

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Février 2020, Volume 36 No 2

### PROPRIÉTAIRES INSALUBRES

Avec la publication de cette liste, la Ville de Montréal démontre clairement qu'elle ne prend pas en considération si l'immeuble est insalubre par la faute des propriétaires ou des locataires.

>>Page 5

### REPRISE DE MAUVAISE FOI?

Dans le cadre du processus de reprise de logement, les choses ne se passent pas toujours comme prévu tant pour le propriétaire que pour le locataire.

>>Page 10

### FRAIS D'EXPERTS REFUSÉS

Le locateur en juin 2018 introduit une demande en dommages matériels de 15577\$ suite à un incendie et une somme additionnelle de 2390\$ pour des frais d'expert et de notification.

>>Page 14

## VOUS TENIR INFORMÉS

Naturellement, dans le cadre de nos activités, nous sommes conscients que les situations dans lesquelles nous sommes plongés concernent bien souvent les locataires les plus négatifs de notre parc immobilier.

Texte complet à la page 2



Me Martin Messier

# L'APQ A NOTAMMENT POUR MISSION DE VOUS TENIR INFORMÉS

## MOT DE L'ÉDITEUR

*The APQ's mission is to keep you well informed*

L'Association des Propriétaires du Québec a notamment pour mission de tenir informés les propriétaires et gestionnaires d'appartements locatifs résidentiels au Québec. En effet, bien que souvent, cette information doit faire état de difficultés rencontrées par les propriétaires avec les locataires, il s'agit pour nous d'un élément essentiel pour bien distribuer l'information requise pour éviter aux propriétaires de logement de commettre des erreurs bien souvent, car ils ne connaissent pas les droits et obligations très spéciales édictées par les lois et les règlements touchant notre secteur d'activité. Naturellement, dans le cadre de nos activités, nous sommes conscients que les situations dans lesquelles nous sommes plongés concernent bien souvent les locataires les plus négatifs de notre

parc immobilier.

Il est important de marquer une pause souvent oubliée dans le tourbillon du temps pour nous souvenir que plusieurs propriétaires et locataires s'entendent très bien. Il faut naturellement favoriser cette bonne entente entre les propriétaires et les locataires qui est certainement la meilleure garantie de rentabilité et de performance pour un immeuble sain, rentable, avec des locataires satisfaits.

Il nous faut cependant demeurer vigilants, puisque rapidement la vie d'un petit propriétaire peut être amenée à changer pour le pire, alors que plusieurs ne voient pas les signes avant-coureurs des problèmes à survenir.

Une des grandes richesses de la diversité de notre parc locatif en taille est que dans toutes les personnalités de locata-

ires et de propriétaires se retrouve dans une confiance réciproque souvent méritée.

Cependant, d'un côté comme de l'autre, cette confiance peut n'être que temporaire dans certains cas.

Nous avons eu l'occasion de voir plusieurs propriétaires campés derrière leur position désirant à tout prix favoriser la bonne entente avec leurs locataires, se voir précipités dans des relations qui tiennent plus du cauchemar que de la lune de miel.

Nous avons vu souvent des propriétaires trop confiants donner des permissions à des locataires et les laisser envahir tant au niveau juridique qu'au niveau des opérations leur immeuble d'une façon négative.

Il faut demeurer vigilant afin que ces gentilles ne deviennent pas une source d'ennuis et

Volume 36 No 2  
Février 2020

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

### Impressions

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

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

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

### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

### Service à la clientèle

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

### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme



de complications pour le propriétaire. Pour se faire, une bonne information sur les droits et obligations, tant des locataires que des propriétaires, est essentielle.

Au fur et à mesure de l'évolution des connaissances d'un propriétaire d'immeuble, ce dernier peut préciser et clarifier dès le départ de façon détaillée la prestation de service qu'il entend fournir à ses locataires et ainsi, éviter bien des problèmes et favoriser l'établissement des limites si importantes pour le maintien de bonnes relations dans un immeuble, les diversités, dans les habitudes de vie et dans les attentes de chacun risquent autrement de créer des problématiques qui minent la vie des uns et des autres.

C'est ainsi que nous

vous invitons à voir nos communications et nos formations: comme un éventail d'expériences qui vous permettent d'accroître vos connaissances de façon accélérée, sans avoir à nécessairement les vivre toutes et chacune.

Au fil des ans, nos publications ont pu répertorier des milliers et des milliers de situations vécues par les propriétaires qui peuvent rapidement améliorer vos connaissances, le tout accompagné par nos formations données sur une base régulière, que nous vous invitons à suivre attentivement.

De plus, nous vous recommandons, dès qu'une question ou qu'une question vous interpelle, à communiquer avec nos services, tant pour parler à nos experts en gestion qu'à nos juristes

chevronnés. En terminant, nous vous invitons à communiquer avec nous les suggestions, commentaires et idées qui vous semblent de nature à simplifier votre vie ou celle d'un autre propriétaire.

**A** major mission of the Quebec Landlords Association is to keep rental property owners and managers of residential rental apartments in Quebec well informed. As a matter of fact, although often this information must give an overview of the difficulties encountered by the owners with the tenants, it is for us an essential element to properly distribute the required information to avoid rental

housing owners from making mistakes, very often because they do not know the very special rights and obligations laid down by laws and regulations affecting our field

of activity.

Of course, within the framework of our activities, we are well aware that the situations with which

*Suite à la page 4*



## 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



*Suite de la page 3 : The APQ's mission is to keep you well informed*

*we are dealing often concern the most negative tenants of our real-estate park.*

*It is important to take time to reflect every once in a while, in the whirlwind of things, to remember that many owners and tenants get along very well. It is of course necessary to nurture this good understanding between the owners and the tenants because it is certainly the best guarantee of profitability and performance for a healthy, profitable building, with satisfied tenants.*

*We must, however, remain vigilant, since the life of a small rental property owner can change*

*quickly for the worse because not too many see the warning signs of problems that may arise.*

*One of the great advantages of the diversity of our rental park entails that in all the personalities of tenants and owners there is found a mutual trust which is often very well deserved.*

*However, on both sides, this confidence may be only temporary in some cases.*

*We have seen on many occasions how several owners keep sticking to their particular point of view wishing at all costs to promote good relations with their tenants, to see themselves precipitated in relationships that are more of a night-*

*mare than a honeymoon.*

*We have often seen overconfident landlords give permissions to tenants and let them invade both their legal and operational aspects of their building in a negative way.*

*We must remain vigilant so that these kindnesses do not become a source of annoyance and complications for the owner. To do this, good information on the rights and obligations of both tenants and owners is essential.*

*As the knowledge of a building owner evolves, the latter can specify and clarify in detail from the outset the service he intends to provide to his tenants and thus avoid many problems and foster the establishment*

*of such important limits for the maintenance of good relationships in a building, the diversities, in the lifestyle and in the expectations of each person may otherwise create problems that undermine the lives of each other.*

*This is how we invite you to see our communications and our training sessions: as a range of experiences that allow you to increase your knowledge in an accelerated manner, without necessarily having to experience them all.*

*Over the years, our publications have been able to list thousands and thousands of situations experienced by owners who can quickly improve your knowledge, all of this accompanied by our*

*training sessions given on a regular basis, which we invite you to follow carefully.*

*Moreover, we recommend that as soon as a problem or an issue preoccupies you, to contact our services, both to speak to our management experts and to our experienced lawyers.*

*In closing, we invite you to contact us with suggestions, comments and ideas that you think will simplify your life or the one of another rental property owner.*



## LES BONNES PRATIQUES DE GESTION : TRUCS ET ASTUCES

Formation APQ Le 17 mars 2020

Gratuit pour les membres Argent, Or ou Platine!

