

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Août 2021, Volume 37 No 8

AUGMENTATION 2022 (ESTIMÉ)

Se réjouir de ne plus voir de taux négatif : Un constat qu'il faut que la méthode de fixation de loyer doit changer! Le seul constat que les propriétaires peuvent voir d'un bon œil est qu'aucun taux n'est négatif. Est ce normal de devoir se contenter de cela?

La réponse est NON..

>>Page 5

PAIEMENT PARTIEL

De façon générale, lorsqu'une personne doit plusieurs sommes d'argent à une autre, elle a le droit de décider ce qu'elle paie en premier lorsqu'elle fait un versement, à moins qu'une entente autre soit prévue par contrat.

>>Page 12

CESSION DE BAIL

COMMENT ÉVITER DE SE FAIRE PIÉGER :

Voici les premier conseils face à cette situation :

1- Prenez cette situation au sérieux..

>>Page 16

DÉPÔT DEMANDÉ, BAIL SIGNÉ :

Le propriétaire est tenu responsable des dommages

Le Tribunal administratif du logement (TAL) a eu à se prononcer sur l'existence du bail du logement et sur la question des dommages demandés par le locataire et du remboursement d'un mois de dépôt de loyer qui avait été effectué au montant de 580\$, au moment de la signature du bail.

Suite à la page 2





Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Dans une affaire entendue récemment par le Tribunal administratif du logement(1), le Tribunal administratif du logement (TAL) a eu à se prononcer sur l'existence du bail du logement et sur la question des dommages demandés par le locataire et du remboursement d'un mois de dépôt de loyer qui avait été effectué au montant de 580\$, au moment de la signature du bail.

Dans cette affaire, le locataire soutient qu'un bail existait et ce,

même si le propriétaire ne lui en a pas remis une copie.

Selon les faits rapportés à l'audience, le propriétaire aurait décidé, suite à la signature du bail, de faire des vérifications sur la capacité de paiement et sur les antécédents de crédit en faisant une enquête de crédit sur le locataire, mais après la signature du bail.

La locataire témoigne que comme le propriétaire a refusé, suite à la signature du bail, de lui remettre les clefs, elle a dû habiter chez ses parents avec son

DÉPÔT DEMANDÉ, BAIL SIGNÉ:

le propriétaire est tenu responsable des dommages

**DEPOSIT CLAIMED,
LEASE SIGNED:**
landlord liable for damages

nouveau conjoint, lequel était également signataire du bail ce qui lui aurait occasionné des dommages qu'elle estime à 5000\$ afin de compenser les troubles et inconvénients découlant de la situation.

Le bail peut être verbal ou écrit

Dans son analyse, le Tribunal rappelle qu'un bail de logement peut être verbal ou écrit et qu'il appartient à celui qui désire prouver son existence d'en faire la preuve. Le Tribunal estime donc que le propriétaire n'a

pas respecté ses engagements malgré l'existence d'un bail, qu'il doit rembourser à la locataire la somme reçue à titre de dépôt jugeant ainsi abusive la clause du bail qui prévoit que le paiement du dernier mois ne sera pas remboursé si le contrat n'est pas respecté, car il constitue une pénalité sans égard aux dommages directs réellement subis par le propriétaire.

Quant aux dommages de 5000\$ réclamés par le locataire, le Tribunal note que la preuve est déficiente quant au montant des domma-

Volume 37 No 8
Aout 2021

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

ges subis et utilise néanmoins son pouvoir discrétionnaire pour condamner le propriétaire à 500\$ supplémentaire à titre de dommages.

Comme nous le démontre cet exemple, la signature d'un bail emporte des conséquences pour les deux parties. Il

est donc risqué de signer un bail, même si dans l'esprit de plusieurs le fait qu'on ne remette pas le document constitue une protection pour le propriétaire alors que ce n'est pas le cas, sauf exception.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus am-

ples questions. Nous vous invitons également à suivre les formations présentées pour les membres de L'Association des propriétaires du Québec (APQ).

In a recent case heard by the Tribunal Administratif du logement (1) the TAL had to rule on the existence of a lease for the dwelling and on the issue of damages claimed by the tenant and the reimbursement of one month's rent deposit, which had been paid in the amount of \$580, at the time the lease was signed.

In this case, the tenant argued that a lease existed, even though the landlord had not given him a copy.

According to the facts reported at the hearing, the landlord had decided to verify the tenant's ability to pay and his credit history by conducting a credit investigation, but after the lease had been signed.

The tenant testified that since the landlord refused, following the signing of the lease, to give her the keys, she had to live with her parents with her new spouse, who was also a tenant. The tenants claimed that they suffered damages, and claimed \$5000 to compensate for the troubles and inconveniences resulting from the situation.

The lease may be verbal or written

In its analysis, the Tribunal noted that a lease can be verbal or written and that it is up to the person who






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



PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires	15%	Couvre-plancher Cuisine	5%
Décoration Quincaillerie Électricité* Plomberie* Outillage manuel	10%	Ventilation, chauffage et climatisation Produits d'entretien Produits saisonniers et d'horticulture Automobile	
Outillage électrique portatif et stationnaire Portes et moulures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers Fenêtres	3%

SERVICE PRIORITAIRE



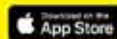
VASTE RÉSEAU

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 rona.promms@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

****Pour les marchands Rona affiliés vous devrez faire la demande en magasin chez un des marchands participants.**

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 Rona-Dépôt à Stephany Robinson pour obtenir vos escomptes RPHL.


*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 en ligne, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Webcor, Best King et Husqvarna, les chauffeurs, le fil électrique ainsi que les électroscopages 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 Chargée de comptes Nationales des Ventes Pro (C)

wishes to prove its existence to do establish that there is a lease and the conditions. The Tribunal therefore considered that the landlord had not respected his commitments despite the existence of a lease, and that he must reimburse the tenant for the amount received as a deposit, thus deeming

abusive the clause in the lease that provides that the last month's payment will not be reimbursed if the contract is not respected, since it constitutes a penalty without regard to the direct damages actually suffered by the landlord.

As for the \$5,000 in da-

mages claimed by the tenant, the Court noted that the evidence was deficient as to the amount of damages suffered and nevertheless used its discretionary power to order the landlord to pay an additional \$500 in damages.

As this example shows, signing a lease has con-

sequences for both parties. It is therefore risky to sign a lease, even if in the minds of many, the fact that the document is not handed over constitutes a protection for the landlord, which it was not in this case.

Do not hesitate to contact us for more information. We also invite

you to follow the training sessions presented for members of the Association des propriétaires du Québec (APQ).

(1) Tremblay c. Tremblay 2021 QCTAL 15584



LA VISITE DU LOGEMENT

21 septembre 2021
à 18h30

La visite du logement est une étape importante dans le processus de location d'un logement, mais un propriétaire peut avoir besoin de visiter pour

plusieurs autres raisons : l'inspection du logement, des travaux à effectuer, location,...

Dans cette formation, notre expert abordera les délais et les moyens pour aviser de cette visite. Comment faire si le locataire refuse l'accès? La COVID-19 vous empêche-t-elle de visiter un logement?

La visite du logement, un sujet à connaître afin de préserver vos relations avec votre locataire mais aussi votre logement!

LA LOCATION SANS BAIL – 19 octobre 2021 à 18h30

Autant les locataires que les propriétaires peuvent penser à tort que s'ils ne signent pas de bail, ils ne sont pas liés. Mais en droit locatif, la réalité en est toute autre. Il existe plusieurs règles et délais qui s'appliquent dans la gestion quotidienne de votre logement.

