

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Octobre 2019, Volume 35 No 10

ÉVICTION DE LOCATAIRES

Les propriétaires doivent franchir plusieurs procédures avant de pouvoir mettre fin à un bail!

>>Page 4

MANDAT DE PROTECTION

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?

>>Page 8

RÉTRACTATION: EXCEPTIONNELLE

La locataire demande la rétractation d'une décision de la Régie du logement qui résiliait le bail et ordonnait l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement.

>>Page 14

DÉPÔT DE GARANTIE ET FIXATION DE LOYER

Le gouvernement nous a récemment laissé entendre qu'il étudiait les possibilités de faire avancer ces deux dossiers aussi qui préoccupent depuis longtemps les propriétaires d'immeubles.

Texte complet à la page 2



Me Martin Messier

DÉPÔT DE GARANTIE ET FIXATION DE LOYER

MOT DE L'ÉDITEUR

SECURITY DEPOSIT AND RENT SETTING

Le gouvernement nous a récemment laissé entendre qu'il étudiait les possibilités de faire avancer ces deux dossiers aussi qui préoccupent depuis longtemps les propriétaires d'immeubles.

En effet, le dossier relativement au dépôt de garantie fait l'objet de l'attention de notre gouvernement. L'Association des Propriétaires

du Québec (APQ) a fait de multiples rencontres afin de faire avancer ces deux dossiers. Les démarches, très nombreuses au fil du temps, nous ont permis de constater que la majorité des personnes rencontrées prennent rapidement conscience de l'aspect grotesque de la situation actuelle: le Québec fait figure de dinosaure quand on pense à la situation du dépôt de garantie.

Alors qu'on doit payer un dépôt pour louer un simple outil ou une chambre d'hôtel, le propriétaire lui doit louer un logement sans dépôt.

La situation est d'autant plus difficile pour le propriétaire de logement car il doit réparer le logement rapidement puisque la loi l'oblige à livrer le logement au nouveau locataire en bon état. Il ne peut pas se soustraire à ses obligations et cela même devant l'impossibilité de le faire dans le délai requis en signant une entente de compensation au préalable avec le nouveau locataire.

Le ridicule se poursuit car le propriétaire confronté à des travaux de rénovation se verra dans l'impossibilité

de hausser le loyer de façon raisonnable. La méthode actuelle de fixation fera en sorte que le remboursement de la somme investie se fera sur 35 ans. Bien malin qui pourrait faire des travaux qui auraient cette durée de vie.

S'il ne fait pas les travaux, le propriétaire pourra être poursuivi par le locataire et dans bien des cas par la ville ou d'autres organisme gouvernementaux.

Il est malheureux que nos gouvernements prennent autant de temps à agir mais il faut se réjouir du fait que nous ayons un gouvernement qui indique vouloir avancer dans ces dossiers.

Volume 35 No 10
Octobre 2019

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
Sarah Fadhlaoui
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie
Sandy Zgheib

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme



Avantages Condo
 vivre ensemble gérer au bénéfice de tous
1 877 731 8647
 www.avantagescondo.com info@avantagescondo.com



The government has recently suggested to us that it has been exploring the possibility of moving forward on 2 issues which have long been a concern for owners of rental properties. Indeed, the files concerning the safety deposit and rent setting are again the subject of our government's attention. The Quebec Landlords Association (APQ) has had

numerous meetings to advance these 2 issues. The many initiatives taken by us over time have shown us that the majority of people we meet quickly realize the grotesque aspect of the current situation. Quebec is a dinosaur when we think about the situation of the security deposit. While you have to pay a deposit to rent a simple tool or a hotel room, the rental property owner must rent a dwelling wi-

thout a deposit. Worse even, he must repair the housing in a record time because it will be impossible to escape during the re-renting period, even by a written agreement, from the rules envisaging that the housing must be in good state of repair at the time of taking possession of it by its new occupant. The ridiculous nature of

all of this continues because the owner, faced with renovations, will be unable to raise the rent in a reasonable way. The current method of rent-setting will ensure that the money invested will be repaid over 35 years (ROI). Very clever the one who could do work that would last this long! If he does not do the necessary reparation or renovation work, the landlord may be sued by

the tenant and in many cases also by the City or other government agencies. It is really unfortunate that our government needs so much time to act, but we must rejoice, nevertheless, that we now have a government that says it wants to move forward on these issues.



 **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



ÉVICTION DE LOCATAIRES : LES PROPRIÉTAIRES DOIVENT FRAN- CHIR PLUSIEURS PROCÉDURES AVANT DE POURVOIR METTRE FIN À UN BAIL!

EVICTION OF TENANTS: Rental property owners must go through several procedures before they can terminate a lease!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est en total désaccord avec les propos des différentes associations de locataires qui véhiculent le message que les évictions de locataires sont fréquentes et faciles à entreprendre.

La notion de „reprise de logement” est importante pour les propriétaires de logements locatifs et un droit sur leur propriété. Pourtant, chaque année, les associations de locataires remettent en cause ce droit fondamental.

Comme si un locateur ne devrait pouvoir disposer de son bien juste parce que c'est un immeuble locatif!

Et c'est le cas au Québec : un propriétaire ne peut pas reprendre son logement dans certains cas, un bien qu'il lui appartient, pour lequel il paie une hypothèque et des taxes. Son droit fondamental de propriété est réduit par des restrictions trop importantes.

Rappelons que la reprise de possession a été mise en place pour qu'un propriétaire puisse notamment reprendre un logement pour y habiter lui-même, pour y loger un ascendant ou descendant au premier degré. Le droit à la reprise de possession est déjà assorti d'avis et de

délais très stricts.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés, les droits sont encore plus restreint.

Malheureusement, chaque année, plusieurs nouveaux acheteurs de duplex ou triplex souhaitent devenir propriétaires de leur résidence et acheter un immeuble est une solution intéressante pour accéder à la propriété. Ce sont donc souvent des locataires qui en devenant propriétaires de l'immeuble désirent l'habiter.

Et Le propriétaire doit souvent introduire une demande auprès de la Régie du logement. Il doit démontrer sa bonne foi devant le tribunal, alors, que normalement, toute personne est présumée être de bonne foi. Cette exigence exorbitante du droit locatif démontre bien le niveau de protection extrêmement élevée qui est accordé au locataire. De plus, la Régie peut accorder une indemnité financière au locataire, si elle décide de permettre la reprise!

De plus, les conditions de reprise, entre-autres les délais, les termes, sont des composantes très ciblées et pour un nouveau propriétaire difficiles à gérer.

L'APQ soutient les propriétaires

grâce à ses avocats spécialisés et encourage les propriétaire à vérifier avec son service juridique que toutes les conditions permettant de reprendre le logement seront respectées.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tiendra aussi une formation sur la reprise de logement le 5 novembre 2019 pour guider les propriétaires dans ce droit parsemé d'embûches.

The Quebec Landlords Association (APQ) strongly disagrees with the comments of the various tenants' associations which convey the message that tenant evictions are frequent and easy to undertake.

The notion of 'housing repossession' is important for owners of rental housing and a right on their property. However, every year, tenants' associations question this fundamental right. As if a landlord should not be able to dispose of his property just because it is a rental property!