Réservation obligatoire - Places limitées

Boutique.apq.org ou par téléphone 888-382-9670

La relation locateur-locataire peut vite dégénérer et transformer la vie de tout un immeuble en un véritable enfer! On dit que la communication est un des meilleurs moyens pour garder l'harmonie. Mais dans certains cas, il faut un petit peu que de la communication. Un de nos experts vous donnera des trucs et astuces pour que la gestion quotidienne de votre immeuble rime avec Harmonie!

## LISTE DES PROPRIÉTAIRES INSALUBRES : La ville de Montréal va trop loin

Montréal, le 6 février 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à la publication ce jour de Robert Beaudry, le responsable de l'habitation au comité exécutif de la Ville de Montréal.

En effet, la Ville de Montréal publie la liste des propriétaires contrevenants condamnés notamment pour insalubrité et non entretien adéquat de leur immeuble à logements.

„Avec la publication de cette liste, la Ville de Montréal démontre clairement qu'elle ne prend pas en considération si l'immeuble est insalubre par la faute des propriétaires ou des locataires. C'est principalement le cas dans le traitement des punaises de lit et de l'humidité excessive qui cause des moisissures” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Car oui, dans plusieurs cas, malgré les efforts des propriétaires, les mauvaises habitudes de vie des locataires en sont la cause.

„Et si la ville voulait être juste, alors elle devrait permettre, tout autant que le gouvernement provincial, la diffusion d'une liste noire de locataires. Ceux qui détruisent, saccagent en toute impunité les logements!” d'ajouter l'APQ.

Plusieurs propriétaires se retrouvent dans une situation impossible:

- Logement saccagé, aucune aide pour les rénover et les locataires ne rembourseront jamais les dommages causés
- Méthode désuète de fixation de loyer appliquée par la Régie du logement au coût des travaux majeurs
- Impossibilité pour le propriétaire de demander un dépôt de garantie

La Ville avait déjà indiqué en 2018 lors de son plan d'action pour des conditions de logement décentes 2018-2021, qu'elle estime que les problèmes doivent être pris en charge par les propriétaires et, au besoin, impliquer les locataires.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se questionnait déjà sur le fait de faire assumer les dommages causés par les locataires aux propriétaires de logements.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a demandé à rencontrer Robert Beaudry, responsable de l'habitation au comité exécutif, afin de faire valoir le côté des propriétaires aux prises avec des mauvais locataires.



**L'HUMIDITÉ DANS LES LOGEMENTS,  
LA RESPONSABILITÉ DE QUI?**

**FORMATION** Mardi le 21 avril 2020

Prochaine  
Conférence  
APQ

# OSEZ L'ENQUÊTE 360 !!!

## Dare to use the 360 rating!!!

L'Association des Propriétaires du Québec et Le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (partenaires de l'APQ) offrent à ses membres la possibilité d'effectuer l'enquête 360.

Encore aujourd'hui, des membres ignorent qu'ils ont accès à ce type d'évaluation de locataire.

### LA 360 C'EST QUOI?

Il y a plusieurs années, la vérification du crédit demeurait la vérification courante à faire pour un candidat potentiel. De ce fait, nous n'avions qu'un seul volet d'un candidat pour prendre une décision.

La 360 effectue les vérifications suivantes :

- propriétaire actuel,
- propriétaire antérieur,
- employeur,
- régie du logement,
- civil et criminel.

C'est la vérification la plus complète que vous pouvez effectuer sur le comportement d'un proposant locataire.

### Remplir adéquatement le formulaire

Il est important avant d'envoyer le formulaire au service d'enquête, que celui-ci soit complété correctement et que toutes les informations pertinentes à la recherche y figurent. (numéro(s) de téléphone, signature du proposant locataire, date complète à laquelle celui-ci a rempli le document, etc).

Dès le début de la recherche,

un lien est envoyé par courriel au demandeur.

Avec ce lien, vous pouvez vérifier si toutes les informations demandées y figurent. Chaque fois qu'une information est recueillie pour le candidat, une mise à jour du lien se fait automatiquement.

Donc vous suivez en temps réel l'évaluation que vous avez demandée.

Nous savons tous que les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles veulent assurer à leurs locataires un climat de quiétude et de sécurité. En effectuant une 360, plusieurs volets seront vérifiés et ainsi aideront à la prise de décision pour une éventuelle location.

BONNE SAISON DE LOCATION!!!

The Quebec Landlords Association and the Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives (APQ partners) offer its members the possibility of carrying out the 360 survey. Even today, some of our members are unaware that they have access to this type of tenant assessment.

### WHAT IS 360?

Several years ago, the credit check remained the standard verification for a potential candidate. As a result, we only had one aspect of a candidate to make a decision. La 360 performs the following checks:

- current landlord,
- previous landlord,
- employer,

-the housing authority - Régie du logement, there.

- civil and criminal assessment. Each time information is collected for the candidate, the link is automatically updated. So you follow the assessment you requested in real time.

### Fill out the form properly

It is important before sending the form to the investigation service that it is completed correctly and that all the information relevant to the research is included. (telephone number(s), signature of the proposing tenant, the full date on which the latter completed the document, etc.).

From the start of the verification, a link is e-mailed to the requester. With this link you can check if all the requested information is

We all know that building owners or managers want to provide their tenants with a peaceful and secure environment. By carrying out a 360, several components will be checked and they will thus help you in the decision-making for a possible rental.

HAVE A GOOD RENTAL SEASON!!!

Par Marie-Lyne Dufour

APQ

DE NOUVELLES ENQUÊTES  
UN NOUVEAU PROFIL CLIENT

L'ENQUÊTE APQ  
UNE SOLUTION COMPLÈTE  
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT

# LOGEMENT IMPROPRE À L'HABITATION : Mise au rôle exceptionnelle

Montréal, le 3 février 2020 – La Régie du logement annonce aujourd'hui la mise en place d'une nouvelle procédure visant à favoriser le maintien dans les lieux et la conservation du parc de logements.

À compter du 10 février prochain, toute demande accompagnée au moment de son introduction d'une preuve documentaire (ex. : rapports d'inspection, avis d'évacuation) démontrant l'évidence que l'état du logement est impropre à l'habitation, c'est-à-dire qu'il présente une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants, sera prise en charge par le tribunal lors d'une audience tenue dans les dix jours ouvrables de son dépôt.

La mise en place de cette nouvelle procédure s'inscrit dans le cadre de la transformation du tribunal, à l'aube de l'entrée en vigueur des modifications apportées par la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

Ce changement est rendu possible par l'octroi de ressources additionnelles annoncées au printemps 2019, lesquelles ont permis la nomination de 9 nouveaux régisseurs à temps plein ainsi que de régisseurs à temps partiel au cours des derniers mois.