Notre expert vous expliquera les règles applicables lors d'une location sans bail.

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

SE RÉJOUIR DE NE PLUS VOIR DE TAUX NÉGATIF : *Un constat qu'il faut que la méthode de fixation de loyer doit changer!*

L'année 2021 est plus qu'à moitié passé, et on peut voir la tendance des taux d'augmentation 2022. Le seul constat que les propriétaires peuvent voir d'un bon œil est qu'aucun taux n'est négatif.

Mais est-ce suffisant pour les propriétaires? Est-ce normal de devoir se contenter de cela? La réponse est NON.

Oui il faut prendre en compte que c'est le reflet sur 6 mois de l'année et que cela peut changer de tout au tout, et ce serait d'ailleurs une bonne nouvelle pour les propriétaires locatifs.

	Taux Régie 2022 (Estimé sur 6 mois)	Taux 2021 (Réal)
Électricité	0,6%	-0,3%
Gaz	1,6%	-11,3%
Mazout	11,0%	-21,6%
Entretien	1,1%	1,4%
Services	2,0%	1,9%
Gestion	1,9%	1,2%
Revenu net annuel	1,0%	0,6%
Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble	1,9%	2,3%

1.9% POUR LES TRAVAUX MAJEURS!

Ce taux pour les travaux majeurs de 1.9% n'est pas un taux acceptable pour aucun propriétaire.

Depuis plus de 10 ans, ce taux ne fait que réduire et là on est même en dessous des 2%.

Comment penser investir, rénover ou même rendre nos immeubles plus „verts” si ce la prend plus de pour un retour sur investissement.

il nous faut innover et rectifier une situation qui n'a plus aucun sens.

Taux augmentation

2021 : 2,3%	2020 : 3,1%	2019 : 2,7%	2018 : 2,4%
2017 : 2,4%	2016 : 2,5%	2015 : 2,9%	2014 : 2,6%
2013 : 2,6%	2012 : 2,9%	2011 : 3%	

AIDE À LA PERSONNE ET HAUSSE DE LOYER

Les propriétaires n'ont pas le choix d'augmenter leur loyer afin de maintenir les services. Ils doivent eux aussi assumer les hausses de prix des assurances, des travaux, ...

Mais ces entretiens ont un coût et ce n'est pas le rôle des propriétaires de subventionner les locataires à faible revenus afin de les supporter : c'est le rôle des Gouvernements.

Lors de l'annonce du budget 2021-2022 de M. Éric Girard en mars 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'était réjoui de voir le nombre de suppléments au loyer être augmenté afin de permettre à de nombreux locataires de rester dans le marché locatif privé tout en respectant leur capacité de payer un loyer.

Toutefois, l'APQ aurait souhaité que les 250 millions pour la livraison des 5000 logements subventionnés soient également dirigés vers l'aide directe à la personne et non à la construction de nouvelles unités au coût de construction et de maintenance importants.

L'HABITATION UN DES GRANDS ENJEUX DES PARTIS POLITIQUES

Au niveau fédéral, lors des élections le thème de l'habitation est un des grands enjeux. Chaque parti intègre ses propositions dans son programme électoral. Et l'élection du 20 septembre 2021 perdue dans cette optique.

Les différents gouvernements provinciaux et également les grandes villes font aussi leurs demandes envers les partis.

La Ville de Montréal a partagé ses principales attentes dans le cadre des élections fédérales le 24 août dernier. Parmi ses demandes, le logement social est un élément majeur : l'accélération de la construction de logements abordables et la rénovation du parc de logements sociaux;

Plusieurs partis se sont déjà engagés pour la prochaine élection. Petit tour de quelles propositions :

PARTI LIBÉRAL DU CANADA(1)

Mettre en œuvre un plan en matière de logement à trois volets

intitulé Un chez-soi pour tous.

Faciliter l'accès à la propriété : Les libéraux vont permettre à une famille qui achète sa première propriété d'économiser jusqu'à 30 000 \$.

Construire plus de logements : Les libéraux vont bâtir, maintenir ou réparer 1,4 million de logements supplémentaires en quatre ans.

Protéger vos droits : Les libéraux vont créer une Charte des droits des acheteurs d'une propriété pour que le processus d'achat d'une maison plus juste, plus ouvert et transparent.

PARTI CONSERVATEUR(2)

Les conservateurs veulent faciliter la construction d'un million de logements sur trois ans.

Le candidat conservateur souhaite également libérer 15 % des immeubles appartenant au gouvernement fédéral pour du logement.

Le Parti conservateur souhaite aller encore plus loin en interdisant l'achat de biens immobiliers pour une durée d'au moins deux ans.

NOUVEAU PARTI DÉMOCRATIQUE(3)(4)

Les néo-démocrates proposent la construc-

tion de 500 000 logements sociaux sur 10 ans.

Il promet une taxe de 20 % sur la vente de propriétés à des acheteurs étrangers non résidents au Canada.

D'autres mesures sont aussi envisagées, dont un moratoire sur

les évictions en période de pandémie, ainsi que la mise en place d'une subvention du gouvernement pour les loyers résidentiels, similaire à ce qui a été mis en place pour les loyers commerciaux.

PARTI VERT(5) Le Parti vert bonifie-

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER
pour obtenir les rabais
30758755

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

35%

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

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

Dulux Xpert, BÉTONEL LX, Dulux Cuisines & Salles de bain, Dulux D'ARTISTE

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

rait la contribution du gouvernement fédéral pour répondre aux besoins de la population canadienne en matière de logement au moyen d'investissements directs, de changements aux politiques fiscales, de programmes de prêts et de subventions. Parmi toutes les propositions dont :

Se donner l'objectif suivant : 25 000 nouvelles constructions et 15,000 unités rénovées par année, au cours des dix prochaines années.

Augmenter le Fonds national de co-investissement pour le logement de 750 millions de dollars pour les nouvelles constructions et l'Allocation canadienne d'aide au logement de 750 millions de dollars pour aider les 125 000 ménages qui sont locataires.

Éliminer la subvention aux acquéreurs d'une première habitation.

Rétablir les mesures fiscales incitatives pour la construction

de logements construits spécialement pour la location et offrir des crédits d'impôt pour les dons de terres ou de terres et d'immeubles aux fiducies foncières communautaires afin d'offrir du logement abordable.

Retrancher la TPS « réputée » lorsqu'un promoteur-propriétaire de condos vacants les offre en location.

Sources :

(1) <https://liberal.ca/fr/notre-plan/un-chef-soi-pour-tous-les-liberaux-avancent-avec-leur-plan-sur-le-logement/>

(2) <https://www.journalde-montreal.com/2021/08/19/crise-du-logement-1-million-dhabitations-en-trois-ans-promis-par-les-conservateurs>

(3) <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1818161/verif-taxes-acheteurs-et-rangers-efficacite-npd>

(4) <https://www.journalde-montreal.com/2021/05/13/le-npd-veut-construire-500-000-logements-en-10-ans>

(5) <https://www.greenparty.ca/fr/platform/renew-social-contract#safe-affordable-housing>

ÉVICTIONS : LE MORATOIRE AMÉRICAIN

Il y a, compte tenu de la situation sanitaire, un moratoire sur les évictions chez nos voisins du sud.

Émis depuis septembre 2020 par Les Centres pour le contrôle et la prévention des maladies (CDC), il était rapporté au début du mois l'intention du gouvernement d'y mettre fin.

L'argument mentionné à ce moment était la nécessité d'un aval du Congrès pour son maintien, à la suite d'une conclusion de la Cour suprême. Les autorités expliquaient que 46,5 milliards sont rendus disponibles par le gouvernement fédéral.