And this is the case in Quebec: a rental property owner cannot return to his dwelling in some cases, a property he owns, and for which he pays a mortgage and taxes. His fundamental right of ownership is reduced by excessi-

ve restrictions.

Remember that the possibility of repossession was put in place so that an owner could specifically retake a housing to live there himself, to accommodate an ascendant or descendant in the first degree. The right to repossession is already accompanied by a very strict notice and deadlines.

Since the coming into force of the Act to amend the Civil Code to protect the rights of senior tenants, these rights are even more restricted.

Unfortunately, every year, many new duplex or triplex buyers want to become owners of their residence and buying a building is an interesting way to access to property. It is therefore often tenants who become owners of the building they want to live in.

And the owner must often submit a request to the Régie du logement to do so. He must demonstrate his good faith in Court, whereas normally, anyone is presumed to be in good faith. This exorbitant requirement of the rental law demonstrates the extremely high level of protection given to the tenant. Moreover, the Régie can grant a financial compensation to the tenant, if it decides to allow the repossession!

Gratuit pour
les membres
Argent, Or ou
Platine!

Réservation
obligatoire - Pla-
ces limitées

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

REPRISE DE LOGEMENT ET INSPECTION POUR FIN D'ACHAT

FORMATION APQ Le 5 novembre 2019



In addition, the conditions of repossession, including deadlines, terms, and conditions are very targeted components and for a new owner difficult to manage.

The APQ supports rental property owners through its specialized lawyers and encourages owners to check with our legal department if all the conditions allowing them to return to their dwelling will be respected.

The Quebec Landlords Association (APQ) will also hold a training session on housing repossession on November 5, 2019 to guide rental property owners in this legal right fraught with pitfalls.

LA REPRISE DE LOGEMENT - EN WEBDIFFUSION

LA REPRISE DE LOGEMENT OU L'INSPECTION POUR DES FINS D'ACHAT - EN SALLE

Les participants (es) à la formation connaîtront la procédure à suivre, les délais, et même l'indemnité possible à payer au locataire s'ils veulent reprendre un logement.

OU

À cette formation, un expert en inspection d'immeuble sera présent afin de vous expliquer l'inspection pour fin d'achat. participation de chacun dans le projet.

PROCHAINE : Mardi le 3 décembre 2019

PRÉPARATION ET PRÉSENTATION D'UN DOSSIER À LA RÉGIE DU LOGEMENT

Avec la consultation et l'adoption prochaine du projet de loi 16, les propriétaires de logements devront modifier leur façon de préparer un dossier à la Régie du logement. Le dépôt des documents sera une des modifications majeures et qui pourrait vous occasionner des refus de pièces justificatives. Une formation à ne pas manquer!

BAIL RÉSILIÉ PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT : SOYEZ PRO-ACTIFS!

Lease terminated by the Régie du logement: Be proactive!

Le service d'enquêtes de l'APQ remarque depuis quelques années de gros changements dans les vérifications au tribunal et à la Régie du logement.

En effet, plus de locataires ont des dossiers autant à la Régie du logement qu'au niveau criminel.

Parmi vos recherches d'antécédents à la Régie du logement, on peut remarquer que certains locataires ont deux jugements pour résiliation avec

le même propriétaire, pour le même logement, à quelques mois ou années d'intervalle. Mais comment cela est-il possible?

La réponse est dans les subtilités du droit locatif québécois. En fait, lorsque la Régie du logement ordonne la résiliation du bail, le lien entre le locateur et le locataire n'existe plus.

Le juge administratif, dans son jugement, énonce également le délai d'exécution de la décision, délai au bout du-

quel le locataire doit être sorti du logement pour éviter une exécution forcée. En l'absence de mention, ce délai est de 30 jours suivant la décision.

Mais malheureusement, les locataires ne vont pas tous quitter d'eux-même et c'est là où un suivi serré doit être fait de la part du locateur.

Donc il est important de surveiller la réception d'un jugement et la date à laquelle le logement doit être libéré. Si vous voyez que votre locataire ne semble pas pressé de sortir ses boîtes, contactez un huissier!

De même si le bail est résilié, il est risqué de laisser vos locataires rester dans le logement un mois de plus en vous payant en attendant de trouver un autre logement.

Des jugements ont souvent reconnu que l'encaissement du paiement d'un loyer postérieur au bail précédemment résilié, sans aucune indication, protestation, ni réserve de la part du locateur, peut constituer une renonciation à la résiliation du bail en faisant renaître un lien juridique entre les parties. Cette entente ne se termine donc pas automatiquement.

Si vous acceptez un loyer, vous venez peut-être de créer une nouvelle relation avec vos lo-

cataires et vous êtes de nouveau liés par un bail. Les locataires pourraient s'opposer à leur éviction si vous tentez d'exécuter votre décision au bout de quelque temps. Un nouveau bail nécessitera une nouvelle demande à la régie du logement en cas de non-paiement. Alors pensez-y bien en tant que propriétaires!

Avant de prendre une décision suite à un jugement, n'hésitez pas à contacter notre équipe de juristes!

In recent years, the APQ investigation department has noticed major changes in the audits at the Court and the Régie du logement.

Indeed, more tenants have files at the Régie du logement than at the criminal level.

In your background research at the Régie du logement one can notice that some tenants have two judgements for termination with the same owner, for the same dwelling, a few months or years apart. But how is that possible?

The answer lies in the subtleties of Quebec rental law. Indeed, when the Régie du logement orders the termination of the lease, the link between the lan-

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



landlord and the tenant no longer exists.

The administrative judge, in his judgement, also sets out the time for executing the decision, after which the tenant must leave the dwelling to avoid forced execution. In the absence of mention, this period is 30 days following the decision.

But unfortunately, tenants will not all leave by themselves and this is where close monitoring must be done by the landlord.

So, it is important to monitor the receipt of a judgement and the date on which the housing must be evacuated. If you see that your tenant does not seem in a hurry to evacuate his boxes, you should contact a bailiff!

Similarly, if the lease is terminated, it is risky to let your tenants stay in the dwelling for another month while paying you when waiting for another housing.

Judgements have often recognized that the collection of the payment of rent after the lease was previously terminated, without any indication, protest, or reservation from the landlord, may constitute a waiver of the termination of the lease by reviving a legal relationship between the parties. This agreement does not end automatically therefore.

If you accept rent, you may just have created a new relationship with your tenants and you will again be tied to a lease. Renters may object to their eviction if you try to carry out your decision after a while. A new lease will require a new request to the Régie du logement in case of non-payment. So think about it as a rental property owner!

Before making a decision following a judgement, do not hesitate to contact our team of lawyers!

GOVERNEMENT FÉDÉRAL MINORITAIRE : LE LOCATIF PEUT QUAND MÊME ÊTRE UNE PRIORITÉ

Le 21 octobre 2019, un nouveau gouvernement a été élu par les canadiens.

Le parti libéral qui était déjà au pouvoir avait annoncé lors de son mandat précédent des améliorations au logement par l'investissement d'une stratégie nationale sur 10 ans.

Dans cette stratégie était comprise des suppléments au loyer et des prêts à intérêts plus faibles à des propriétaires privés entre autre.