Source : Régie du logement



**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

## RÉACTION DE L'APQ

Le 3 février dernier, la Régie du logement annoncé que les dossiers relatifs aux logements impropres à l'habitation seront entendus dans les 10 jours ouvrables.

La nouvelle va certainement soulager plusieurs propriétaires de logements aux prises avec des situations qui dépassent l'entendement.

Nous restons disponibles si vous avez des questions sur la nouvelle procédure ou souhaitez qu'un de nos conseillers juridiques vous guide dans vos démarches.

# DES PROJETS DE LOI QUI POURRONT METTRE DE LA PRESSION SUR VOS TAXES MUNICIPALES

## *Bills that could put pressure on your municipal taxes*

**- Projet de loi n°40 : Loi modifiant principalement la Loi sur l'instruction publique relative à l'organisation et à la gouvernance scolaires**

**Mode d'entrée en vigueur : le 8 février 2020, sauf exceptions**

**- Projet de loi n°48 : Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles**

**Adoption du principe : le 13 février 2020**

Loi modifiant principalement la Loi sur l'instruction publique relative à l'organisation et à la gouvernance scolaires

Ce projet de loi qui a été adopté permet entre autres aux futurs centres de services scolaires d'acquérir des terrains municipaux sans devoir le payer.

Plusieurs villes ont déjà indiqué que si elle devaient perdre des terrains de grande valeur, elles devront distribuer la perte de revenus aux contribuables soit les propriétaires et les commerces.

Donc d'augmenter encore plus les taxes municipales.

L'Association des Propriétaires espèrent que le Gouvernement et les villes vont trouver une entente dans ce dossier. Des rencontres sont prévues à cet effet entre les deux parties.

Mais cette mésentente et le fait que les contribuables, dont les propriétaires de logements locatifs, se retrouvent pris à devoir couvrir des pertes de revenus municipaux relancent le dossier de l'imposition des taxes municipales uniquement aux propriétaires de logements locatifs québécois.

Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles

Ce projet de loi apporte des modifications à la Loi sur la fiscalité municipale afin de donner au gouvernement le pouvoir de déterminer par règlement la valeur imposable maximale d'un terrain d'une exploitation agricole qui est

enregistrée et qui est comprise dans une zone agricole et afin d'introduire une nouvelle catégorie d'immeubles forestiers(2).

Comme pour la loi 40, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) va suivre l'étude détaillée en commission de ce projet de loi, voir si les villes seront compensées. Car dans ce dossier aussi, elles ont annoncé que toutes pertes de revenus seraient récupérées sur les comptes de taxes des particuliers et entreprises.

Comme la variation des taxes municipales fait partie du calcul d'augmentation de loyer, c'est les propriétaires qui doivent récupérer les variations de la Ville auprès de ses locataires.

Le Règlement sur les critères de fixation de loyer adopté en vertu de la Loi sur la Régie du logement, prévoit que les augmentations de taxe d'un immeuble, autant scolaires que municipales, font partie du calcul d'augmentation de loyer:

3. Le tribunal saisi d'une demande de fixation

ou de réajustement de loyer modifie le loyer au terme du bail en tenant compte, le cas échéant, selon la part attribuable au logement, des critères suivants:

1° la variation entre les taxes foncières municipales et de services exigibles au cours de la période de référence et celles exigibles durant l'année suivante et, la variation entre les taxes foncières scolaires exigibles au cours de l'année précédant la période de référence et celles exigibles durant cette période; ... (1)''

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que les taxes municipales et scolaires soient retirées de la méthode de calcul et transmises individuellement à chacun, qu'on soit propriétaire ou locataire : une taxe à l'occupant.

L'APQ suggère en conséquence, dans une optique de réforme du système de taxation, d'évaluer la possibilité que chaque individu soit taxé individuellement.

**- Bill n°40: An Act to amend mainly the Education Act with regard**

**to school organization and governance**

**Entry into force: February 8, 2020, with exceptions**

**- Bill n°48: An Act mainly to control the cost of the farm property tax and to simplify access to the farm property tax credit**

**Adoption of the principle: February 13, 2020**

An Act mainly amending the Education Act with regard to school organization and governance

*This bill, which has been adopted, allows future school service centres, among other things, to acquire municipal land without having to pay for it.*

*Several cities have already indicated that if they were to lose high-value land, they would have to distribute the lost income to taxpayers, be they owners and businesses. So, increase municipal taxes even more.*

*The Quebec Landlords Association hopes that the Government and the cities will find an agreement in this matter. Meetings are planned for this purpose between the two parties.*

*But this misunderstan-*



**Service unique,  
protections adaptées  
L'assurance pensée pour  
les membres de votre Ordre**



Faites comme plus de 100 000 professionnels qui font déjà confiance à La Personnelle pour leurs assurances\*.

Voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous  
**1 888 476-8737**  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.  
\* Source : Rapport des membres d'ordres professionnels de La Personnelle, avril 2018.

ding and the fact that taxpayers, including owners of rental housing, find themselves having to cover losses of municipal income revive the issue of the imposition of municipal taxes only for owners of rental housing in Quebec.

Law mainly aimed at controlling the cost of agricultural property tax and simplifying access to agricultural property tax credit.

This bill amends the Municipal Taxation Act to give the government the power to determine by by-law the maximum assessed value of land on a farm that is registered and that is included in an agricultural zone and in order to introduce a new category of forest buildings (2).

As with Bill 40, the Quebec Landlords Association (APQ) will follow the detailed committee study of this bill, to see if the cities will be compensated. Because in this case too, they announced that any loss of income would be recovered from the tax accounts of individuals and businesses.

As the variation of municipal taxes is part of the rent increase calculation, it's the owners who must recover the variations of the City from their tenants.

The Regulation respecting the criteria for setting the rent adopted under the Act respecting the

Régie du logement, provides that the tax increases of a building, both school and municipal, are part of the calculation of the rent increase:

, '3. The court hearing an application for the fixing or readjustment of rent modifies the rent at the end of the lease taking into account, where applicable, according to the share attributable to the housing, the following criteria:

1° the variation between municipal property taxes and service taxes due during the reference period and those due during the following year and, the variation between school property taxes due during the year preceding the reference period and those due during this period; ... (1)"

The Quebec Landlords Association (APQ) requests that municipal and school taxes be removed from the calculation method and transmitted individually to everyone, whether they are an owner or a tenant: a tax for the occupant.

The APQ therefore suggests, with a view to reforming the taxation system, to assess the possibility of each individual being taxed individually.

(1) Règlement sur les critères de fixation de loyer, chapitre R-8.1, r. 2, art. 3 (1).

(2) <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-48-42-1.html>



Me Jean-Olivier Reed

## EST-CE UNE REPRISE DE MAUVAISE FOI?

*Le locataire quitte à une autre date que celle prévue*

## IS THIS A REPOSSESSION IN BAD FAITH?

*The tenant leaves on a date other than the one scheduled*

**D**ans le cadre du processus de reprise de logement, les choses ne se passent pas toujours comme prévu tant pour le propriétaire que pour le locataire.

Une question importante à se poser est la suivante : Sommes-nous toujours dans le cadre d'un processus de reprise de logement si le locataire quitte avec ou sans entente à une autre date que la date prévue de la reprise de logement?