La gestion des instances régionales était également dénoncée.

Sur les 46 milliards de dollars prévus par le gouvernement, dont 25 milliards déboursés début février, 3 milliards seulement sont arrivés à destination.

Le 3 août un revirement de situation survient. Un moratoire entre une fois de plus en vigueur, jusqu'en octobre. Bien qu'il ait un impact sur le sec-

teur locatif, son instauration s'effectue afin de freiner la pandémie. Le nombre de cas attribués au variant delta explique également la décision. Sont soumis au moratoire les logements situés dans les milieux très affectés par la COVID. Selon les dernières statistiques, une part importante des comtés rencontrent le seuil défini, soit 80% d'entre eux.

La justice américaine suit son cours dans cette affaire actuellement. Le moratoire est d'abord soutenu par un jugement en Cour d'appel. Finalement, la question est portée en Cour suprême.

La Cour suprême des États-Unis a levé jeudi le 26 août au soir le moratoire sur les expulsions de locataires prévu jusqu'en octobre, mettant fin aux protections accordées à des millions de personnes en difficultés financières en pleine pandémie.

La Cour suprême s'est rangé du côté des propriétaires qui se disaient victimes de ces accommodements.

Le gouvernement

américain espérait ainsi laisser du temps supplémentaire pour verser aux locataires des fonds alloués pour les aider à payer leurs loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution de ce dossier. Des moratoires ont aussi été imposés dans d'autres provinces comme l'Ontario ou l'Alberta.

Sources :

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1813702/logement-etats-unis-loyer-moratoire-evictions-covid>

<https://www.washingtonpost.com/business/2021/08/02/faq-eviction-moratorium-ending/>

<https://www.cnn.com/2021/08/20/politics/dc-circuit-appeals-court-eviction-moratorium-continues/index.html>

<https://www.reuters.com/legal/government/us-appeals-court-panel-rejects-bid-halt-cdc-eviction-moratorium-2021-08-20/>

<https://www.reuters.com/legal/government/biden-administration-defends-eviction-ban-us-supreme-court-2021-08-23/>





SRG CONSULTANT

... Un choix stratégique!

SRG Consultant est une entreprise de services-conseils et de gestion en produits et services, spécialisée en technologie de l'information, offrant des solutions d'affaires clé en main et personnalisées à vos besoins.

Nous sommes là pour vous conseiller en matière de gestion informatique, en vous offrant des services de cyber sécurité, d'assistance aux usagers, de gestion d'infrastructures, de sauvegarde de données et autres.

L'équipe SRG Consultant est disponible 365 jours par année, 24 heures sur 24, pour vous assister. Nous collaborons avec des partenaires triés sur le volet et chefs de file dans leurs domaines respectifs, ce qui nous permet de vous offrir un service qui évolue au regard des dernières mises à jour informatique.

La sécurité et la performance de votre système sont une priorité pour nous. Notre but est de répondre à vos objectifs d'affaires.

Historique de l'entreprise

SRG Consultant est une entreprise familiale qui a été fondée en mars 2020.

L'entreprise est composée de trois frères, tous issus du milieu technologique depuis leurs très jeunes âges. Ces trois stratèges informatiques sont les dirigeants-fondateurs de SRG Consultant. Les valeurs intrinsèques que prônent l'entreprise sont bien sur teintées par l'intégrité et la vertu des racines familiales profondes qui forment le fondement de SRG Consultant.

Malgré sa courte existence, l'entreprise a su se tailler une place de choix dans le vaste monde de l'informatique. Après à peine un an d'existence, l'entreprise avait déjà fait ses marques dans le domaine technologique. Elle a su, au cours de cette courte période, développer des ententes de partenariat avec des joueurs majeurs dans le domaine de l'informatique et elle a également recruté des clients d'envergure Nationaux pour cette même période.

En parcourant ce document, vous constaterez les hauts standards de qualité qui font de SRG Consultant une entreprise gagnante pour vos besoins en matière de solutions technologiques.

La mission de SRG Consultant est, en un premier temps, être à l'écoute de vos besoins et objectifs précis. Parallèlement nous tenons à fidéliser notre clientèle, en développant avec elle, un lien de confiance solide tout en établissant une communication fluide avec l'entreprise client. En un deuxième temps, nous offrons une stratégie informatique efficace vous permettant d'atteindre et peut être même de dépasser vos objectifs.

Une fois la stratégie informatique établie, nous pourrions, par le biais de nos services, nos produits et nos solutions technologiques vous permettre d'accéder à vos fins.

Le tout aura pour effet de vous rendre :

- Plus fonctionnel.
- Plus avant-gardiste. (Innovateur)
- Plus efficace.
- Plus cyber sécuritaire.
- Plus productif.
- Plus rentable.

En gros nous vous rendront plus compétitif ! « La stratégie informatique au service du client ». Voilà notre mission. Une fois celle-ci accomplie, nous offrons un support technique constant et un suivi accru afin de maintenir, chez nos clients, un service de haute qualité.

Grâce à des ententes avantageuses avec plusieurs partenaires affiliés et chefs de file dans leurs secteurs d'activités respectifs, il nous est possible de vous offrir une grande variété de produits tel que :

- Portables; • Différent produit SaaS; • Serveurs standard; • Serveurs Desktop; • Moniteurs; • Caméra web; • Claviers
- Autres accessoires informatiques; • Routeur/Firewall; • Switch
- Plusieurs autres produits connexes également disponibles.

Xavier Soucy, Directeur de comptes

Direct : +1 438-812-5175, Support : +1 450-300-1902, <https://www.srgconsultant.com/>

388 Blainville Est, Blainville, Québec, J7E 1N42

CONSULTATION PUBLIQUE : *Pratiques en matière d'inspection de bâtiment d'habitation*

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) tient une consultation publique sur le projet de norme Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation (P 3009-500) qui a pour objectif d'établir et d'uniformiser les pratiques en matière d'inspection de bâtiment d'habitation afin de mieux protéger les consommateurs.

Avec l'adoption de la loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles

de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal en décembre 2019, le Gouvernement du Québec a octroyé à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) le pouvoir réglementaire d'encadrer les inspections de bâtiment.

La RBQ a confié au BNQ le soin d'élaborer une norme consensuelle qui détaille et rassemble dans un document les meilleures pratiques en matière d'inspection de bâtiment d'habitation.

Le comité de norma-

lisation, composé de fournisseurs et d'utilisateurs de services d'inspection ainsi que d'experts du domaine, est parvenu à un consensus sur une démarche d'inspection basée sur différents moyens visant à apprécier l'état général d'un bâtiment d'habitation, dont l'examen attentif, l'appréciation de l'état de fonctionnement de certains appareils et l'utilisation de renseignements disponibles concernant le bâtiment d'habitation. Adaptées au contexte québécois, ces pratiques d'inspection normalisées sont applicables à toutes les catégories de bâtiments d'habitations et à toutes les formes de propriétés.

Le projet de norme fait actuellement l'objet d'une consultation publique, dont la durée est prolongée à 90 jours en raison de

la période estivale. Ainsi, jusqu'au 3 octobre 2021, date à laquelle se termine la consultation publique, les personnes intéressées peuvent formuler des commentaires et des propositions pour améliorer le projet de norme.

Tous les commentaires et toutes les propositions reçus dans le cadre de la consultation publique seront analysés par les membres du comité responsable de l'élaboration du projet de norme et les ajustements au document jugés nécessaires seront faits en vue de la publication de la norme BNQ 3009-500, planifiée pour le printemps 2022.