Il est vraiment que les propriétaires ont besoin d'aide mais aussi de sentir que les gouvernements les appuient. C'est eux qui fournissent un toit à plus de 1 300 000 personnes.

Il sera intéressant dans le cas d'un gouvernement minoritaire au prochain budget comme les aides vont se concrétiser.

Évidemment, l'APQ espère que le gouvernement continuera l'approche d'aide à la personne et subventionnera les rénovations comme par exemple avec des remboursements d'impôts pour rénovations vertes.

Des subventions aussi pour adapter les logements à la nouvelle réalité locative qui est le vieillissement de la population.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) continuera aussi à mettre de l'avant la criminalisation des actes qui démontrent que le locataire avait l'intention de détruire le logement.

L'APQ revendique que les actes commis par les locataires soient considérés comme des actes criminels, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Pourtant quand un locataire saccage, détruit les comptoirs, brise la toilette et laisse le logement insalubre il devrait être considéré comme ayant commis un acte criminel.

Des précisions devraient donc être apportées au Code criminel, afin d'inclure ces saccages comme étant un acte criminel au même titre que le vandalisme.

L'APQ vous informera des différentes annonces qui seront faites et qui, nous l'espérons, donnera un nouvel engouement du marché locatif québécois.



MANDAT DE PROTECTION : METTONS TOUTES LES CHANCES DE NOTRE CÔTÉ POUR QU'IL SOIT VALIDE !



Me Annie Lapointe

Mandate of protection: let's put all the chances on our side so that it is valid!

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. Par exemple, elle peut être due à un coma suite à un accident, ou à une maladie dégénérative. Lorsque l'inaptitude est constatée, une procédure est enclenchée afin de créer un régime de protection au majeur inapte. Une assemblée de parents, d'alliés ou d'amis aura lieu afin qu'ils se prononcent concernant la personne, appelée tuteur ou curateur selon le cas, qui serait la mieux placée pour prendre soin de vous et de vos biens. De plus, ils identifieront ceux qui devraient faire partie du conseil de tutelle. Il est important

de savoir que le tuteur ou curateur devra obtenir le consentement du conseil et même du tribunal pour effectuer certaines actions. Par exemple, le tuteur ou curateur devra obtenir l'autorisation du tribunal pour ou hypothéquer vendre un bien d'une valeur de plus de 25 000\$, comme votre immeuble à revenus.

Le mandat en prévision de l'inaptitude (ou mandat de protection) est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident. En effet, il est possible, dans ce document, de planifier ce qui se produira dans le cas où vous deviendriez inapte pour ainsi éviter le processus relié à la formation d'un régime de protection. C'est dans ce document que vous pouvez choisir la personne la plus adéquate pour prendre soin de ces biens qui représentent votre

investissement, ainsi que de votre personne. Les pouvoirs donnés au mandataire peuvent être très précis et restrictifs ou encore assez larges pour lui laisser beaucoup de liberté. Par exemple, vous pourriez nommer votre conjoint comme mandataire et lui permettre de tout faire, sauf vendre votre immeuble à revenus et retirer un placement en particulier. Sachez qu'il est possible de nommer plusieurs mandataires qui agiront ensemble et que vous pouvez nommer des personnes différentes à titre de mandataire pour vos biens ou votre personne.

Tout mandat de protection, pour produire des effets, nécessite une procédure pour faire reconnaître l'inaptitude à l'aide d'évaluations médicales et psychosociales et obtenir un jugement mettant en force le mandat (homologation). Ce processus inclut la vérification de la validité du mandat. En effet, un

mandat de protection, pour être valide, doit être rédigé par acte notarié en minute, ou devant témoins. Si le mandat n'a pas été reçu devant notaire, on doit donc vérifier sa validité.

Un jugement récent (1) nous rappelle le risque que représente le fait de signer un mandat de protection soi-même. Le mandat étant un contrat, il est donc important que la personne qui le signe ait la capacité nécessaire de le faire et en comprenne les tenants et aboutissants. En effet, la lecture de la décision nous permet de comprendre que la capacité de la personne au moment de la signature du mandat est sérieusement mise en doute dans ce cas. Après analyse de la preuve et des évaluations, le greffier spécial en vient à la conclusion que la personne n'avait pas la capacité nécessaire pour signer le mandat et ne peut donc pas y donner effet.

Ensuite, il est prévu dans la loi que le mandat devant témoins doit être signé « en présence de deux témoins qui n'ont pas d'intérêt à l'acte » (2). En pratique, cette exigence méconnue ou mal comprise emporte des situations où le document signé n'a pas de valeur. Dans la décision, les deux témoins étaient des gens à qui un mandataire nommé devait rendre compte de son administration. Ayant ainsi un « intérêt à l'acte » selon le greffier spécial, le mandat ne put être validé pour cette raison supplémentaire. Le processus d'ouverture de régime de protection a donc dû être mis en place dans cette situation.

Cette décision nous rappelle qu'il est dommage de constater que le mandat ne peut être respecté dans ces cas. L'acte notarié est à privilégier pour votre mandat de protection. Il est un acte authentique; le notaire a l'obligation de vérifier l'identité, la capacité et

la volonté du signataire. Cela évite également de se poser la question concernant la validité du document comme c'est le cas s'il avait été signé devant témoins. Le document est ainsi plus difficilement attaquant. Dans certains cas, pour protéger la validité du mandat, le notaire demandera même un document médical attestant de l'aptitude de la personne à comprendre et signer le document notarié. Ce processus diminue grandement les risques d'invalidité. En plus, on peut facilement retrouver un mandat, car son existence est publiée au registre des testaments et mandats de la Chambre des notaires du Québec et le document original est conservé dans la voûte du notaire en toute sécurité et confidentialité.

What will happen if you become unable to lead an autonomous life? Who will take care

of you and your property if you cannot do it yourself anymore? One should realize that inability can take several forms and can have various intensities. For instance, it may be due to a coma following an accident, or a degenerative disease. When incapacity is observed, a procedure is initiated to create a system of protection for incapable adults. An assembly of parents, allies or friends will be held so that they can decide on the person; it is called guardian or curator as the case may be, who would be best placed to take care of you and your property. Moreover, they will identify those who should be part of the tutorship council. It is important to know that the guardian or curator will have to obtain the consent of the council and even of the Court to perform certain actions. For instance, the guardian or curator will need the Court's permission to mortgage or sell property worth over \$25,000, such as for instance your revenue-generating housing.

The mandate in anti-

ipation of incapacity (or protection mandate) is your best protection in case of illness or accident. Indeed, it is possible in this document to plan what will happen in case you become unfit to avoid the process of creating a protection regime. It is in this document that you can choose the most appropriate person to take care of these goods that represent your investment, as well as your person. The powers given to the attorney can be very precise and restrictive or broad enough to give him a lot of freedom. For instance, you could name your spouse as an agent and allow him to do everything except sell your income property and withdraw a particular investment. You should know that it is possible to appoint several agents who will act together and that you can appoint different people as agent for your property or your person.