Dans une décision rendue le 9 janvier 2019 par Me Marilyne Trudeau, la locataire réclame 11,000\$ en dommages moraux et 3500\$ en dommages punitifs pour reprise de mauvaise foi :

Les faits sont les suivants :

31 juillet 2017 un avis de reprise de logement est envoyé au locataire

pour une reprise de logement prévue le 1er janvier 2018; Le 8 août 2017 la locataire refuse la demande de reprise de logement, mais elle se cherche quand même un nouveau logement.

Pendant ce temps, le propriétaire ne dépose pas de demande de reprise de logement et renonce par le fait même à ce moment à la reprise de logement demandée.

La locataire se trouve entre temps un logement pour le 1er septembre 2017 et quitte volontairement le logement le 2 septembre 2017.

Vu la situation, le propriétaire annonce son logement pour le relouer dès que possible. L'ancienne locataire envoie une mise en demeure au propriétaire vers le 5 octobre 2017 pour reprise de logement de mauvaise foi et réclamation de dommages.

Après avoir entendu les parties, la juge administrative considère que les parties ont convenu d'une entente de résiliation de bail au mois de septembre 2017 et que la locataire a quitté de logement « sans contrainte de cette dernière ».

La juge administrative détermine que le départ de la locataire n'a pas été fait dans le cadre d'une reprise de logement, mais plutôt dans le cadre d'une entente de résilia-

tion de bail conclue librement.

La juge administrative rejette complètement la demande de la locataire.

Leclair c. Olowa, 2019 QCRDL 556 (CanLII) 361590

Sachez que la situation aurait été complètement différente si la locataire avait accepté la reprise de logement auquel cas, les parties seraient nécessairement dans le cadre d'une reprise de lo-

gement et la locataire aurait à ce moment toutes les chances de pouvoir réclamer des dommages pour reprise de logement de mauvaise foi. Elle aurait pu aussi avoir gain de cause si elle avait quitté à la date prévue le 1er janvier 2018.

Dans une autre décision on répond à la question pour un autre cas de figure: Malgré une décision accordant une demande de reprise de logement, si un locataire est évincé à la suite d'une seconde



décision qui résilie le bail pour non paiement de loyer, la cour considère qu'il est pas possible de poursuivre pour une reprise de logement effectuée de mauvaise foi.

La juge s'exprime ainsi :

« La soussignée abonde dans le sens du procureur du locateur et juge que l'éviction du locataire et, conséquemment la reprise du logement par le locateur, par l'exécution d'une décision relative au non-paiement du loyer exclut tout recours en reprise de mauvaise foi au sens de l'article 1968 du Code civil du Québec (1) par le locataire. »

Cameron c. Al Moustafa  
2014 CanLII 136380 31-110916-085

Vous pouvez le remarquer, il y a différentes séquences d'événements qui donnent différentes

conséquences et différentes responsabilités pour le propriétaire.

Dans toutes circonstances similaires, il est toujours mieux de s'informer auprès de votre conseiller juridique de l'Association des propriétaires du Québec avant de relouer votre logement même si vous avez simplement «discuté verbalement» de reprise de logement avec un locataire.

**A**s part of the repossession process of a dwelling, things don't always go as planned for both the landlord and the tenant.

An important question to ask here is the following: Are we still in the context of a repossession process of a dwelling if the tenant leaves with or without agreement on a

date other than the expected date of repossession?

In a decision rendered on January 9, 2019 by Me Marilyne Trudeau, the tenant claims \$11,000 in moral damages and \$3,500 in punitive damages for repossession in bad faith:

The facts are as follows:

July 31, 2017 a notice of repossession of a housing is sent to the tenant for a repossession of a housing planned for January 1, 2018. On August 8, 2017, the tenant refused the request for the repossession of the housing but she still looked for new housing.

During this time, the owner does not submit a request for repossession of a housing and therefore renounces at the same time the requested repossession of the housing .

Meanwhile, the tenant can find a dwelling for September 1, 2017 and she voluntarily vacates the housing on September 2, 2017.

Given the situation, the owner announces his dwelling to re-let it as soon as possible. The former tenant sends a formal notice to the owner around October 5, 2017 for the repossession of the housing in bad faith and for damage claims.

After hearing the parties, the administrative judge considers that the parties agreed to a lease termination agreement in September 2017 and that the tenant had left the dwelling « without constraint of the latter ».

The administrative judge determines that the departure of the tenant was not made in the context of a housing repos-

session but rather in the context of an agreement to terminate a lease concluded freely.

The administrative judge completely rejected the tenant's request.

Leclair v. Olowa, 2019 QCRDL 556 (CanLII) 361590

You should know that the situation would have been completely different if the tenant had accepted the repossession of the housing in which case the parties would necessarily have been within the framework of a repossession of a housing and the tenant would have at this time all the possibility to be able to claim damages for repossession of a housing in bad faith. She could also have been successful if she had left on the date scheduled for January 1, 2018.

In another decision, the question was answered for another scenario: Despite a decision granting a request for repossession of a housing, if a tenant is evicted following a second decision which terminates the lease for non-payment of rent, the Court considers that it is not possible to sue for a repossession carried out in bad faith.

The judge said this:

« The undersigned agrees with the landlord's attorney and judges that the eviction of the tenant and, consequently, the repossession of the housing by

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

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

#### PROMOTION DE LANCEMENT

##### Service Mensuel (sans contrat):

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

##### Service continu (avec contrat):

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



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

*Suite de la page 13 : Is this a repossession in bad faith? The tenant leaves on a date other than the one scheduled*

the landlord, by the execution of a decision relating to the non-payment of the rent excludes any recourse to repossession in bad faith within the meaning of section 1968 of the Civil Code of Quebec (1) by the tenant. »

*Cameron v. Al Mustafa 2014 CanLII 136380 31-110916-085*

As you can see, there are different sequences of events that give different consequences and different responsibilities to the owner.

*In all similar circumstances, it is always better to inquire with your legal advisor at the Quebec Landlords Association before re-renting your dwelling even if you have simply « verbally discussed » repossession with a tenant.*



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

## RENOVICTION, sujet d'inquiétude pour Québec Solidaire; SOMMET SUR L'HABITATION, la proposition du parti libéral

Depuis plusieurs années, les associations de locataires craignent une crise du logement qui affecte les personnes à faible revenu. Selon eux, la crise serait aggravée par les rénovictions.

Québec Solidaire a demandé à plusieurs reprises de mettre en place un registre des baux, ensuite une « loi d'urgence » pour contrer les rénovictions et imposer aussi une hausse maximale de loyer au Québec.

Suite à ces demandes, c'est au tour du parti libéral de vouloir prendre part aux discussions sur la crise du logement.

La porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, Mme Lise Thériault et le député de Viau, M. Frantz Benjamin ont demandé à la ministre des Affaires municipales et de l'habitation, Mme Andrée Laforest de tenir „un Sommet sur l'habitation”.

Mme Thériault souhaite que toutes les parties impliquées soient réunies afin de discuter et de décider d'un plan d'action clair et concret.

