

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Février 2022, Volume 38 No 2

MENACES DE MORT

Nous sommes confrontés à une vague sans précédent de menaces de mort relativement à des tensions entre les occupants de l'immeuble. Les tensions des derniers mois suite à l'impact de la pandémie ont exacerbé les conflits dans l'immeuble.

>>Page 2

361 ABANDONS D'ANIMAUX

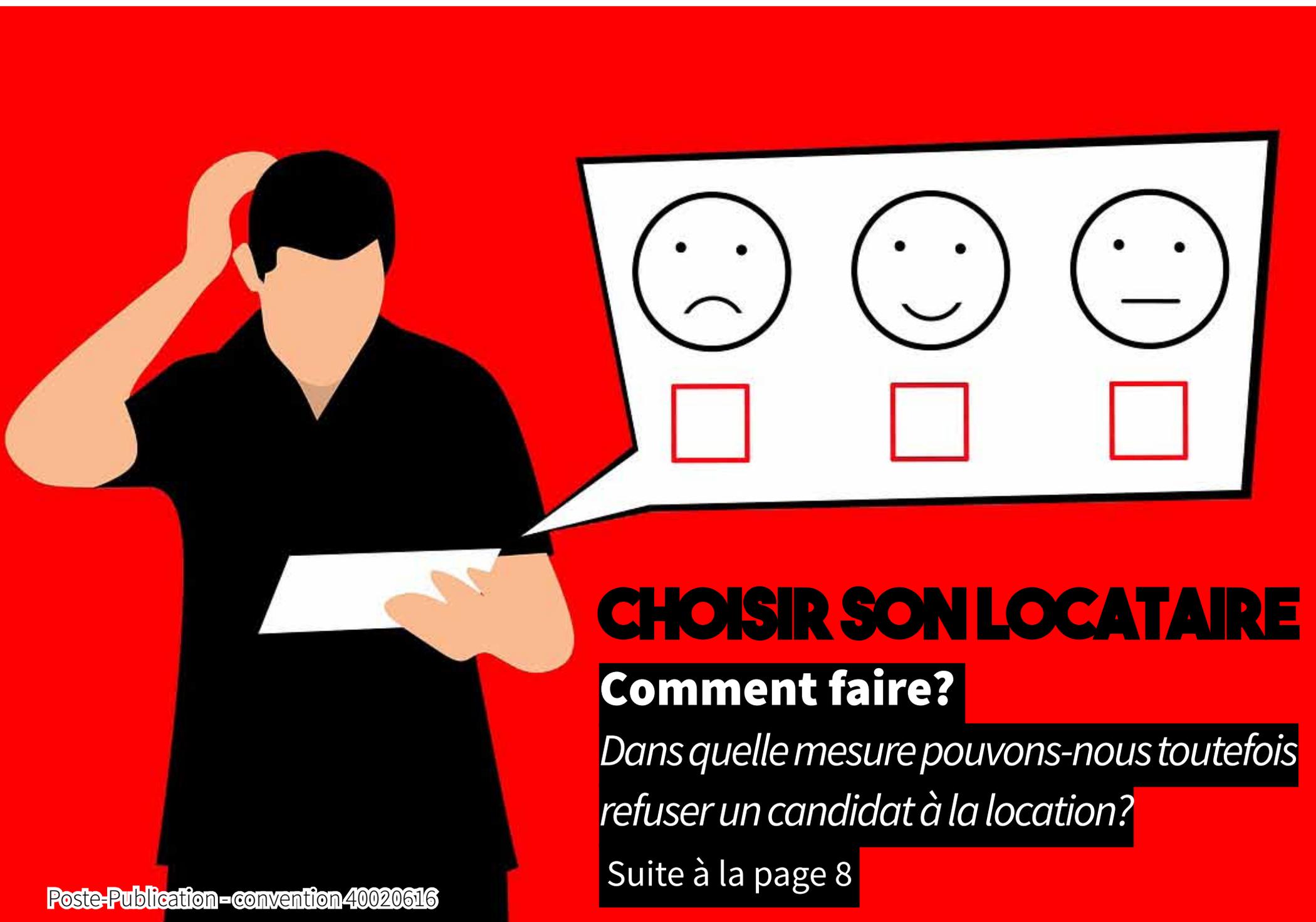
Les refuges et associations de défense des animaux accusent régulièrement les propriétaires de logements d'être responsables des hausses d'abandon dans les refuges. Or ces nombres démontrent le contraire : seulement 12% en 2019 étaient officiellement en rapport avec un déménagement!