Any protective mandate, to produce effects, requires a procedure to have incapacity recognized through medical

and psychosocial assessments and to obtain a judgement enforcing the mandate (approval or probate). This process includes verification of the validity of the mandate. Indeed, a warrant of protection, to be valid, must be written by notarial act in minute, or in front of witnesses. If the mandate has not been received before a notary, one must check its validity.

A recent judgement (1) reminds us of the risk of signing a protection mandate yourself. Since the mandate is a contract, it is therefore important that the person signing it has the necessary capacity to do so and understands the ins and outs. Indeed, reading the decision allows us to understand that the capacity of the person at the time of the signing of the mandate is seriously questioned in this case. After analyzing the evidence and the assessments, the Special Clerk concludes that the person did not have the capacity to sign the warrant and therefore cannot give it effect.

Then, it is provided in the law that the warrant before witnesses must be signed « in the presence of two witnesses who have no interest in the act » (2). In practice, this unrecognized or misunderstood requirement leads to situations where the signed document has no value. In the decision, the two witnesses were people to whom an appointed agent was accountable

for his administration. Having thus an « interest in the act » according to the Special Clerk, the warrant could not be validated for this additional reason. The process of opening a protection regime had therefore to be put in place in this situation.

This decision reminds us that it is unfortunate that the mandate cannot be respected in these cases. The notarial deed is to be favoured for your protection mandate. It is an authentic act; the notary has the obligation to verify the identity, the capacity and the will of the signatory. It also avoids asking the question about the validity of the document as it was if it had been signed in front of witnesses. The document is therefore more difficult to attack. In some cases, to protect the validity of the warrant, the notary will even request a medical document attesting to the ability of the person to understand and sign the notarized document. This process greatly reduces the risk of disability. Moreover, one can easily find a warrant, because its existence is published in the register of wills and mandates of the Chambre des notaires du Québec and the original document is kept in the vault of the notary in full security and confidentiality.

(1) L.G. et B.G., 2019 QCCS 3312.

(2) Code civil du Québec, article 2167.





Me Jean-Olivier Reed

LA PROBLÉMATIQUE DE LA SÉPARATION DE CORPS DANS LE CONTEXTE DE LA REPRISE DE POSSESSION D'UN LOGEMENT

Deux décisions résumées

Débutons par une décision de la Régie du logement qui étudie la question des conjoints de fait dans le contexte d'une reprise de possession du logement dan une décision rendue en avril 2018 (1) :

V. D. c. D.L 2018 QCRDL 11316

1 La locatrice peut-elle reprendre le logement si elle est propriétaire indivis avec son ex-conjoint? Voilà la question que doit trancher le Tribunal.

Contexte

2 Les parties sont liées par un bail reconduit se terminant au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 410 \$.

3 Le 17 juillet 2017, la locatrice acquiert l'immeuble avec son conjoint et ceux-ci logent au rez-de-chaussée.

4 En novembre 2017, les propriétaires se séparent. Monsieur ira vivre ailleurs tandis que la locatrice reviendra vivre au rez-de-chaussée.

5 Le 17 décembre 2017, la locatrice a transmis un avis de reprise à la

locataire afin de s'y loger, à compter du 1er juillet 2018.

6 L'absence de réponse laisse présumer le refus de quitter le logement, d'où la présente demande.

7 De manière préliminaire, le Tribunal doit déterminer si la locatrice peut reprendre le logement.

Quelles sont les conditions à respecter en matière de reprise de logement?

8 L'article 1936 du Code civil du Québec (C.c.Q.) précise qu'un locataire résidentiel à un droit personnel au maintien dans les lieux loués.

9 Mais un locateur, qui en est également le propriétaire, peut reprendre un logement pour y habiter ou y loger un membre de sa famille, comme l'indique l'article 1957 du Code civil du Québec (C.c.Q.).

10 Toutefois, lorsque le propriétaire possède une part indivise de l'immeuble, il ne peut exercer une reprise de logement que si l'autre copropriétaire est son conjoint comme le prévoit l'article 1958

C.c.Q. :

1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

11 En l'instance, la locatrice est séparée de son conjoint depuis novembre 2017 et ils ne font plus vie commune.

12 Dans une telle situation, la jurisprudence nous enseigne qu'il n'est pas possible pour un copropriétaire indivis séparé de reprendre un logement¹.

13 En effet, le droit à la reprise du logement est une exception au principe du droit au maintien dans les lieux et les dispositions légales y donnant ouverture prévoient une énonciation restreinte de bénéficiaires qui ne saurait être élargie.

14 C'est d'ailleurs ce que le professeur Pierre-Gabriel Jobin énonce dans son Traité sur le louage :

« (...) pour que le propriétaire d'une part indivise puisse reprendre un logement, le nombre

des copropriétaires ne doit pas excéder deux et ils doivent être conjoints l'un de l'autre, de droit ou de fait. L'achat en copropriété indivise pour des fins d'habitation par les propriétaires devient ainsi restreint aux couples, quand l'immeuble abrite des locataires qui devraient être délogés. »²

Références omises
15 Or, l'essence même de l'article 1958 C.c.Q. est de favoriser les copropriétaires voulant faire vie commune, en l'occurrence, les couples vivant maritalement, mariés ou non. En l'espèce, la locatrice n'est plus conjointe.

16 Le Tribunal rejette donc la demande de reprise de logement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

17 REJETTE la demande d'autorisation de reprise de logement de la locatrice;

18 DÉCLARE le bail reconduit à son terme.

Voyons comme la Cour Supérieure décide dans le contexte d'un couple de mariés :

C'est une décision de la Régie du logement qui a été portée en appel à la Cour du Québec et en révision judiciaire à la Cour Supérieure.

(Pham c. Le Diffon Montréal, #500-80-012960-093, le 8 septembre 2009, j. Keable, requête en révision judiciaire accueillie le 26 février 2010, juge Poirier;)

« DISCUSSION RELATIVEMENT À LA DÉFINITION DU TERME « CONJOINT » à l'article 1958 C.c.Q.

26 Les dispositions visant la reprise d'un logement sont des exceptions

à la règle du maintien du locataire dans son logement, tel que le prévoit l'article 1936 C.c.Q.

27 L'article 1957 C.c.Q. traite du cas du propriétaire unique qui peut reprendre le logement pour lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

28 Le second paragraphe de l'article 1957 C.c.Q. élargit un peu l'éventail des exceptions et se lit comme suit :

« 1957. ...

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation.

29 Mai ne peut pas référer à l'article 1957 C.c.Q. puisqu'elle détient l'immeuble de façon indivise avec son époux Lam.

30 Le nœud du problème est de déterminer si Mai et Lam sont

conjointes au sens de l'article 1958 C.c.Q. tenant compte dans les faits que Mai est mariée à Lam mais que ces derniers vivent séparément depuis octobre 2006.

31 En matière d'interprétation, le Tribunal n'a pas à interpréter la loi si les termes utilisés par cette dernière sont clairs. L'article 61.1 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chapitre I-16) se lit comme suit :

« 61.1 Sont des conjoints les personnes liées par un mariage ou une union civile.

Sont assimilés à des conjoints, à moins que le contexte ne s'y oppose, les conjoints de fait. Sont des conjoints de fait deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui font vie commune et se présentent publiquement comme un couple, sans égard, sauf disposition contraire, à la durée de leur vie commune.