Position de l'APQ

Depuis l'hiver 2021, on parle beaucoup autant dans les médias que du

côté du Gouvernement de rendre l'inspection préachat obligatoire.

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.

En ayant une normalisation des points à inspecter et critères d'évaluation, les disparités rencontrées selon les rapports proposés vont disparaître.

Un rapport et la présence d'un inspecteur lors d'une audience sont primordiaux pour un propriétaire lors de ses recours.

Pour toute question n'hésitez pas contacter à nous contacter.



SeecliQ

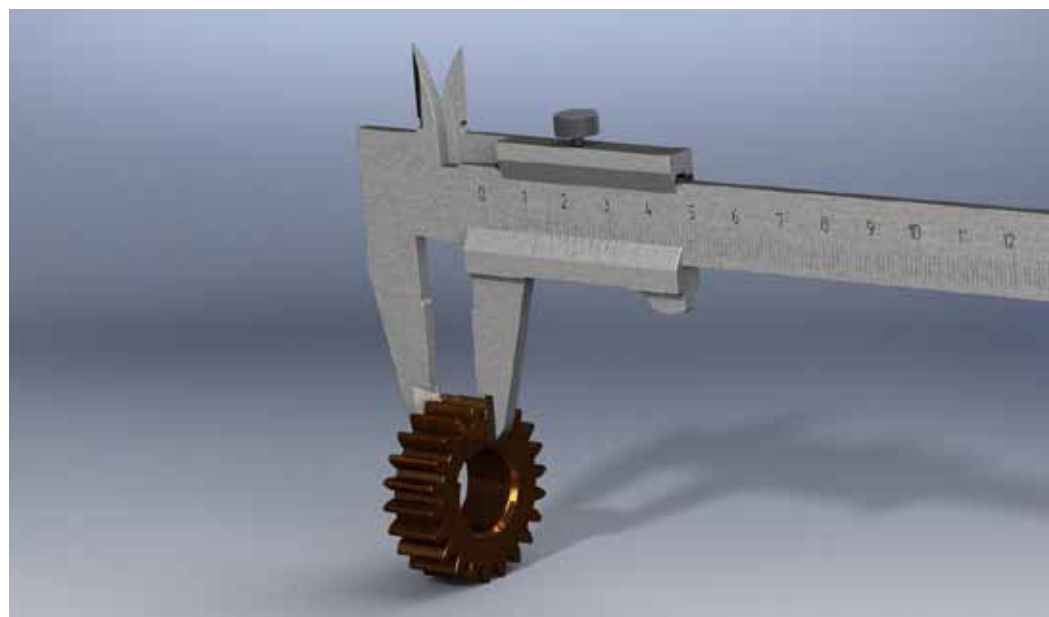
DES VISITES EN 3 CLICS

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



COMMENT OPTIMISER VOTRE PROCESSUS DE SOUMISSION

Avec les feuilles qui tombent et les nuits plus fraîches, il est temps de regarder les soumissions à venir pour la saison hivernale. La plus évidente est celle afin d'obtenir un contrat de déneigement et de ne pas oublier d'y inclure le déglacage.

Voici un petit rappel du mode d'emploi pour préparer et réussir l'obtention de vos soumissions.

ÉTAPE 1 : DÉFINIR VOS BESOINS
Que veut-on? Quelles sont nos attentes? Le résultat final attendu?

On peut cataloguer les soumissions en 3 grands thèmes :

1) Réparation

2) Entretien
3) Amélioration

ÉTAPE 2 : IDENTIFIER LA SOURCE DU PROBLÈME
Dans le cas d'une réparation, il est important d'identifier le problème : il ne faut pas cacher mais résoudre le problème.
Souvent trouver la source est le plus compliqué donc nous vous conseillons le recours à un expert tant pour déterminer la source du problème que la solution.

ÉTAPE 3 : ÉTABLIR LES POINTS D'ÉVALUATION
Afin de faire votre choix final d'avoir des points comparables, vous devez déterminer à l'avance votre appel d'offre:

- Un devis écrit qui représente les travaux à faire

- Le devis doit être détaillé et précis
- Établir un calendrier détaillé des travaux
- Faire la coordination pour prévoir la présence d'un locataire chez lui si vous devez accéder au logement
- Délais pour ce type d'intervention
- Prévoir un avis aux locataires avant pour confirmer les interventions importantes

ÉTAPE 4 : ÉTABLIR LES CRITÈRES IMPORTANTS
Afin de planifier vos travaux et aussi aviser vos locataires, vous devez établir : date de début et durée des travaux, nombre d'heures nécessaires. Ne pas oublier d'inclure des pénalités s'il y a des retards.

ÉTAPE 5 : EXI-

GENCE À VALIDER AUPRÈS DU FOURNISSEUR

Il faut notamment s'assurer que le fournisseur est accrédité selon l'ordre professionnel dont il dépend (ex : Licence RBQ, Carte de compétence de la CCQ, ...).
Ensuite :

- Nombre d'années d'expériences
- Réalisation des projets similaires
- Assurance responsabilité
- Type d'équipements utilisés
- L'entrepreneur doit faire un rapport d'avancement des travaux
- Nombre d'employés qui vont travailler sur le projet
- Les besoins pour entreposage de matériel
- Accès aux lieux
- Type d'électricité requis
- Besoin d'accès aux compteurs électriques

ou à une entrée d'eau

ÉTAPE 6: PRÉPARER LES DOCUMENTS POUR APPEL DE SERVICE

- Prévoir de 2 semaines à 4 semaines afin de recevoir toutes les offres
- Indiquer les possibilités de visiter ou les coordonnées de la personne contact

ÉTAPE 7 : SÉLECTION DES FOURNISSEURS INVITÉS À SOUMMISSIONNER
Pour obtenir des fournisseurs de qualité, nous vous conseillons d'avoir des références d'un autre propriétaire, de l'APQ ou d'une autre source fiable.

ÉTAPE 8 : ÉVALUATION DES RÉPONSES
Même si vous êtes impatient, attendez la réponse de tous avant de regarder quoi que ce soit et à la date de fin



de l'appel d'offre.

Toutes les réponses reçues hors-délai sont exclues.

Ceux qui ne répondent pas aux critères de base sont exclus.

Ceux qui ne peuvent pas respecter les délais sont exclus.

Comparer les détails de l'offre de service, pas seulement le prix mais l'ensemble de l'offre.

Il ne faut pas nécessairement choisir le meilleur prix, mais tenir compte de la réputation pour le type de travaux à effectuer. (Lettre de références reçues)

Recherche pour voir si des litiges ont eu lieu ou sont en cours avec l'entrepreneur. (Palais de justice, CSST, RBQ, CCQ et les ordres professionnels concernés)

ÉTAPE 9 : SIGNATURE DU CONTRAT

Appeler la personne choisie et faire préparer le contrat. Vous devez vous assurer qu'il reflète :

- tous les critères de l'appel de service, les termes de paiement, la date des travaux

PUBLICATION DE LA PREMIÈRE NORME POUR CONTRER LA MÉRULE PLEUREUSE

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) publie la première norme qui sert de référence pour l'investigation et la réhabilitation des bâtiments contaminés par la mérule pleureuse. La Régie du bâtiment du Québec a collaboré aux travaux à titre de membre du comité de normalisation.

La mérule pleureuse est un champignon lignivore, c'est-à-dire qu'elle se nourrit de bois et le détruit. Il s'agit de l'espèce lignivore la plus destructrice et difficilement contrôlable. Elle attaque de plus en plus de maisons au Québec.