>>Page 6

CHÈQUE NON CERTIFIÉ

L'offre de remise de chèque non certifié, faite à l'audience, ne constitue pas un paiement libératoire. Le tribunal est saisi d'une demande produite le 2 août 2021 pour une diminution de loyer de 20% par mois et pour ordonner à la locatrice d'exécuter son obligation.

>>Page 14



CHOISIR SON LOCATAIRE
Comment faire?
Dans quelle mesure pouvons-nous toutefois refuser un candidat à la location?
Suite à la page 8



Me Martin Messier

MENACES DE MORT

Death threats

MOT DE L'ÉDITEUR

Nous sommes confrontés à une vague sans précédent de menaces de mort relativement à des tensions entre les occupants de l'immeuble.

Les tensions des derniers mois suite à l'impact de la pandémie ont exacerbé les conflits dans l'immeuble. En plus de cette accumulation des conséquences de la pandémie de la Covid-19 sur les vies personnelles et professionnelles, le travail à distance, l'école à distance et bien d'autres ont fait du logement le lieu principal de vie à temps plein pour plusieurs.

Les bruits, que ce soit

de la musique, des jeux, des poids et haltères, des séances d'entraînement à domicile sont devenus de plus en plus difficile à tolérer.

Le résultat fut probant: nous avons reçu de nombreux appels de propriétaires qui doivent gérer des conflits entre locataires.

Que faire ?

D'abord les menaces ne doivent pas être prises à la légère. Il est de mise de rapporter immédiatement la situation aux policiers qui peuvent évaluer la situation et prendre les actions requises.

Vous devez comme propriétaire laisser à votre locataire la charge de

prendre la décision de porter plainte ou non aux policiers.

Éviter cette situation est bien souvent possible

Comme propriétaire, vous avez cependant l'obligation de procurer la jouissance des lieux à votre locataire et vous devrez faire parvenir une mise en demeure au locataire qui dérange son voisin indument. La demande au Tribunal administratif du logement devrait être rapidement introduite lorsque la situation est maintenue.

Bien souvent, soit la mise en demeure ou la demande par la suite viennent calmer le jeu.

VOISIN QUI DIT BLANC, VOISIN QUI DIT NOIR

Le locataire du 401 se plaint du fait que le 501 fait du bruit. L'appartement 501 lui se plaint que 401 se plaint pour rien et cogne dans le plancher sans arrêter ou téléphone aux policiers pour des bruits normaux du quotidien.

Les locataires ne peuvent pas se poursuivre entre eux au Tribunal administratif du logement, ce qui découle du bail.

C'est donc le propriétaire qui doit faire les mises en demeure à chacun des locataires, et le cas échéant faire les demandes au Tribunal contre les deux locataires avec les mo-

Volume 38 No 2
Février 2022

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

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

tifs dénoncés par chacun en demandant la réunion des dossiers pour audition commune.

Le Tribunal pourra une fois la preuve exposée par les témoins appropriés, décider de la suite à donner aux demandes. Attention, vous ne pouvez pas répéter au juge les paroles, courriel, lettre, notes ou pétitions des locataires ou autres témoins, cette preuve n'est pas permise. Il faut convoquer les témoins en faisant signifier une citation à comparaitre comme témoin.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour les détails au besoin.

We are facing an unprecedented wave of death threats related

to tensions between the occupants of rental housing buildings.

The tensions of the recent months following the impact of the pandemic have exacerbated conflicts in the rental housing buildings. In addition to this, accumulation of the consequences of the Covid-19 pandemic on personal and professional lives, remote working, remote schooling and many other factors have made our dwellings the main place to live full-time in for many.

Noises, whether produced by music, games, weights, home-training sessions and so on have become more and more difficult to tolerate.

The result was convincing: we received many calls from landlords who have to deal with conflicts between their tenants.

What to do then?

First, threats should not be taken lightly. It is advisable to immediately report the incident to the police who can assess the situation and take the required actions.

As a landlord, you must leave it to your tenant to make the decision whether or not to file a complaint with the police.

Avoiding this situation is often possible though.