Le député de Viau croit aussi qu'un sommet est nécessaire pour bien identifier l'ensemble des problèmes qui favorisent l'apparition d'une crise du logement. Il affirme qu'il faut des solutions durables pour ne pas être aux prises

avec cette situation de manière cyclique.

Le moratoire sur les évictions de locataires tel que proposé par Québec solidaire ne réglerait pas le problème des logements selon eux, car d'autres facteurs sont à prendre en considération :

- le nombre insuffisant de logements sur le marché locatif;
- l'absence d'entente fédérale provinciale en matière de logement qui prive le Québec d'investissements de 1,5 milliards de dollars;
- l'impact de l'hébergement touristique de courte durée de type « Airbnb »;
- l'impact des investisseurs étrangers, notamment sur le marché de l'habitation à Montréal;
- l'impact des évictions pour cause de rénovations.

Rappelons que Mme Laforest a participé le 28 janvier aux deux premières rencontres dans le cadre des Forums Habitation Québec. Cette rencontre a permis de réunir une quarantaine d'acteurs des secteurs communautaire et privé, dont l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

# NOUVEAU PROGRAMME À MONTRÉAL :

## *Réno logement abordable*

**C**e programme devrait normalement débuter le 1<sup>e</sup> avril 2020.

Il faut que le conseil municipal adopte ce programme avant d'officialiser la date du 1<sup>e</sup> avril 2020.

Selon les informations annoncées par la Ville de Montréal, „Réno logement abordable offrira une aide financière aux propriétaires d'immeubles locatifs, afin d'encourager les rénovations de qualité et de maintenir un parc locatif abordable, sain et sécuritaire.”

Mais ce programme a aussi plusieurs restrictions dont celle de ne s'adresser qu'aux 6 logements et plus, et 5 étages ou moins.

Attention : Les bâtiments de moins de 6 logements continueront d'être admis-

sibles au programme Rénovation à la carte.

Autres conditions à respecter :

- au moins le tiers de logements loués à des loyers abordables pour l'arrondissement où il se situe.

- faire appel à des expert.e.s en bâtiment pour produire les plans et devis, surveiller le chantier et effectuer d'autres analyses ou expertises.

- ni évincer les locataires, ni agrandir ou subdiviser les logements

Les travaux devront cibler des éléments essentiels à la préservation de l'immeuble ou à la santé de ses occupants. Certains travaux seront obligatoires, dont : le remplacement d'un système de chauffage au mazout ou d'une entrée d'eau au privé au plomb, l'exter-

mination de la vermine et la correction de problèmes de santé et de sécurité.

La subvention représente entre 30 % ou 40 % de la facture pour les travaux reconnus. Le montant maximal de la subvention est de 14 000 \$ par logement et de 500 000 \$ par bâtiment. Les frais d'expertise reconnus seront remboursés dans une proportion de 50 %.

Le programme Réno logement abordable remplacera le programme Rénovation résidentielle majeure, à l'exception du volet Démolition-reconstruction de ce dernier, qui demeurera ouvert pour les OBNL.

Source : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_page\\_id=9337,143272888&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_page_id=9337,143272888&_dad=portal&_schema=PORTAL)



STEVENS  OMNI

PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN

Pour un plancher à votre image...



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



**ENTREPÔT DU PLANCHER LAVAL**  
1370, boul. des Laurentides, Laval  
450.669.3362  
[www.plancherlaval.com](http://www.plancherlaval.com)

# MALGRÉ LA RESPONSABILITÉ DE LA LOCATAIRE POUR UN INCENDIE, LE TRIBUNAL REFUSE LES FRAIS DE L'EXPERT VENU TÉMOIGNER



Me Robert Soucy

*Despite the tenant's responsibility for causing a fire, the Court refuses the costs of the expert who testified being covered*

**L**e locateur en juin 2018 introduit une demande en dommages matériels de 15 577\$ suite à un incendie et une somme additionnelle de 2 390\$ pour des frais d'expert et de notification.

## Les faits

La locataire habite le logement depuis 1979 et paie un loyer de 786\$ par mois. Il s'agit d'un immeuble de 40 logements sur quatre étages alors que le logement de la locataire se situe au quatrième étage.

La preuve révèle que le 1er janvier 2018 un incendie d'origine électrique est survenu sur le balcon de la locataire. M. Poirier, à cette époque, était le responsable de l'intervention pour le Service sécurité incen-

die de Montréal. Selon le rapport des pompiers produit, il témoigne que le feu a pris naissance suite à la surcharge électrique d'une extension électrique sur le balcon de la locataire; cette extension électrique alimentait des décorations de Noël qui ont pris feu suite à la surcharge de l'extension. Les dommages se limitaient, selon ce dernier, au balcon, au cadre de la porte, au bris d'une vitre et au plafond du balcon qui a dû être retiré pour fin d'exploration.

## Le témoin expert

Monsieur Parisien est un chimiste de formation et spécialisé en matière d'investigation forensique afin de déterminer l'origine et les causes d'incendies. Selon ses propres observations et selon les informations qu'il a obtenues, il a

témoigné des faits suivants :

« L'analyse des patrons de carbonisation a démontré que l'incendie a pris naissance sur le balcon de l'appartement 401, à proximité de la porte menant au logement. La structure du balcon n'était pas affectée par l'incendie. Le plancher du balcon semblait avoir été recouvert d'un tapis au moment du sinistre et seule une petite région présentait un amas de plastique fondu.

À ce moment nous avons appris qu'un projecteur lumineux se trouvait dans le pot à fleurs en bois et que son cordon d'alimentation passait au travers d'un morceau de styromousse placé dans la fenêtre. Ainsi l'appareil en question pouvait être branché dans la prise murale à l'intérieur de

l'appartement en utilisant un cordon prolongateur. L'examen du cordon prolongateur et de la prise électrique a démontré l'absence de traces de défaillance. De plus, étant donné l'absence de prise ou d'installation électrique permanente à l'extérieur de l'appartement, nous avons exclu les composants du système électrique de l'immeuble comme cause de cet incendie... Finalement, nous avons constaté la présence d'un briquet et d'articles de fumeur (cigarettes) à l'intérieur du logement. De plus, nous avons remarqué

à divers emplacements la présence d'écriteaux spécifiant l'interdiction de fumer à l'intérieur de l'immeuble. Sur la base de nos observations, en corrélation avec les faits mis à notre connaissance à ce jour, nous sommes d'avis que l'incendie a débuté parmi les biens de madame la locataire qui se trouvaient sur le balcon de l'appartement 401, à proximité de la porte menant au logement. En ce qui concerne la cause de cet incendie, nous sommes d'opinion qu'elle est attribuable aux activités des occupants de l'appartement 401 ou encore

à la défaillance d'équipements leur appartenant. Nous retenons plus particulièrement un article de fumeurs ou encore un court-circuit survenu sur la partie manquante du cordon souple d'alimentation d'un des projecteurs »<sup>1</sup>

#### La preuve des dommages

Un représentant de la compagnie Reflexio construction dépose un estimé au montant de 11 388,74\$ préparé par un évaluateur qui n'est plus, dit-il, à l'emploi de la compagnie et il indique qu'il n'est pas au courant de cette évaluation parce que ce n'est pas lui qui l'a préparée.