Pour connaître les meilleures pratiques : Norme BNQ 3009-610 Contamination des habitations par la mérule - Investigation et réhabilitation du bâtiment

Au Québec, de plus en plus de maisons subissent les assauts de la mérule pleureuse. Ce champignon lignivore peut se développer dans le bois en présence d'eau et d'humidité importante, dans des espaces exigus, mal ventilés, peu accessibles ou peu fréquentés, et principalement dans les vides sanitaires.

Plusieurs espèces de champignons lignivores, réparties parmi plusieurs genres, sont susceptibles de croître à l'intérieur d'un bâtiment. Ces espèces peuvent présenter un aspect différent selon leur stade de développement, ce qui les rend parfois difficiles à identifier. Cependant, ces espèces ne représentent pas toutes un risque pour l'intégrité des bâtiments, et les traitements pour les éradiquer varient.

La nouvelle norme BNQ 3009-610 spécifie les exigences relatives à l'évaluation de la contamination des bâtiments par la mérule pleureuse, soit le plus dommageable des champignons lignivores, en vue de confirmer sa présence ou son absence, et, dans les cas où sa présence est confirmée, d'en déterminer la ou les cause(s) et d'évaluer l'ampleur de la contamination. La norme spécifie également les exigences qui s'appliquent à la réhabilitation des bâtiments contaminés par la mérule pleureuse en établissant les règles qui encadrent les travaux de décontamination, les travaux correctifs et la communication avec le client.

La norme est destinée à toute personne intéressée par le sujet de la contamination de bâtiments par la mérule pleureuse, notamment aux professionnels, aux entrepreneurs généraux et spécialisés, aux propriétaires, aux occupants, aux gestionnaires d'immeubles, aux instances municipales et gouvernementales ainsi qu'aux consommateurs.

Un programme de reconnaissance de formation en lien avec la norme entrera en vigueur au cours de l'année 2021. Pour plus de détails, consulter l'onglet Offre de reconnaissance de formation (en développement).

Source : <https://bnq.qc.ca/fr/normalisation/construction/contamination-des-habitations-par-la-merule.html>



IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.

MAXIME HÉMOND
Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière, Conseiller en assurance et en rentes collectives
Maxime.Hemond@ig.ca
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Cabinet de services financiers



Me Annie Lapointe

LE PAIEMENT PARTIEL DES DETTES

Partial payment of debts

De façon générale, lorsqu'une personne doit plusieurs sommes d'argent à une autre, elle a le droit de décider ce qu'elle paie en premier lorsqu'elle fait un versement, à moins qu'une entente autre soit prévue par contrat. Par exemple, si je dois de l'argent à un ami en vertu d'un prêt et également pour l'achat de sa voiture dont les paiements sont étalés, je pourrais décider de payer une partie de mon prêt avec le 200\$ que je lui donne aujourd'hui, dans le but de diminuer les intérêts plus élevés, si les deux dettes sont dues. Je devrais alors indiquer clairement ce choix.

Ce principe trouve aussi application en droit locatif.

Toutefois, il arrive souvent qu'on omette de

mentionner pour quelle raison nous remettons un chèque ou faisons un transfert d'argent. En effet, cela peut être l'objet de confusion pour un locateur qui reçoit chaque mois, des sommes d'argent de la part de plusieurs locataires. Souvent, on ne voit inscrit sur le chèque que la mention : « Loyer ». Dans la mesure où je peux avoir un solde pour le mois d'août, mais que le montant du chèque équivaut exactement au montant du loyer et qu'il m'est donné en septembre, plusieurs pourraient penser qu'il s'agit effectivement du paiement du loyer du mois de septembre et qu'il demeure un solde pour le mois d'août. La loi prévoit toutefois que s'il n'y a pas de mention spécifique, c'est la dette la plus ancienne qui est payée en premier, à moins qu'on ait intérêt le plus d'intérêt à payer :

«1572. À défaut d'imputation par les parties, le paiement est d'abord imputé sur la dette échue.

Entre plusieurs dettes échues, l'imputation se fait sur celle que le débiteur a, pour lors, le plus d'intérêt à acquitter.

À intérêt égal, l'imputation se fait sur la dette qui est échue la première, mais si toutes les dettes sont échues en même temps, elle se fait proportionnellement » (1)

Voici certaines applications de ce principe : dans une situation où une locataire a déduit de son loyer divers montants au cours des mois, en se payant des inconvénients pour une réparation qu'elle réclamait pour la laveuse à linge qu'elle jugeait défectueuse et ce, sur une période de 9 mois, le juge a décidé, en conformité avec la loi :

48 Comme les sommes payées par la locataire sont imputées aux plus anciennes dettes, il en résulte que le solde impayé de 631,60 \$ correspond à des arrérages du mois de novembre 2020 et que la locataire n'est pas en retard de plus de trois semaines pour le paiement du

loyer. La résiliation du bail n'est donc pas justifiée pour ce motif⁵ » (2).

L'audience ayant eu lieu en novembre, le solde dû équivalait à moins d'un mois de loyer, soit le dernier en cours, et n'était pas en retard de plus de trois semaines. Dans ce cas,



Unis 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



FIER MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

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

FOURNISSEUR
MEMBRE

SOLUTIONCIMEX.COM

on ne peut obtenir la résiliation du bail, mais une ordonnance de payer le montant dû seulement.

Dans une autre situation (3), le locateur demandait la résiliation du bail pour cause de non paiement de 7 414\$ pour chacun des deux baux résidentiels. Les 2 locataires opéraient un commerce situé dans le même immeuble que celui qui abritait les logements concernés. Selon la preuve, les locataires accusaient d'importants arrérages vis-à-vis chacun des baux sur une période de plus d'un an et demie.

De son côté, le locateur, lorsqu'il recevait un paiement, réduisait la dette des locataires au prorata du prix de chaque loyer (deux baux résidentiels, un bail commercial).

Selon la décision, les locataires sont plutôt d'avis que cette imputation devrait se faire autrement : soit selon les dettes qu'ils ont le plus intérêt à payer, tel que prévu dans la loi dans l'article précité. Selon eux, la dette qu'ils ont le plus intérêt à payer est celle des baux résidentiels, l'intérêt premier étant de se loger et donc de conserver leur logement avant leur local commercial : « 36-La fermeture

re d'un commerce, toute malheureuse qu'elle soit, ne les empêchera pas d'assurer le loyer du logement résidentiel par d'autres sources de revenus. Il est dans leur plus grand intérêt de conserver le logement qu'ils occupent depuis quelques dix ans, assurent-ils unanimement. Ils ne souhaitent évidemment pas se retrouver sans domicile fixe». Cet argument est partagé par le Tribunal.

Ainsi, dans ce cas les paiements effectués par les locataires couvraient amplement les loyers résidentiels, et tout surplus était imputé au local commercial. Le montant en souffrance total est donc considéré comme étant celui dû en vertu du bail commercial, concernant lequel le Tribunal administratif du logement n'a pas compétence. Il n'y a donc pas eu lieu de résilier les baux résidentiels dans cette affaire.

Pour éviter de tels malentendus, il demeure pertinent d'indiquer, lors du paiement d'une dette ou sur le reçu qui le constate lorsque vous le recevez, quelle somme vous considérez être payée.

Generally speaking, when a person owes several sums of money to another, he or she has the right to decide which amount to pay first, unless another agreement is stipulated by contract. For example, if I owe a friend money on a loan and also another loan for the purchase of his car with the payments being made in installments, I have the right to decide to pay off a part of my loan with the \$ 200 I handover today, with the aim of lowering the higher interest, if both debts are due. I should then clearly indicate this possibility.