Si, en l'absence de critère légal de reconnaissance de l'union de fait, une controverse survient relativement à l'existence de la communauté de vie, celle-ci est présumée dès lors que les personnes cohabitent depuis au moins un an ou dès le moment où elles deviennent parents d'un même enfant. »

32 Suivant la lecture de l'article 1958 C.c.Q. et de la Loi d'interprétation, pour être qualifié de « conjoint » la loi n'exige pas que des personnes mariées fassent vie commune.

33 Rappelons que l'article 82 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

« 82. Les époux et les conjoints unis civilement peuvent avoir un domicile distinct, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux règles relatives à la vie commune. »

34 Un bref historique de l'article 1958 C.c.Q.

s'avère nécessaire. L'article 1659 C.c.B.C. se lisait comme suit :

« 1659. Le locateur d'un logement peut en reprendre possession pour s'y loger ou pour y loger ses ascendants, son gendre, sa bru, son beau-père, sa belle-mère, son beau-fils, sa belle-fille, ou tout autre parent dont il est le principal soutien.

Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre possession d'aucun logement s'y trouvant sauf :

1° s'il n'y a qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier est son conjoint ou son concubin;

2° ...

3° ...; »

35 La version anglaise de l'article 1659 C.c.B.C. traduisait les mots « conjoint et concubin » par « spouse or cohabitant ».

36 En 1994, l'article 1958 C.c.Q. remplaçait l'article 1659 C.c.B.C. et se lisait comme suit :

« 1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint ou son concubin. »

37 En 2002, l'article 1958 C.c.Q. a été modifié par la Loi instituant l'union civile et établissant de nouvelles règles de filiation, l'article 54 de cette loi se lit comme suit :

« 54. L'article 1958 de ce code est modifié :

1° ...

2° par la suppression, à la fin, des mots ou son concubin »

38 Cette loi a modifié l'article 61 de la Loi d'interprétation, ci-dessus citée, par l'article 143 de cette loi modificatrice et qui a introduit l'article 61.1 tel que nous l'avons cité ci-haut.

39 Les conjoints de fait peuvent être assimilés au conjoint suivant les dispositions de l'article 61.1 de la Loi d'interprétation. Afin de prouver l'existence de conjoints de fait, la Loi d'interprétation précise qu'elle sera établie si les personnes cohabitent depuis plus d'un an ou deviennent parents d'un même enfant.

40 Nul n'ait besoin de prouver la cohabitation si les personnes sont liées par le mariage ou une union civile.

41 Si le Législateur avait voulu donner un sens différent au terme « conjoint » que celui défini à l'article 61.1 de la Loi d'interprétation, il lui aurait été

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 à la page 13

RAPPORT ANNUEL DE LA SHQ : LÉGÈREMENT PLUS DE SUPPLÉMENT AU LOYER

Le rapport annuel de gestion 2018-2019 de la Société d'habitation du Québec (SHQ)* a été publié et ce dernier nous permet de voir si les aides d'allocation-location et de supplément au loyer sont offerts à

plus de locataires québécois.

On peut donc constater que le nombre d'allocation-logement a fortement diminué cette année. Et cette baisse n'a pas été compensée par l'octroi de supplément au loyer.

Même les aides à la Rénovation ont diminué.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut qu'être déçue de ses résultats. En effet, nous soutenons que le parc locatif a besoin de plus d'inci-

matif directement au locataire afin que ces derniers puissent choisir de vivre dans l'immeuble de leur choix.

Les différents paliers gouvernementaux annoncent vouloir investir dans les logement mais les aides directs aux locataires sont des solutions qui ont fait leur preuve.

C'est aussi un moyen efficace d'atteindre les cibles établis comme la ville de Montréal avec la

mise en place de 12000 logements abordables ou sur le plan fédéral avec la stratégie d'investissement de 40 milliards en 10 ans.

L'APQ espère que lors des prochains budgets, fédéral et provincial, que ce secteur soit mis de l'avant.

	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Allocation-logement (PAL)	86843	95696	101933
Supplément au loyer (PSL)	32741	31393	29264
Rénovation Québec (PRQ)	2367	3860	10

BON À SAVOIR : DÉFINITION DES PROGRAMMES PAR LA SHQ

Supplément au loyer (PSL)

Ce programme permet à des ménages à faible revenu d'occuper un logement sur le marché locatif privé, tout en payant un loyer similaire à celui qu'ils paieraient dans un HLM. L'aide financière accordée aux propriétaires, aux coops et aux OSBL couvre la différence entre la part payable par le locataire (25 % de ses revenus plus certaines charges) et le loyer convenu avec le propriétaire.

Allocation-logement (PAL)

Ce programme aide les ménages à faible revenu (propriétaires, locataires et chambreurs) à réduire la part de leur revenu consacrée au paiement de leur loyer. L'aide financière d'appoint accordée au ménage peut atteindre mensuellement jusqu'à 80 \$

Rénovation Québec (PRQ)

Ce programme soutient les interventions des municipalités visant à stimuler la revitalisation des secteurs résidentiels dégradés sur leur territoire. L'aide financière accordée aux municipalités participantes varie selon les volets du programme.



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

Suite de la page 11 : La problématique de la séparation de corps dans le contexte de la reprise de possession d'un logement: deux décisions résumées

facile de le mentionner.

42 Exiger que les personnes liées par le mariage ou l'union civile prouvent qu'ils cohabitent va au-delà du texte de l'article 61.1 de la Loi d'interprétation et de l'article 1958 C.c.Q. Cette situation entraînerait que les personnes mariées possédant une propriété de façon indivise et qui sont en instance de divorce ne puissent reprendre un logement qu'à compter de la rupture de leur union et qu'il y ait en plus partage de cet immeuble pour ne le céder qu'à l'un des propriétaires indivis.

43 Ces copropriétaires se retrouveraient sans droit de reprise pendant toute la durée des procédures qui les concernent et ce, afin qu'ils

puissent par la suite se qualifier suivant l'article 1957 C.c.Q.

44 Cette situation pourrait continuer pendant plusieurs années et ce, tant que les tribunaux ne statuent pas sur le partage du bien et leur état matrimonial ou qu'une hypothétique réconciliation se produise et dans ce cas, devrait-on prouver la réconciliation?

45 L'interprétation suggérée par la Cour du Québec aurait pour effet de créer une exception à l'application de l'article 1958 C.c.Q., exception temporelle liée à des événements n'ayant rien à voir avec la relation contractuelle entre le locataire et le locateur.

46 Interpréter les dispositions de l'article 1958 C.c.Q. de façon stricte ne peut pas nous mener à rétrécir, voir éliminer de façon temporaire, les conditions d'exercice d'un droit qui est déjà une



exception très limitative.

47 En conséquence, les requérants sont des conjoints au sens de l'article 1958 C.c.Q. La preuve de leur mariage suffit. »(1)

Ainsi, la Régisseuse Me De Palma confirme que :

Depuis cette décision de la Cour supérieure, le jurisprudence de la Régie du logement est claire et

veut qu'un couple marié, même s'il ne fait plus vie commune et est en instance divorce, réponde toujours à la définition de « conjoints » au sens de l'article 1958 C.c.Q. et puisse se qualifier pour exercer le droit à la reprise d'un logement. (2)

En résumé si vous êtes

des anciens conjoint de fait séparés mais encore copropriétaires vous ne pouvez pas reprendre un logement.