Le locateur, par un de ses représentants, indique que la porte du balcon a été remplacée pour un coût de 862,31\$ et la vitre de la porte pour un coût de 100,00\$.

En ce qui concerne le garde-corps du balcon de la locataire, il a été changé en même temps que tous les garde-corps de tous les logements de l'immeuble. Le locateur réclame la portion qu'il attribue à la locataire soit 982,00\$. Le balcon a été nettoyé et repeint.

Selon le locateur, il reste à faire le soffite et fascia de la façade dont les travaux sont évalués à 7 933,28\$ selon une entreprise spécialisée. Il réclame en plus la facture de l'expert chimiste Monsieur Parisien au montant de 1500,00\$ plus taxes, pour la préparation, son déplacement et son témoignage et finalement, il réclame les frais de signification des ordres de comparaître (subpoena).

#### La défense de la locataire

La locataire soutient

qu'elle n'est pas responsable de l'incendie et soutient qu'elle n'a pas été négligente. En plus, elle soutient que les dommages réclamés sont totalement exagérés et non fondés parce que la plupart des dommages ne nécessitent qu'un nettoyage des lieux.

#### La décision de la Régie du logement

La Régie du logement retient les opinions et les conclusions contenues dans le rapport de l'expert chimiste, monsieur Parisien. Elle accorde une valeur probante au témoignage du pompier responsable de l'intervention pour le Service sécurité incendie de Montréal.

Le Tribunal conclut que la responsabilité des dommages causés à l'immeuble du locateur incombe uniquement à la locataire. L'incendie

ayant causé les dommages provient de son logement, d'un objet qui est sa propriété à savoir le cordon souple d'alimentation électrique.

#### Les dommages accordés

Selon le Tribunal, la preuve est loin d'être probante quant à la nécessité de faire les travaux décrits dans la soumission de la compagnie Reflexio construction, totalisant 11 388,74\$, son auteur n'ayant pas témoigné à l'audience. De même, la preuve est insuffisante quant aux travaux visant la réfection de la toiture et la façade de l'immeuble (soffite et fascia). Enfin, le Tribunal ne voit pas pourquoi la locataire devrait payer pour le remplacement du garde-corps alors qu'ils ont tous été changés.

La Régie du logement

accorde la somme de 862,31\$ pour le remplacement de la porte du balcon, la somme de 100,00\$ pour le remplacement de la vitre du logement, et une somme qu'il estime à 600,00\$ pour le bris du plafond de balcon qui a été ouvert par les pompiers.

#### Les frais de l'expert réclamés

Le tribunal partage l'opinion émise par la juge administrative Jodoin dans la décision Blanchette c. Fleuraçois.

« D'ailleurs les frais d'experts sont traités devant les tribunaux civils non pas comme des dommages, mais plutôt des frais judiciaires.

Or, l'encadrement législatif applicable aux procédures introduites devant le Tribunal de la Régie du logement ne contient pas de dispositions qui permettent de retenir les frais d'experts comme frais judiciaires.

Ainsi, sauf exception, les frais d'experts ne peuvent être assimilés à des dommages-intérêts. Par contre, si une partie abuse de ses droits et que cela fait encourir des dommages à l'autre partie, il pourra être possible d'en faire la réclamation, mais devant un autre Tribunal qui aura compétence sur une telle demande puisqu'elle est liée à des manquements extracontractuels. »<sup>2</sup>

## Profitez de l'entente privilège!

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

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

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

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



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

Suite à la page 16

*Suite de la page 15 : Despite the tenant's responsibility for causing a fire, the Court refuses the costs of the expert who testified being covered*

La Régie du logement ne peut donc pas faire droit aux frais d'experts réclamés. Pour les frais de subpoenas aux témoins, la Régie du logement les rejette aussi en établissant que ces frais de signification découlent de l'obligation d'une partie de faire signifier ses actes de procédures et ne constituent pas des dommages directs qui peuvent être réclamés de la partie adverse.<sup>3</sup>

In June 2018 the landlord filed a claim for material damage of \$15,577 following a fire and an

additional sum of \$2,390 for expert and notification fees.

The Facts

The tenant has lived in the unit since 1979 and pays a rent of \$786 per month. It is a 40-unit building with four floors while the tenant's apartment is on the fourth floor.

The evidence reveals that on January 1, 2018, an electrical fire occurred on the tenant's balcony. At that time, on January 1, 2018, Mr. Poirier was the intervention manager for the Montreal fire safety service. According to the report produced by the firefighters, he testifies that the fire started following the electrical overload of an electrical

extension on the tenant's balcony. This electrical extension supplied Christmas decorations that caught fire due to the extension being overloaded. The damage was limited, he said, to the balcony, the door frame, some broken glass, and the balcony ceiling that had to be removed for exploration.

The expert witness

Mr. Parisien is a chemist by training and specialized in forensic investigation in order to determine the origin and causes of fires. According to his own observations and according to the information he obtained, he testified to the following facts:

« Analysis of the charring patterns showed that the fire started on the balcony of apartment 401, near the door leading to the apartment. The structure of the balcony was not affected by the fire. The balcony floor appeared to have been carpeted at the time of the incident, and only a small area had a mass of molten plastic.

At that time we learned that a light projector was in the wooden flowerpot and that its power cord passed through

a piece of styrofoam placed in the window. So, the device in question could be plugged into the wall outlet inside the apartment using an extension cord. Examination of the extension cord and the electrical outlet showed no signs of defect. Moreover, given the lack of a permanent electrical outlet or installation outside the apartment, we excluded the building's electrical system components as the cause of this fire.

Finally, we noted the presence of a lighter and smoker's items (cigarettes) inside the dwelling. Moreover, we have noticed in various locations the presence of signs specifying the ban on smoking inside the building. On the basis of our observations, in correlation with the facts put to our knowledge to date, we are of the opinion that the fire started among the goods of madam tenant who were on the balcony of apartment 401, near the door leading to the dwelling. As for the cause of this fire, we are of the opinion that it is attributable to the activities of the occupants of apartment 401 or to the failure of equipment belonging to them. We note more particularly an article of smokers or a short circuit occurred on the missing part of the flexible power cord of one of the projectors ».<sup>1</sup>

Proof of damage

A representative of

the Reflexio construction company files an estimate in the amount of \$11,388.74 prepared by an appraiser who is no longer, he says, employed by the company and he indicates that he is not aware of this assessment because it was not he who prepared it.

The landlord, through one of his representatives, indicated that the balcony door had been replaced at a cost of \$862.31 and the door glass at a cost of \$100.00. As for the tenant's balcony railing, it was changed along with all the railings in all of the units in the building. The landlord is claiming the portion he allocates to the tenant, which is \$982.00. The balcony has been cleaned and repainted.

According to the landlord, there remains the soffit and fascia of the facade, the work of which is valued at \$7,933.28 according to a specialized company. He also claims the invoice from the chemical expert Monsieur Parisien in the amount of \$1,500.00 plus taxes, for the preparation, his travel and his testimony and finally, he claims the costs of service of orders to appear (subpoenas).

Defense of the tenant

The tenant maintains that she is not responsible for the fire and maintains that it was not caused by negligence. Moreover, she submits that the damages cla-

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

imed are totally exaggerated and unfounded because most of the damages only required cleaning up the premises.