This principle is also applied in rental law.

However, it often happens that we omit to mention why we are giving a check or making a money transfer. Indeed, this can be the object of confusion for a landlord who receives each month, sums of money from several tenants. Often, all

you see on the check is "Rent". Since I may have a balance for the month of August, but the amount of the check is exactly equal to the amount of the rent and it is given to me in September, many might think that it is indeed the payment of the rent for the month of September and that August remains unpaid. However, the law provides that if there is no specific mention in the agreement, it is the oldest debt that is paid first, unless there is more interest to pay another debt first:

« 1572 CCQ In the absence of imputation by the parties, payment is imputed first to the debt that is due.

Where several debts are due, payment is imputed to the debt which the debtor has the greatest interest in paying.

Where the debtor has the same interest in paying several debts, payment is imputed to the debt that became due

Suite à la page 14



Suite de la page 13 : Partial payment of debts

first; if all of the debts became due at the same time, however, payment is imputed proportionately. „(1)

Here are some applications of this principle: in a situation where a tenant deducted various amounts from her rent, while deducting from her rent a repair she claimed was necessary for the washing machine, and this, over a period of 9 months, the judge decided, in accordance with the law:

The judge decided that the the money received was to be applied against the oldest debt. Has a result the unpaid rent of 631.60\$ was for the current rent. The tenant was not late for more than 3 week a the time of the hearing, so the lease cancellation was denied to the landlord.

As the hearing took place in November, the balance owed was equivalent to less than one month's rent, and was not more than three weeks late. In this case, one cannot obtain the termination of the lease, but a only a decision condemning the tenant to pay the amount owed.

In another situation (3), the landlord requested the termination of the lease for non-payment of \$ 7,414 for two residential leases. The two tenants operating a business located in the same building. According to the evidence, the tenants are making significant arrears on each of the leases over a period of more than a year and a half.

When the landlord received a payment, he reduced the debt of the tenants in proportion to the price of each rent (two residential leases, one commercial lease).

In this case , the tenants pleaded that this should be done differently arguing that they had more interest to pay the 2 residential leases. The argued that their primary interest was to have a roof over their head and not to pay commercial lease:

The judge agreed, and refused to cancel the residential leases.

Thus, in this case, the payments made by the tenants have covered the residential rents, and any surplus was to be applied against the commercial lease.

To avoid such misunderstandings, it is recommended to specify, when paying a debt on the cheque or on the receipt against witch amount the payment is to be ap-

plied.

(1) Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991;

(2) Mazler Properties Inc. c. Di Done, 2020 QCTAL 9343;

(3) Succession de Wong c. Noël, 2018 QCRDL 13762.



Faire partie d'un groupe a ses avantages

Gérez vos assurances en ligne avec La Personnelle

En tant que **membre de l'Association des propriétaires du Québec the Quebec Landlords Association**, vous pouvez consulter et imprimer vos documents d'assurance, ajouter un conducteur, acheter votre assurance auto et plus encore – tout cela en ligne ou via l'application La Personnelle 24 h sur 24 grâce à nos **Services en ligne**.



Tarifs de groupe exclusifs auto et habitation



Prime d'assurance auto davantage personnalisée grâce à Ajusto^{MD}



Protections personnalisées

Obtenez une soumission en ligne dès maintenant.

lapersonnelle.com/apq

1 888 476-8737



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. ^{MD} Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., employée sous licence. Le rabais et la personnalisation de la prime ne s'appliquent pas à certains avenants et garanties supplémentaires.

VILLE DE GRANBY : *Division de la prévention des incendies - Prévenir les risques, protéger la vie*

“C’est plus de 2 500 résidences qui sont visitées par l’équipe de la Division prévention dans le but de sensibiliser les Granbyennes et les Granbyens à l’importance de posséder des avertisseurs fonctionnels pour assurer leur protection et celle de leurs proches.”

La pandémie de COVID-19 a apporté son lot de changements et parmi ceux-ci on compte la nécessité pour le Service des incendies de revoir ses procédures en ce qui concerne les visites de prévention à domicile.

Il faut dire que bon an, mal an, c’est plus de 2 500 résidences qui sont visitées par l’équipe de la Division prévention dans le but de sensibiliser les Granbyennes et les Granbyens à l’importance de posséder des avertisseurs fonctionnels pour assurer leur protection et celle de leurs proches.

En permettant de reconnaître les dangers afin de les prévenir, ces visites revêtent donc la plus grande importance et c’est pourquoi la Division prévention a mis en place un autre moyen pour joindre le plus grand nombre de personnes possible malgré les restrictions sanitaires.

Affichette à la porte

À compter du 18 août prochain, des

affichettes seront laissées aux portes des résidences de Granby invitant tant les locataires que les propriétaires d’une résidence unifamiliale ou d’un immeuble locatif à remplir un formulaire en ligne.

Il suffit de quelques minutes pour remplir ce formulaire de vérification des avertisseurs de fumée et pour le transmettre au Service des incendies. Ce faisant, tant les propriétaires que les locataires d’une habitation s’assurent que toutes les personnes qui y habitent sont bien protégées.

Le Service des incendies compte sur les Granbyennes et les Granbyens pour participer en grand nombre à ce vaste exercice.

Les citoyennes et les citoyens qui n’ont pas accès à l’internet ou qui désirent plus de renseignements sont invités à communiquer avec le personnel de la Division prévention du Service des incendies au 450-361-6060.

MENU

Granby
→ SERVICES MUNICIPAUX
→ INCENDIES
→ PRÉVENTION

Division de la prévention

Conseils de prévention

Dans le cadre de la campagne de vérification des avertisseurs de fumée, les pompiers du Service des incendies avaient prévu visiter votre domicile afin de vérifier le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée et, le cas échéant, de la présence d’avertisseurs de monoxyde de carbone dans votre résidence. Toutefois, dans le contexte actuel de la COVID-19, les visites à domicile de votre secteur seront modifiées jusqu’à nouvel ordre.

Pour assurer votre sécurité, en vertu du règlement sur la prévention des incendies, la conformité du bâtiment doit être vérifiée et nos renseignements sur votre demeure doivent être mis à jour. Votre participation sera grandement appréciée et est jugée essentielle pour mener à bien cette campagne.

Advenant que les renseignements inscrits révèlent une non-conformité, un courriel de votre Service des incendies vous sera transmis pour vous indiquer le correctif à apporter.

Vérification des avertisseurs de fumée

Prénom et nom *

Prénom Nom

Êtes-vous? *

haut

Commentaires à formuler



Me Jean-Olivier Reed

CESSION DE BAIL – COMMENT ÉVITER DE SE FAIRE PIÉGER

TERMINATION OF LEASE HOW TO AVOID GETTING TRAPPED

L'article 1870 du Code Civil du Québec permet au locataire et ce, en tout temps pendant le bail, de céder son bail. La cession de bail permet au locataire de se libérer de toutes les obligations du bail en « transférant » son bail à un autre locataire. Pour ce faire, il doit envoyer un avis écrit au propriétaire de son intention avec le nom et l'adresse du candidat ET d'obtenir le consentement du propriétaire à la cession.

Voici les premiers conseils face à cette situation :

- 1- Prenez cette situation au sérieux
- 2- Avisez immédiatement le locataire que tout doit se faire par écrit
- 3- Faites une enquête de vérification complète sans délai
- 4- Le propriétaire a 15 jours de la réception de l'avis de cession pour donner une réponse
- 5- Répondez par écrit au locataire et avisez le de

votre acceptation ou des motifs de votre refus et ce, avec certains détails tout en respectant la confidentialité des informations reçues sur le candidat.