Par contre, si vous êtes mariés et séparés de corps mais pas encore divorcés vous pourrez reprendre un logement pour un des deux conjoints séparé.

STEVENSONNI

PLUSIEURS SPÉCIAUX EN MAGASIN

Pour un plancher à votre image...

Voici comme exemple une partie du jugement de Me De Palma qui autorise la reprise de logement :

« AUTORISE les locataires à reprendre le logement concerné à compter du 1er octobre 2015 pour permettre au locateur, M. Simion Radu, de s'y loger; »

Pour toute questions, vous pouvez nous appelez pour des précision ou des conseils



CENTRE DU PLANCHER 640
560, rue Dubois, Saint-Eustache (coin 25^e avenue et autoroute 640)
450.491.5655 | 514.990.1640 | 1.800.661.5655
www.plancher640.com



ENTREPÔT DU PLANCHER LAVAL
1370, boul. des Laurentides, Laval
450.669.3362
www.plancherlaval.com

LA RÉTRACTATION D'UNE DÉCISION DOIT DEMEURER UN RECOURS EXCEPTIONNEL

THE REVOCATION OF A DECISION MUST REMAIN AN EXCEPTIONAL REMEDY



Me Robert Soucy

La locataire demande la rétractation d'une décision de la Régie du logement qui résiliait le bail et ordonnait l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement.

La remise de l'audience

La locataire demande la remise de l'audience au motif qu'elle souhaiterait être représentée par un avocat. Elle a reçu un refus de l'Aide juridique et elle souhaiterait demander la révision de la décision rendue contre elle.

La Régie a rejeté, séance tenante, la demande de remise. Le Tribunal considère que le droit à la remise et aussi le droit d'être représenté par un avocat n'est pas absolu. Le droit d'être représen-

té dépend des circonstances, dont la nature du litige et si la demanderesse peut adéquatement se faire entendre et faire valoir ses moyens de défense sans cette représentation par avocat ou sans cette remise. Questionnée à l'audience, la locataire soutient qu'elle n'est pas satisfaite de l'appréciation de la preuve par le premier juge et qu'elle souhaite soumettre des éléments de preuve supplémentaires pour contrer la preuve du locateur. Elle entend faire témoigner des policiers en sa faveur,

même si elle n'avait pas cru nécessaire de les faire comparaître au moyen d'un subpoena lors de la première audience. Il est à noter que la locataire était représentée par un avocat lors de l'audience déjà tenue en première instance. Le Tribunal refuse la demande de remise car la nature du dossier nécessite l'attention immédiate, sans compter que le Tribunal juge que la demande de rétractation n'est pas la bonne procédure à faire vu le but recherché par la locataire et que cette dernière n'a aucune chance de succès. La Régie a tenu compte des délais encourus par la demande de révision du refus de l'Aide juridique, voire plusieurs mois, avant d'être entendue par la commission des services juridiques. Comme une décision en résiliation de bail avait été rendue contre la locataire, le Tribunal a considéré que la demande en rétractation revêtait un certain caractère d'urgence.

Le motif de rétractation

Pour obtenir la rétractation de la décision, la locataire doit faire la preuve d'un motif de rétractation, tel que prévu à l'article 89 de la Loi sur la Régie du logement :

« 89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation...»

Le recours en rétractation est un recours d'exception au principe de l'irrévocabilité des jugements. Les motifs y donnant ouverture doivent être interprétés restrictivement et appliqués avec rigueur afin de sauvegarder la stabilité des jugements nécessaires à la saine administration de la justice :

« Le recours en rétractation en est un d'exception au principe de l'irrévocabilité des

jugements. En ce sens, les critères y donnant ouverture doivent être appliqués restrictivement et avec rigueur afin de préserver cette stabilité nécessaire à une saine administration de la justice. La procédure doit contribuer à la protection des droits de toutes les parties et la remise en question des décisions rendues ne doit pas devenir la règle, d'où le sérieux que doivent revêtir les motifs de rétractation. »

En l'espèce, la locataire conteste le bien-fondé et la justesse de la décision rendue. Elle souhaiterait une nouvelle appréciation de la preuve et en plus elle voudrait produire des éléments de preuve supplémentaires pour contredire les allégations du locateur dans sa demande de résiliation de bail. La dame prétendait qu'elle a été surprise par la preuve du locateur et qu'elle désirait une nouvelle audience pour pouvoir faire entendre des policiers en sa faveur.

Quant à l'appréciation de la preuve, la Régie du logement par l'intermédiaire de la juge administrative explique qu'elle ne peut réviser la décision d'un collègue qui a utilisé son pouvoir discrétionnaire pour analyser et évaluer la preuve qu'il a entendue afin de rendre son jugement. Les motifs de rétractation ne doivent pas être confondus avec l'appel de la décision :

« Il apparaît clair au tribunal que le locataire remet maintenant en cause la preuve soumise à l'audience en raison des conclusions de la décision. Il a donc plutôt été pris par surprise par la décision et il appert qu'ayant connu d'avance ses conclusions, il se serait préparé différemment. Il demande d'ailleurs la possibilité d'avo-

ir une nouvelle audience pour lui permettre d'apporter des preuves additionnelles. »

Or, dans la décision sous étude, les preuves étaient disponibles au moment de l'audience et il appartenait à la locataire de les soumettre à ce moment. Le recours en rétractation ne peut pas permettre à une partie de bonifier sa preuve. La demande en rétractation a été rejetée par la juge.

The tenant requests the revocation of a decision of the Régie du logement which terminated the lease and ordered the eviction of the tenant and all the occupants of the dwelling.

The postponement of the hearing

The tenant requests the postponement of the hearing on the grounds that she wishes to be represented by a lawyer. She has received a refusal from Legal Aid and would like to request a review of that decision against her.

The Régie rejected the request for postponement immediately. The Court considers that the right to postponement and also the right to be represented by a lawyer is not absolute. The right to be represented depends on the circumstances, including the nature of the litigation and whether the plaintiff can adequately be heard and assert her means of defence without such representation by an attorney or postponement.

Questioned at the hearing, the tenant argues that she is not satisfied with the trial judge's assessment of the evidence and that she wishes to submit additional evidence to counter the landlord's evidence. She intends to have police officers testify on her behalf, although she did not think it necessary to summon them by means of a subpoena at the first hearing.

It should be noted that the tenant was represented by a lawyer at the hearing already held in first instance. The Court refuses the request for postponement because the nature of the case requires immediate attention, not to mention that the Court finds that the request for revocation is not the right procedure to follow, given the purpose

sought by the tenant and considering that the latter has no chance of success.

The Régie has taken into account the delays incurred by Legal Aid's request for a review of the refusal, i.e., several months, before being heard by the Commission des services juridiques. As a decision to terminate the lease was made against the tenant, the Court found that the request for revocation was of a certain urgency.

