

- Ne laissez jamais des chandelles allumées sans surveillance.

- Utilisez des chandeliers de bonne qualité, qui ne sont pas faits de bois ou de plastique.

- N'allumez des chandelles que dans des endroits peu passants, où il n'y a pas de fenêtre ouverte, et placez-les au moins à 30 cm (1 pied) des rideaux et des boiserie.

VOL

Personne ne veut se faire cambrioler. En plus de la perte d'objets de valeur sentimentale et pécuniaire, une telle situation peut être très traumatisante.

Conseils de prévention :

- Munissez-vous d'un système d'alarme.

- Ne laissez pas de double de vos clés à l'extérieur.

- Verrouillez toutes les portes et les fenêtres chaque fois que vous quittez votre résidence.

- Si vous devez vous absenter plus de quelques jours, informez un voisin de confiance.

CATASTROPHES NATURELLES

La grêle, les vents forts et d'autres événements météorologiques peuvent gravement endommager votre résidence.

Conseils de prévention :

Si vous savez qu'un orage se prépare, vous pouvez minimiser les dommages en rangeant notamment vos meubles de patio et votre barbecue (sans la bonne) à l'intérieur. En

cas d'urgence, vous devriez vous assurer d'avoir suffisamment d'eau et de nourriture pour au moins 72 heures.

Heureusement, à l'exception de certaines catastrophes naturelles, la plupart des polices d'assurance habitation de groupe standard couvrent ces risques.

Pour découvrir d'autres conseils et trucs pratiques, visitez dès maintenant



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



ASSURANCE ET LOGEMENT : PEUT-ON EXIGER LA PREUVE D'ASSURANCE?

Un sujet que nous avons déjà abordé mais qui revient à chaque nouveau bail signé!

Peut-on exiger une preuve d'assurance?

La réponse est oui mais à certaines conditions.

Tout comme la fumée, le propriétaire il est recommandé dès la parution de son annonce à louer qu'une preuve d'assurance lui sera demandée.

Ensuite cette condition doit être inscrite au formulaire obligatoire du bail.

Plusieurs vont aussi ajouter que le locataire doit fournir une preuve à chaque renouvellement de police d'assurance.

Alors attention, si vous n'annoncez pas clairement vos intentions de recevoir une copie de l'attestation d'assurance et que vous omettez de l'inscrire au bail, le Tribunal administratif du logement, pourrait réfuter votre demande.

Et si le propriétaire voulait modifier le bail en demandant une preuve d'assurance?

Dans le cas d'un ajout d'une clause d'assurance à un bail qui n'en comportait pas initialement, le locataire risque de refuser. Dans ce cas, il faudra demander la modification du bail au Tribunal

administratif du logement ce qui rendra bien souvent le projet caduque.

Dernier conseil de l'APQ : Faites vos devoirs! Remplissez le bail

tranquillement en utilisant le BAIL NUMÉRIQUE APQ,

Ne signez pas un formulaire de bail que vous venez d'acheter à la va-vite devant votre futur lo-

cataire!

Pour toutes questions, contactez notre service juridique.

RONA
RÉNO DÉPÔT®

VIP PRO

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU
REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES

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

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires

15%

Cuisine

Ventilation, chauffage
et climatisation

Chauffe-eau

Produits d'entretien

Produits saisonniers
et d'horticulture

Portes extérieures

Matériaux de construction

Fenêtres

Couvre-plancher

Produits forestiers

Décoration

Quincaillerie

Électricité*

Plomberie*

Outils manuel

Outils électrique
portatif et stationnaire

Portes intérieures

10%

8%

5%

SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON
au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

Pour obtenir vos escomptes privilèges du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

**À noter, que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et Réno-Dépôt.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS :

2 façons de vous identifier : soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Reno-Depot à entente.nationale@rona.ca pour obtenir vos escomptes RPHL.



Download on the
App Store

DISPONIBLE SUR
Google Play

Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Husqvarna sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.