Il est important de mentionner aussi que dès que vous recevez l'avis de cession, il ne sera plus possible pour le propriétaire de résilier le bail du locataire par entente par exemple. Il faudra obligatoirement considérer la cession et procéder à l'enquête de crédit dans le but de l'accepter ou le refuser.

Le désir du propriétaire de prendre le logement pour lui-même au moment de la cession n'est pas un motif valable de refus non plus, malheureusement. La seule issue à ce moment est d'obtenir la renonciation écrite du candidat et du locataire principal à l'effet qu'il renonce au logement, tâche qui ne sera pas simple.

Le refus de la cession pour effectuer des rénovations n'est pas non plus considéré comme un motif valable.

Pire, dans un dossier du Tribunal administratif du logement (TAL) rendu en 2015, le propriétaire a décidé de refuser la cession de bail en raison de son intention de rénover complètement le logement.

À l'audience, le locataire prétend que son logement est en bon état d'entretien et ne nécessite pas de travaux majeurs, encore moins de rénovation complète comme le prétend le propriétaire.

Dans le processus, le propriétaire n'a fait aucune enquête de crédit sur ce candidat.

Le Tribunal a ainsi décidé que le motif de refus du propriétaire n'est pas un motif sérieux exi-

gé par l'article 1871 du Code civil du Québec et par conséquent le Tribunal a déclaré la cession de bail valide. Le candidat a pris possession du logement.

La conséquence la plus grave pour le propriétaire est qu'il est forcé de prendre un nouveau locataire sans avoir eu la chance de faire une enquête de crédit.

Et malheureusement, il ne sera pas possible de faire cette enquête après.

En résumé, le propriétaire doit toujours prendre au sérieux les avis de cession de bail parce

qu'après 15 jours, si vous ne répondez pas, c'est que vous êtes présumé l'avoir accepté. Ne vous laissez pas influencer par de belles paroles, gardez le cap, faites une enquête la plus complète possible et répondez par écrit dans le délai.

Si un locataire vous propose de résilier le bail en cours, évaluez la possibilité et les conséquences d'une cession de bail et de la flexibilité qu'offre une résiliation de bail, malgré les pertes monétaires potentielles.

Finalement, la cession de bail ne prend pas de vacances. Il est en effet possible d'avoir à gérer

- Pavage complet
- Scellement de fissures à chaud
- Pose de scellant au bitume
- Patches d'asphalte chaude

438 825-0245



une cession de bail pendant de belles vacances à Cuba à moins d'avoir pensé à l'avance de confier la gestion de votre immeuble à un tiers de confiance pendant le voyage.

Thibault c. Placements François Naud Ltée, 2015 CanLII 124124 (QC RDL)

Article 1870 of the Civil Code of Quebec allows the tenant, at any time during the lease, to termination the lease. The assignment of a lease allows the tenant to free himself from all the obligations of the lease by „transferring” his lease to another tenant. To do so, he must send a written notice to the owner of his intention with the name and address of the candidate AND obtain the owner's consent to the assignment of lease.

Here are the first tips for dealing with this situation:

- 1- Take this situation seriously
- 2- Immediately notify the tenant that everything must be done in writing
- 3- Make a full verification investigation on the prospective tenant without delay
- 4- The owner has 15 days from receipt of the notice of the assignment of lease to give an answer
- 5- Respond in writing to the tenant and notify him of your acceptance or the

reasons for your refusal, with certain details while respecting the confidentiality of the information received on the candidate.

The owner's desire to take the unit for himself at the time of the transfer is not a valid reason for refusal either, unfortunately. The only way out at this time is to obtain the written waiver from the candidate and the main tenant to the effect that they are giving up the accommodation, a task which will not be simple.

The refusal of the assignment of lease to carry out renovations is also not considered a valid reason.

In a 2015 case, at this call The Rental Board now the Tribunal Administratif du logement, the owner decided to refuse the assignment of lease because of his intention to completely renovate the home. At the hearing, the tenant claims that his home is in good shape and does not require major work, let alone a complete renovation as claimed by the owner. In the process, the owner did not do any credit investigation on the candidate.

The Court thus decided that the landlord's ground for refusal is not a serious ground required by article 1871 of the Civil Code of Quebec and therefore the Court declared the assignment of lease valid. The candidate has taken possession of the

accommodation.

The most serious consequence for the landlord is that he is forced to take a new tenant without having had the chance to do a credit check.

And unfortunately, it will not be possible to do this survey afterwards.

To summarize, the landlord must always take the assignment of lease notices seriously because after 15 days, if you do not respond, you are presumed to have accepted it. Don't be swayed by fine words, stay the course, investigate as much as possible and respond in writing within the deadline.

If a tenant offers to terminate the current lease, consider the possibility and consequences of an assignment of the lease and the flexibility that a lease termination offers, despite the potential monetary losses.

Finally, the assignment of lease does not take a vacation. It is indeed possible to have to manage an assignment of lease during a vacation in Cuba unless you have thought in advance to entrust the management of your building to a trusted third party during the trip.



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

VILLE DE SHERBROOKE : PROJET DE PLAN DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES (PGMR) 2023-2029

Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) participe aux consultations de la Ville de Sherbrooke pour l'élaboration du projet de Plan de gestion des matières résiduelles (PGMR) 2023-2029.

Il est essentiel pour les propriétaires de logements de faire entendre leurs difficultés et être soutenu dans la mise en

place d'un nouveau plan qui va refléter leur réalité : Aucun propriétaire ne peut agrandir sa salle à déchets!

Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (RPHL) comprend tout à fait la volonté de la Ville de réduire et revaloriser les déchets, cette volonté étant aussi une obligation que toutes les villes du Québec auront à implanter.

Stratégie de valorisation de la matière organique : www.environnement.gouv.qc.ca/matieres/organique/strategie-valorisation-matiere-organique.pdf

Un budget totalisant 1,2 G\$, dont 450,1 M\$ disponibles dès 2020-2021, sera consacré d'ici 2030 à la mise en œuvre de cette stratégie attendue du monde municipal et de l'entreprise privée.

Ces sommes considérables permettront d'atteindre des cibles ambitieuses qui feront une véritable différence dans la façon dont le Québec gère ses matières organiques :

Offrir la collecte de la matière organique à tous les citoyens du Québec d'ici 2025;

Gérer la matière organique dans 100 % des industries, commerces et institutions d'ici 2025;

Recycler ou valoriser 70

% de la matière organique visée en 2030;

Réduire de 270 000 tonnes d'équivalent CO₂ (t éq. CO₂) par année les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030."

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) invite les propriétaires à participer de façon active à ces consultations entre-autres lors de la consultation de la population via des sondages.

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

Choisir la qualité
 d'une gestion
**EFFICACE ET
 RENTABLE!**
 ► Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
 ► Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
 ► Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs
 Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité
SANS OUBLIER QUE:
 ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
 ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/24h/24
 ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité
 Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au
 (514) 866-1587 ou par courriel à contact@ges-mar.net

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) est conscient que même si la responsabilité revient aux propriétaires, ceux sont les locataires qui utilisent les bacs à déchets et laissent dans certains cas leurs encombrants sur les terrains au lieu de les apporter à l'éco-centre.

Le RPHL tient à rappeler qu'au chapitre de la collecte et de la disposition des matières résiduelles du règlement général de la Ville de Sherbrooke, en cas d'infraction, le propriétaire, le locataire ou l'occupant serait tenu responsable.