The reason for revocation

To obtain the revocation of the decision, the tenant must show a reason for revocation, as provided for in section 89 of the Act respecting the Régie du logement:

« 89. Where a decision has been rendered against a party who was prevented from producing or supplying evidence by surprise, by fraud or by any other reason considered sufficient, that party may apply for the revocation of the decision.... »

An action for revocation is an exceptional remedy to the principle of the irrevocability of judgements. The reasons giving rise to it must be interpreted restrictively and applied with rigour in order to

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

Suite à la page 16

Suite de la page 15 - *THE REVOCATION OF A DECISION MUST REMAIN AN EXCEPTIONAL REMEDY*

safeguard the stability of the judgements necessary for the sound administration of justice:

« Recourse to retraction is an exception to the principle of the irrevocability of judgements. In this sense, the criteria giving rise to it must be applied restrictively and strictly so as to preserve the stability necessary for the sound administration of justice. The procedure must contribute to the protection of the rights of all parties and the questioning of the decisions rendered must not become the rule, hence the seriousness of the grounds for revocation.»

In this case, the tenant disputes the merits and the correctness of the decision rendered. She would like a new apprecia-



tion of the evidence and in addition she would like to adduce additional evidence to contradict the landlord's allegations in his request for termination of the lease. The lady claimed that she

was surprised by the landlord's evidence and that she wanted a new hearing in order to have police officers heard on her behalf.

As for the assessment of the evidence, the Régie du logement, through the administrative judge, explains that it cannot review the decision of a colleague who used her discretion to analyze and evaluate the evidence she had heard in order to render judgement. The grounds for revocation should not be confused with the appeal of the decision:

« It is clear to the Court that the tenant is now questioning the evidence presented at the hearing because of the conclusions of the decision. She was rather surprised by the decision and it appears that if she would have known its conclusions in advance, she would have prepared differently. She also asks for the possibility of having a new hearing to enable her to provide additional evidence. »

In the decision under review however, the evidence was available at the time of the hearing and it was up to the tenant to submit it at that time. The action of revocation cannot allow a party to increase its evidence. The request for revocation was therefore rejected by the judge.

1. Capelli Delisle c. Kozak et al. R.L. demande no 2829073, dossier 393213, paragraphe 12.
2. O'callagan c. Fattal (2003) J.L. 265
3. Opus citare note 1. Paragraphe 15.

**Gestion immobilière
GES-MAR
Property
Management**

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

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION : PLUS DE VIGUEUR EN 2020

The Housing Market Outlook: More Momentum expected in 2020!

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié son rapport annuel sur les . Selon ce rapport L'activité sur le marché de l'habitation devrait reprendre de la vigueur après avoir diminué en 2018 et 2019.

« Selon les prévisions,

les mises en chantier d'habitations en 2020 et 2021 se stabiliseront à des niveaux conformes aux moyennes à long terme. Cela fera suite à deux années de baisse par rapport aux niveaux élevés de 2017. Sur le marché

de la revente, les transactions et les prix devraient se remettre entièrement des baisses récentes, grâce au

soutien de la croissance du revenu et de la population. » Bob Dugan, Économiste en chef”

Au niveau des prévisions provinciales du Québec, la SCHL prévoit la mise en chantier de logements collectifs pour 36 300 en 2020 et 34 600 en 2021.

Elle prévoit aussi une hausse des prix moyen

de revente de 341 000\$ en 2020 à 360 500\$ en 2021.

Cette nouvelle vigueur dans la construction de logements locatifs va aider le marché qui se resserre. On peut voir déjà qu'une crise du logement est en cours au Québec mais la solution ne passe pas par la construction de logements sociaux.

De nombreux locataires n'ont pas accès aux Habitations à loyer modique (HLM) car ils ne correspondent pas aux critères d'admissibilité comme le revenu maximum, l'âge minimum, valeur des biens, incapacité physique ou mentale,...

Ce n'est pas le temps

Suite à la page 19



Annual report of the Société d'Habitation du Québec (SHQ): A slightly higher rent supplement

The annual management report for 2018-2019 of the Société d'habitation du Québec (SHQ)* has been published and it allows us to see if rental allowance and rent supplement assistance are available to more Quebec tenants.

We can therefore see that the number of housing allowances has dropped sharply this year. And this decline was not offset by the rent supplement.

Even renovation assistance has decreased.

The Quebec Landlords Association (APQ) can

	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Allocation-logement (PAL)	86843	95696	101933
Supplément au loyer (PSL)	32741	31393	29264
Rénovation Québec (PRQ)	2367	3860	10

only be disappointed by these results. Indeed, we argue that the rental stock needs more incentives directly given to

the tenants so that they can choose to live in the building of their choice.

The various levels of government announce that they want to invest in housing, but direct assistance to tenants are proven solutions.

It is also an effective means of reaching established targets such as

the City of Montreal has done with the building of 12,000 affordable housing units, or at the federal level with the investment strategy of \$40 billion over 10 years.

The Quebec Landlords Association (APQ) hopes that in future federal and provincial budgets this sector will be put forward.

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

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



Suite de la page 17 : The Housing Market Outlook: More Momentum expected in 2020!

d'avoir des logements locatifs à rénover par manque d'incitatifs financiers ou insalubres par l'incapacité des propriétaires à obtenir un dépôt de garantie!

De même, une aide à la construction de logements locatifs pourrait inciter les investisseurs à choisir l'achat d'un immeuble locatif à la construction d'un immeuble en copropriété. Un propriétaire ne peut pas rentabiliser l'achat d'un immeuble locatif s'il doit afficher un loyer de 900,00\$ ou 1000,00\$ alors que les appartements voisins sont

à 600,00\$.

The CMHC (Canada Mortgage and Housing Corporation) has released its annual report on the housing market outlook. According to this report performance in the housing market is expected to recover after building activity decreased in 2018 and 2019.

« Housing starts in 2020 and 2021 are forecast to stabilize at levels consistent with long-term averages. This will follow two years of decline from the high levels of 2017. In the resale market, transactions and prices should fully recover from recent declines, thanks to the

boost from income and population growth, » says Bob Dugan, Chief Economist at the CMHC.

In terms of Quebec's provincial forecasts, the CMHC is planning to start social-housing projects for 36,300 units in 2020 and 34,600 units in 2021.

It also forecasts an average resale price increase from \$341,000 in 2020 to \$360,500 in 2021.

This new vigour in the construction of rental housing will help the tightening market. We can already see that a housing crisis is looming in Quebec but the solution does not go through the construction of social housing.

Many tenants do not have access to rent-controlled housing (HLMs) because they do

not meet the eligibility criteria such as maximum income, minimum age, value of property, physical or mental disability, etc.

This is not the time to have rental housing to renovate for lack of financial incentives or dwellings having become unhealthy by the inability of owners to obtain a security deposit!

Similarly, assistance with the construction of rental housing could encourage investors to choose the purchase of a rental property instead of the construction of a condominium. An owner cannot make the purchase of a rental property profitable if he has to display a rent of \$900.00 or a \$1000.00 while the neighbouring apartments are available at \$600.00.



CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

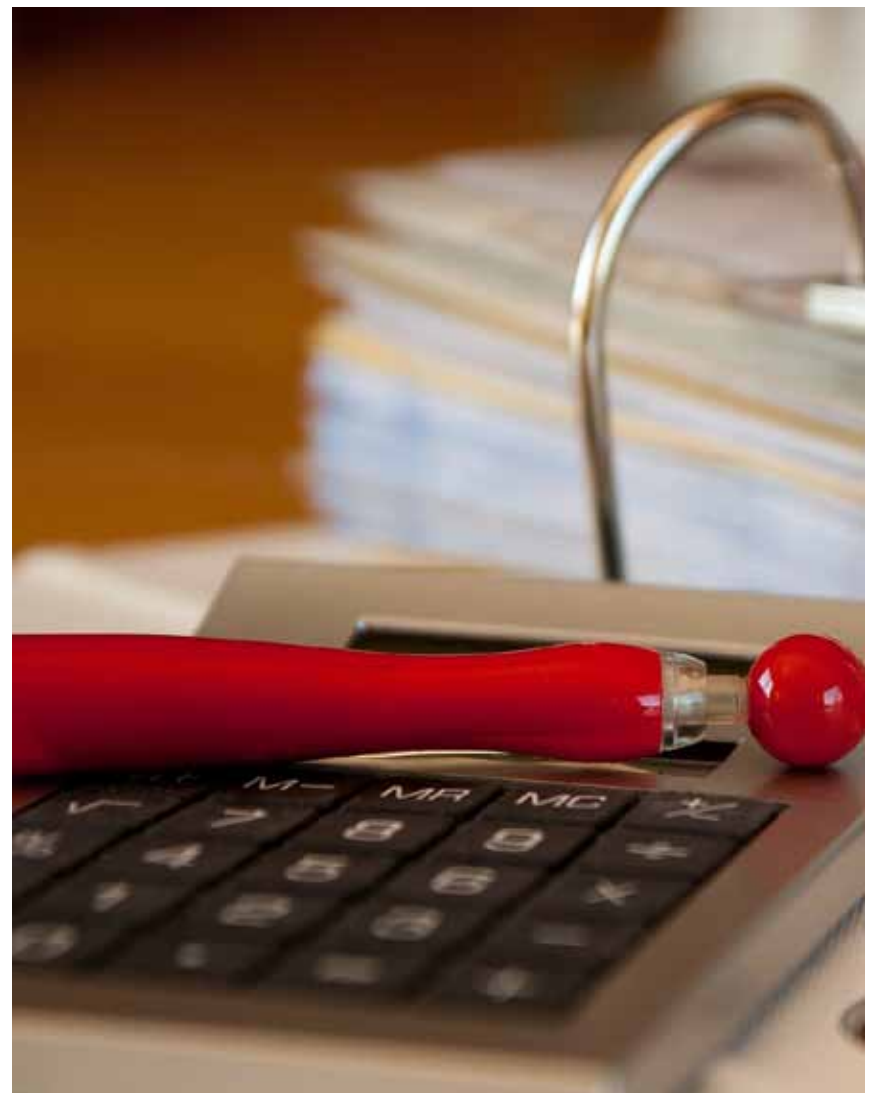
L'ASSURANCE PROTECTION LOCATEUR

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



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. Hypothèque
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.

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.

L'AGENCE recouvrement & huissiers de justice

Gilles Poirier, Huissier de justice
1555, boul. de l'Avenir, suite 306,
Laval
Tél.: (514) 292-3010

info@lagencederecouvrement.com
https://lagencederecouvrement.com

Cessez de courir après vos créances et laissez les seuls professionnels du recouvrement agir en votre nom Services de recouvrement à l'amiable par huissiers de justice ainsi que des services d'agence de recouvrement traditionnels grâce à notre permis de l'Office de la protection du consommateur.

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. HYPOTHÈQUE**L'équipe Performance Hypothécaire**

Serge Bélanger, Courtier Hypothécaire

Tél.: 450-888-1599

info@sergebelerangercourtier.

Mon rôle consiste à vous présenter les différentes alternatives possibles pour votre financement immobilier ainsi que les avantages et inconvénients de chacune.

18. 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

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**Centre d'expertises légales en bâtiment**

Tél.: (450) 979-6881

celb@videotron.ca

www.viccache.ca

- Expert technico légal reconnu devant les tribunaux depuis plus de 20 ans.
- Spécialisés en vices cachés, défauts de construction, malfaçons et vices de construction.

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

21. MAÇONNERIE**AAA Maçonnerie inc.**

Bernabi Contreras

Tél.: (514) 963 2435

aaamasonry@hotmail.com

- Brique, bloc, pierre & rejointement
- Un travail de qualité a un prix juste

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointement

- 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-verniss
- 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

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal

Tél. : (514) 322-5345

dvaluminium@hotmail.com

www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC

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

26. 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
8. Planification financière

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

8. PLANIFICATION FINANCIÈRE

ALIZÉ SERVICES FINANCIERS

Diane Côté, Pl.fin. Autonome

Courtier hypothécaire Planiprêt

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurances et rentes collectives

Représentant de courtier en épargne collective

Excel Gestion Privée

Tél.: (819) 769.3022

Cell.: (819) 578.9867

www.alizeservicesfinanciers.com

dianecote@alizeservicesfinanciers.com

*Tarification préférentielle pour membres rphl

- Planification financière et Assurances de personnes

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

530, rue Prospect, Sherbrooke
Téléphone : 819 566-5373
Télécopieur : 819 566-1331
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.



CONFÉRENCE RPHL : Les soirées d'information 2019 se sont terminées avec celle du 8 octobre dernier.

Les soirées reprendront dès janvier 2020. Nous serons heureux de vous accueillir!

SUIVEZ NOS PUBLICATIONS POUR CONNAITRE LA PROCHAINE DATE !



**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

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- Ferme

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573




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

DIANE CÔTÉ, P.F. B.
Planificatrice Financière (membre accréditée de l'Q.F.F.)
Courtier hypothécaire, Planiprêt
Conseillère autonome en sécurité financière
Conseillère en assurance et rentes collectives
Représentante de courtier en épargne collective

IOPF

OACSIQ

Planiprêt

Excel

T 819 769-3022

dianecote@alizéservicesfinanciers.com

alizéservicesfinanciers.com

When your tenants go on vacation during the winter, do they know they have to leave the heating on?

Tenants heat frozen pipes. their dwelling in the winter of course, but not all of them do that in the same way. Some of their dwellings are hot, others rather cold and other tenants want to reduce their spending while on vacation.

So, when you sign the lease or collect the rent in October, you should remind them that if the heat is turned off, the water can freeze in the plumbing, and then the pipes burst and water damage may occur that will cost them several thousands of dollars which will be their responsibility to pay.

As owners, however, you must make your tenants aware of certain necessities! Because some tenants do not always realize the consequences of

A simple reminder can avoid all of this!



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

PROGRAMME PRO

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

L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H!

• PEINTURE ET ACCESSOIRES

15%

• DÉCORATION
• QUINCAILLERIE
• ÉLECTRICITÉ
• PLOMBERIE
• OUTILLAGE

10%

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

8%

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

5%

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

3%

EXCLUSIVEMENT À SHERBROOKE



Obtenez des milles AIR MILESSM 1 mille = 20\$

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



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