#### The decision of the Régie du logement

The Régie du logement accepts the opinions and conclusions contained in the report of the chemical expert, Mr. Parisien. It concedes probative value to the testimony of the firefighter responsible for the intervention of the Montreal fire safety service.

The Court concludes that the damage caused to the landlord's property rests solely with the tenant. The fire that caused the damage came

from her housing, from an object that is her property, namely the flexible power supply cord.

#### Damages awarded

According to the Court, the evidence is far from conclusive as to the need to do the work described in the Reflexio construction company's bid, totaling \$11,388.74, its author not having testified at the hearing. Likewise, there is insufficient evidence regarding the work to repair the roof and the facade of the building (soffit and fascia). Finally, the Court does not see why the tenant should pay for the replacement of the railing when they have all been changed.

The Régie du logement grants the sum of \$862.31 for the replacement of the balcony door, the sum of \$100.00 for the replacement of the glass window of the dwelling, and an amount which it estimates at \$600.00 for breakage of the balcony ceiling which was opened by firefighters.

The costs of the expert claimed

The Court shares the opinion expressed by administrative judge Jodoin in the Blanchette v. Fleuraçois decision.

« Besides, the costs of experts are treated in civil courts not as damages, but rather as legal costs.

However, the legislative

framework applicable to the procedures brought before the Court of the Régie du logement does not contain provisions which make it possible to retain the costs of experts as legal costs.

Therefore, barring exceptions, the costs of experts cannot be assimilated to damages with interest. On the other hand, if a party abuses its rights and this causes damage to the other party, it may be possible to make a claim, but before another Court which will have jurisdiction over such a request since it is linked to extra-contractual breaches.»<sup>2</sup>

The Régie du logement cannot therefore grant

any right to the expert fees claimed. For the costs of subpoenas to witnesses, the Régie du logement also rejects them by establishing that these costs of service arise from the obligation of a party to have service of his procedural documents and do not constitute direct damages which can be claimed from the opposing party.<sup>3</sup>

1. Propriétés Bella Vita inc. c. Tait. Régie du logement le 6 février 2020, no 402744 31 2018 06 07, juge administrative Louise Fortier;

2. Blanchette c. Florançois Régie du logement, le 22 mai 2019, no 31-120305-088, juge administrative Francine Jodoin;

3. Opus citare no 1 p.6



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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

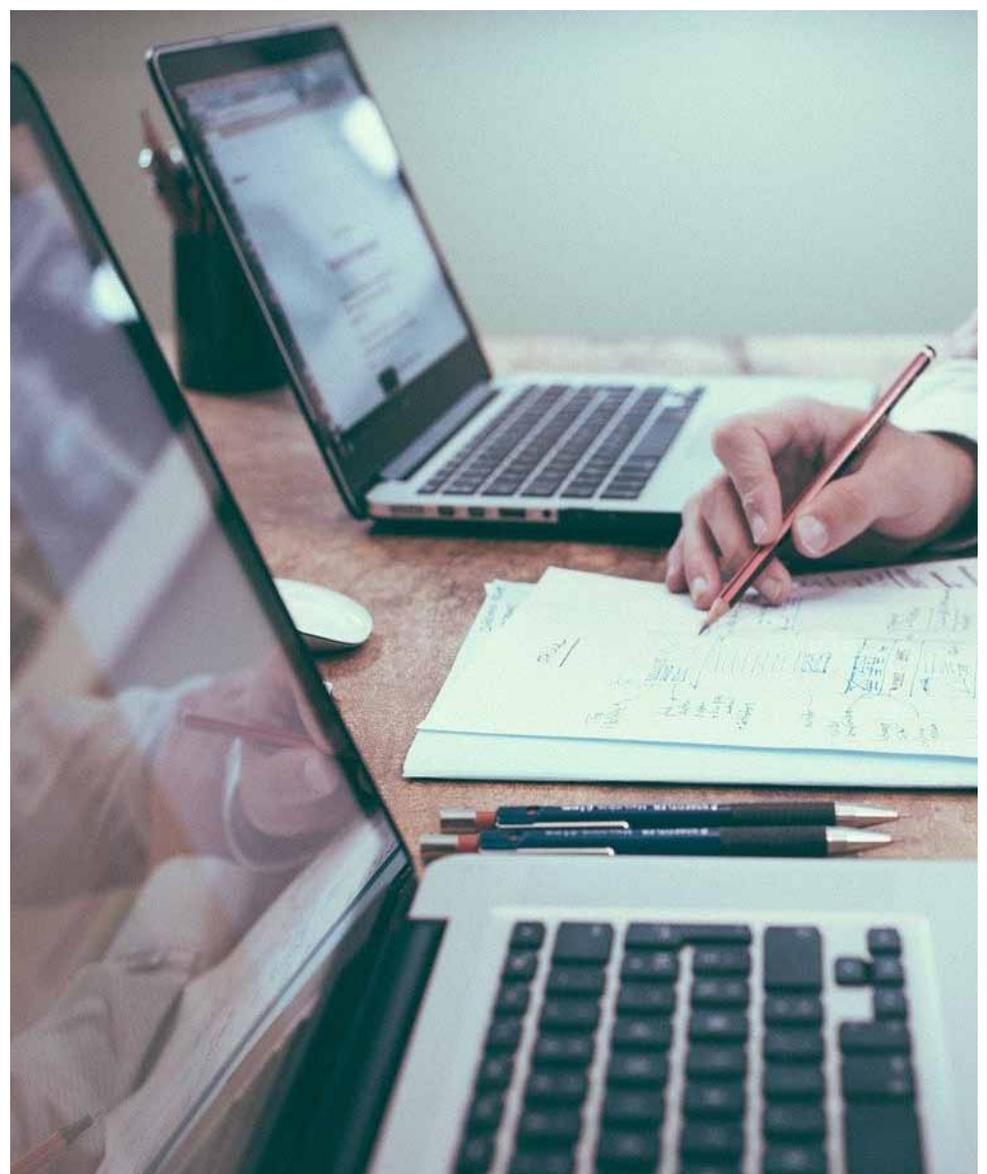
## L'ASSURANCE PROTECTION LOCATEUR

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



# ATTENTION À VOS OFFRES DE LOCATION : LA DATE DE SIGNATURE DOIT ÊTRE INSCRITE 2020

*Caution concerning your rental offers: the signature date must be entered as 2020*

**L**e service d'enquêtes prélocation vous rappelle qu'en cette année 2020, il est important de s'assurer que vos locataires ont bien noté „2020” et non „20” comme année sur vos documents officiels. Il faut signer 10-02-2020 et non 10-02-20

Pour votre sécurité, le service d'enquêtes vous contactera si l'année n'est pas complète pour que celle-ci soit corrigée. Une personne mal-atten-

tionnée pourrait ajouter une fin ou demander que le document soit caduc.

Votre protection est notre priorité!

ments.

• So you must sign 10-02-2020 and not 10-02-20

For your safety, the survey service will contact you if the year is not complete so that it can be corrected. An ill-disposed person could add something at the end or request that the document be out of date.

Your protection is our priority!