Suite à un appel à la Ville, il est connu qu'il peut exis-

ter certaines problématiques pour déterminer qui a commis l'infraction parmi les locataires. En cas de doute, l'amende est reléguée au propriétaire.

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) a participé à une première table de concertation afin

de mettre en avant deux principaux problèmes auxquels la ville doit soutenir les propriétaires :

- conscientiser les locataires et les informer des bonnes habitudes à apporter
- un changement dans la gestion actuelle des encombrants

Le Regroupement des

propriétaires d'habitations locatives (RPHL) continuera de s'impliquer avec la Ville lors de prochaines consultations et vous fera parvenir différents sondages ou vous contacter pour recueillir votre opinion sur les solutions proposées.



CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER FIN JANVIER 2022

Suivez nous pour l'horaire des conférences!
En présentiel fin janvier 2022 SI LES MESURES SANITAIRES LE PERMETTENT.

**CONFÉRENCES, AIDE AUX CALCULS,
LES OUTILS APQ POUR VOUS,...**



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ 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.

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

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. 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

13. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebequois.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

14. 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

15. 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

16. 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

17. 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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

louisrobert@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
Vidéo de présentation au
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
RBQ:8271-1706-08

20. INSPECTION BÂTIMENT

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

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.

21. 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

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

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

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

25. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

-Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
RBQ 5670 7276 01

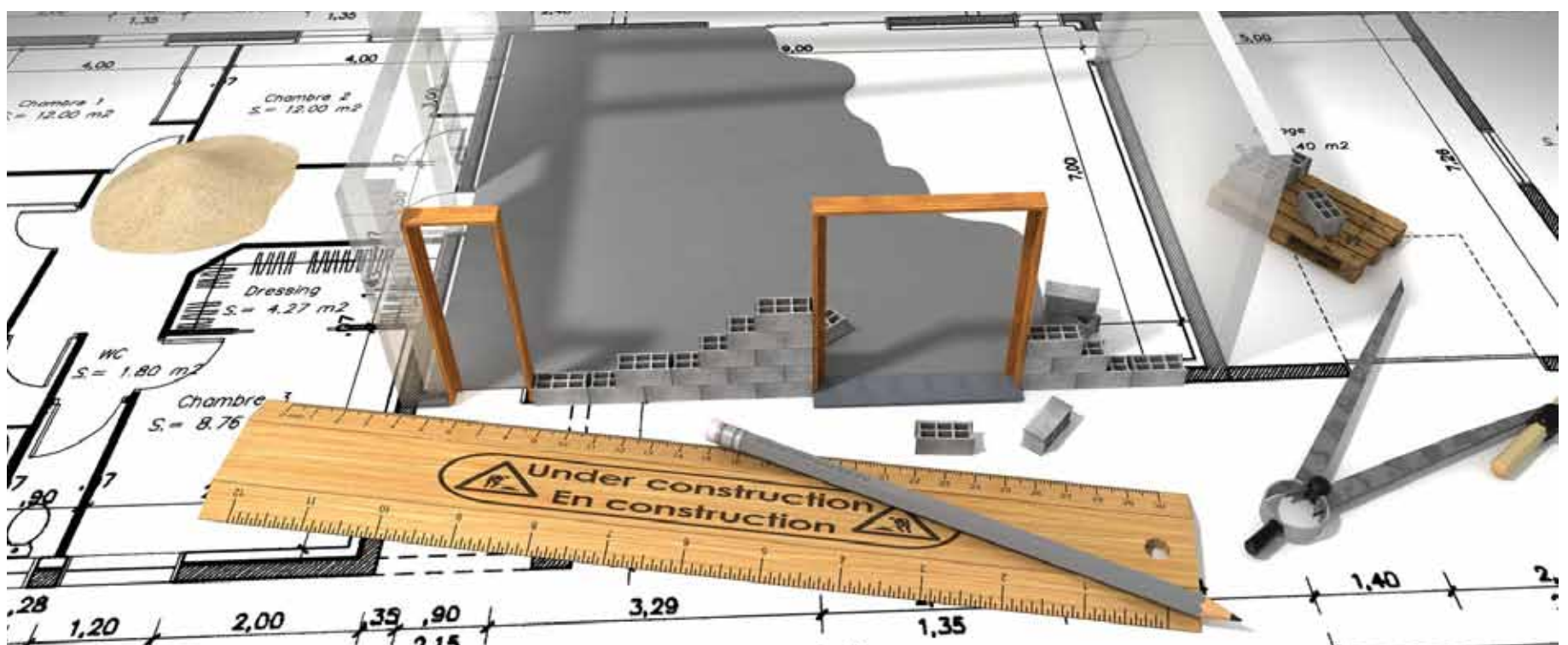
25. TÉLÉPHONES MOBILES

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



MANQUE DE LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS À SHERBROOKE

À la veille de la rentrée universitaire à Sherbrooke, la directrice de l'hébergement à l'Université de Sherbrooke, Céline Élément, indiquait que certains étudiants n'ont pas trouvé de logements.

Avec un taux d'inoccupation de 1,3 % en 2020 pour Sherbrooke, le marché locatif est serré.

Même si cela signifie que la majorité des loge-

ments sont loués, il faut tout de même rester vigilant avant de louer à des potentiels locataires. Le marché locatif s'étant resserré, les propriétaires auront plus de pression de la part de locataires qui s'inquiètent de se retrouver sans toit.

Et certains logements pourraient être disponibles si la Ville ou le Gouvernement offraient des subventions à la rénovation. Avec une offre de logements en diminution, il

faut s'assurer que les logements disponibles soient tous en bon état de location.

Les propriétaires sont nombreux à vouloir faire des travaux majeurs mais avec la méthode actuelle de calcul d'augmentation de loyer qui est désuète, aucun propriétaire ne peut envisager de tels travaux majeurs avec un retour sur investissement de

plus de 40 ans!

Il faut que tous les logements disponibles existants puissent trouver preneur mais aussi que ces logements existants soient remis au goût du jour et aux normes actuelles.

Et permettre le dépôt de garantie car plus d'un

tiers des logements sont remis sales ou en mauvais état. On ne parle pas de saccage mais de logements qui auraient été en bon état si le locataire avait un dépôt à récupérer.



RONA
L'entrepôt
GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE
D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

**Avec le
GROUPE ANCTIL,
c'est vous
qui en profitez !**

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton
819-846-2747

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL
MATÉRIAUX **ANCTIL** RONA
MATÉRIAUX **MAGOG** RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com



Avec les mesures sanitaires actuelles, les conférences sont en ligne pour 2021.

Réservation obligatoire au

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



LE MANDAT DE PROTECTION

14 septembre 2021 à 18h30

Que se passera-t-il si vous devenez inapte ?

Qui prendra soin de vous et de vos biens si vous ne pouvez plus le faire?

Il faut savoir que l'inaptitude peut prendre plusieurs formes et peut avoir différentes intensités.

Le mandat en prévision de l'inaptitude est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident!

LA VISITE DU LOGEMENT

7 décembre 2021 à 18h30

La visite du logement est une étape importante dans le processus de location d'un logement, mais un propriétaire peut avoir besoin de visiter pour plusieurs autres raisons : l'inspection du logement, des travaux à effectuer, location,...

Dans cette formation, notre expert abordera les délais et les moyens pour aviser de cette visite. Comment faire si le locataire refuse l'accès? La COVID-19 vous empêche-t-elle de visiter un logement? La visite du logement, un sujet à connaître afin de préserver vos relations avec votre locataire mais aussi votre logement!



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



Réservation obligatoire - Places limitées - Inscription obligatoire à <http://boutique.rphl.org/fr/>