**T**he pre-rental survey service reminds you that in this year 2020, it is important to make sure that your tenants have correctly marked „2020” and not „20” as the year on your official docu-

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **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\*

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



# eh

c'est 1000 idées réno-déco  
et 10 000\$ en prix à gagner!



expo habitat.

13 AU 16 FÉVRIER 2020 CENTRE DE FOIRES DE SHERBROOKE

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

En collaboration avec  duProprio

Partenaire 



**Merci à  
tous ceux  
qui sont  
venus nous  
voir au Sa-  
lon Expo  
Habitat!**



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 4. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

## 5. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

## 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 7. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

## Les Rénovations

## Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

## 10. COURTIER IMMOBILIERS

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 11. COUVREURS

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

## 12. DRAINAGE

## Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

## Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres

Service 24h, estimation gratuite

## 13. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

## 14. GESTION D'APPELS

## Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 15. GESTION IMMOBILIÈRE

## Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,  
consultations juridiques

## Ges-Mar Inc.

## Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

**16. HUISSIERS DE JUSTICE**

**Darveau & Associé,**  
Huissiers de Justice SENC  
Tél. : (514) 990-2999  
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

**17. IMPÔTS FISCALITÉ**

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

- louis.robert@centrefinanciercarrefour.com  
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
  - Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

**Noël Hémond**  
Planificateur financier, Pl. fin  
Groupe Investors  
Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

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

**18. INSONORISATION**

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

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

**19. INSPECTION BÂTIMENT**

**BÂTIMEX**  
Tél.: (450) 375-4641  
info@batimex.ca

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

**20. MAÇONNERIE**

**Britek Restauration inc**  
Tél.: (514) 886-9911  
britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointoiement

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

**21. PEINTURE**

**Bétonel**  
Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et peinture**

5330 Royalmount, Montréal  
Tel: (514) 789 2826  
info@bmcr.ca  
www.bmcu.ca

- Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore  
Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture  
Livraison gratuite (voir conditions)  
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

**22. PLANCHER**

**Centre du Plancher 640**  
Tél.: (450) 491-5655  
Autre : (514) 990-1640  
Courriel : info@plancher640.com  
www.plancher640.com

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

**23. PORTES ET FENÊTRES**

**CBE Fenestration**  
371 boul. de Laurentides, Laval  
Tél. : (514) 385-3004  
Télec. : (450) 668-3200  
Sans Frais : (866) 385-3004  
www.cbefenestration.ca

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

**24. SINISTRES**

**Vic-Construction**  
Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com  
www.vic-construction.com

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

**25. TÉLÉPHONES MOBILES**

**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

## UN NOUVEL INDICATEUR À LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL)

**L**a Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) va utiliser un nouvel indicateur pour mesurer l'abordabilité : combien consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.

Les propriétaires du Québec (APQ) utilisent le taux d'abordabilité dans ses communiqués. Ce taux démontre que la ville de Montréal est plus abordable que beaucoup de villes au Canada.

La SCHL avec l'aide de Statistique Canada a

L'Association des Pro-

*Suite à la page 24*



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

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

## 2. ASSURANCES

## Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 3. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

## 4. CENTRE DE RÉNOVATION

## GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

## Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

## 5. CHAUFFAGE

## Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

## 6. EXTERMINATION

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

## 7. PEINTURE

## Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292

Distributeur Shell



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
- Cautonnement
- Industrie manufacturière
- Assurance crédit
- Industrie du transport
- Ferme

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

819-563-0363

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

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



**24 MARS 2020**

## LES BONNES PRATIQUES DE GESTION : TRUCS ET ASTUCES

La relation locateur-locataire peut vite dégénérer et transformer la vie de tout un immeuble en un véritable enfer! On dit que la communication est un des meilleurs moyens pour garder l'harmonie. Mais dans certains cas, il faut un peu plus que de la communication. Un de nos experts vous donnera des trucs et astuces pour que la gestion quotidienne de votre immeuble rime avec Harmonie!

**100 rue Belvédère sud, bureau 200, à Sherbrooke**

**RONA**  
L'entrepôt

**G R A N B Y**

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

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



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

**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

Réservation obligatoire au  
877-563-9292 poste 221 ou [info@rphl.org](mailto:info@rphl.org)  
ou  
<http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations>

**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

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX

**MAGOG**

RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

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

Suite à la page 21 : Un nouvel indicateur à la SCHL

décidé de modifier la façon de calculer le taux d'abordabilité pour y inclure si un ménage arrive à payer les dépenses de base non liées au logement (nourriture et transport) après avoir payé son logement.

Selon cet indicateur, un ménage qui ne peut se payer un panier de biens et services de base non liés au logement après avoir payé son logement fait partie des ménages ayant de la difficulté à se trouver un logement.

Les trois principales ra-

isons d'instaurer un nouvel indicateur de l'abordabilité

La taille variable des familles influe grandement sur le revenu disponible par personne après le paiement des frais de logement. Ce facteur n'est pas pris en compte par les autres indicateurs.

Des ménages consacrent moins de 30 % de leur revenu au logement. Certains d'entre eux ne sont pas, techniquement, dans une situation de logement inabordable mais sont néanmoins incapables de se payer les produits de base.

Les disparités régio-

nales en matière de coût de la vie ont une incidence sur l'abordabilité.

Résultat de l'étude SCHL:

Selon les données les plus récentes disponibles, celles de 2017, le taux de difficultés de logement était d'environ 9 % pour l'ensemble du Canada, tandis qu'environ 11 % des ménages consacraient plus de 30 % de leur revenu avant impôt à leurs frais de logement.

Les ménages de certaines régions, comme les provinces de l'Atlan-

tique, étaient plus susceptibles que la moyenne des Canadiens d'éprouver des difficultés de logement, tandis que les ménages des Prairies étaient moins susceptibles d'éprouver de telles difficultés.

Il est intéressant de noter qu'à Toronto et à Vancouver, des régions qui ont retenu l'attention en raison des pressions exercées sur l'abordabilité du logement, les taux de difficultés de logement n'étaient pas beaucoup plus élevés que la moyenne provinciale.

Les taux de difficultés de London étaient su-

périeurs à la moyenne, ce qui n'a pas été souligné aussi fortement dans les discussions concernant les pressions exercées sur l'abordabilité dans les villes canadiennes. Une analyse approfondie a été recommandée pour comprendre les facteurs qui influent sur les résultats de ces RMR.

Cette analyse devrait figurer dans le document de suivi qui sera publié en 2020.

Source : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2020-housing-observer/new-affordability-metric-assesses-household-ability-afford-basic-goods>

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

### PROGRAMME PRO

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

L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H!

• PEINTURE ET ACCESSOIRES

15%

- DÉCORATION
- QUINCAILLERIE
- ÉLECTRICITÉ
- PLOMBERIE
- OUTILLAGE

10%

- OUTILLAGE ÉLECTRIQUE PORTATIF ET STATIONNAIRE
- MOULURES, LAMBRIS, TUILES À PLAFOND ET ACCESSOIRES
- PORTES INTÉRIEURES/ EXTÉRIEURES

8%

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

5%

- MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION
- MÉLAMINE
- PRODUITS FORESTIERS ET PRODUITS FORESTIERS ALLIÉS
- FENÊTRES

3%

EXCLUSIVEMENT  
À SHERBROOKE



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

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



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