As a landlord, however, you have the obligation to provide the enjoyment of the premises to your tenant and you will have to send a formal notice to the tenant who disturbs his neighbour unduly. The request to the Administrative Housing Tribunal should be submitted promptly when the situation persists.

Very often, either the formal notice or the request thereafter

should pacify matters.

ONE NEIGHBOUR SAYS THIS, THE OTHER SAYS ITS OPPOSITE.

The tenant of apartment 401 complains that # 501 is making noise. Apartment 501 complains that # 401 is making an elephant out of a mouse and keeps knocking on the floor without stopping, or calls the police for normal everyday noises.

Tenants however cannot sue each other at the Administrative Housing Tribunal, which is what follows from the lease.

It is therefore the landlord who must make the formal notices to each of the tenants, and if necessary, make the requests to the Tribunal against the two tenants with the reasons denounced by each, by requesting the renewal of the files for a joint hearing.

Once the evidence has been presented by the appropriate witnesses, the Tribunal will be able to decide on the action to be taken on the requests. Be careful, you cannot repeat to the judge the words, e-mails, letters, notes or petitions of the tenants or other witnesses; this proof is not allowed. Witnesses must be summoned by serving them a notice to appear as a witness.

Do not hesitate to contact us for more details if necessary.





Marché locatif et assurance prêt hypothécaire

MARDI LE 15 MARS 2022

MARCHÉ LOCATIF ET ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

15 mars 2022 à 18h30

Un conférencier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) vous présentera les derniers résultats du rapport locatif montréalais 2021.

Comment vous situez vous dans le marché locatif? Quelle est la tendance des taux inoccupa-

tion? Serez vous capable de louer vos logements lors de la prochaine saison?

Tant de questions auxquelles un conférencier de la SCHL prendra le temps de répondre.

Également, un nouveau produit disponible le 10 mars vous sera présenté : APH Select. C'est un nouveau produit d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs (5 unités et plus) axé sur l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique.



Nouveaux propriétaires et acquisitions d'immeubles

CONFÉRENCE – 22 MARS 2022 – 18H30

NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES ET ACQUISITIONS D'IMMEUBLE

22 mars 2022 à 18h30

Cette formation expliquera à travers Avant de signer un acte notarié, en tant que futur propriétaire de logements locatifs, vous devriez procéder à diverses vérifications : vérification des baux avant l'achat d'un immeuble, vérification des lieux, reprise de

logement...

TRAVAUX MAJEURS ET RÉPARATIONS DANS LES LOGEMENTS

26 avril 2022 à 18h30

Notre conférencier vous entretiendra des travaux, le processus de soumission, les suivis, les délais avant d'exécuter les travaux. On abordera les expertises nécessaires avant d'effectuer les travaux, la sécurité et les précautions à prendre. Aussi il sera question des communications pour aviser vos locataires des travaux, de la nécessité dans certains cas de relocaliser les locataires. Enfin il sera question des plaintes pour troubles de jouissance et demandes de dédommagement, relocalisation.

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

L'APQ S'OPPOSE AU PROJET DE CERTIFICATION ET REGISTRE DES BAUX DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Montréal, le 15 février 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut qu'être opposée à l'annonce par la Ville de Montréal de son projet de certification et de mise en place d'un registre des baux.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un registre des baux est tout simplement inutile. Les locataires sont déjà protégés plus qu'ailleurs au monde. D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement. Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail ! C'est tout simplement outrageux de bafouer ainsi la liberté contractuelle des gens.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situation. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

„Nous sommes d'avis que l'imposition de nouvelles obligations ne ferait qu'aggraver la charge financière et opérationnelle des propriétaires de logements montréalais. Les propriétaires devront faire expertiser à leurs frais leurs immeubles!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

„Ces derniers souhaitent plutôt que l'appareil municipal travaille avec les propriétaires locatifs et non contre ces derniers.” de conclure l'APQ.

L'Administration Plante tient le domaine locatif montréalais comme cible depuis sa première élection en 2017.

„Le rôle d'une administration est de consulter et de s'adapter à la réalité de sa ville. Une administration se doit d'être équitable envers tous ses contribuables. La Ville a une responsabilité envers ses contribuables d'assurer la justesse d'une dépense, alors qu'ici on double des mesures, puisque les propriétaires sont déjà soumis à des obligations au niveau provincial.” d'ajouter Martin Messier.

Il existe déjà plusieurs règlements et lois et en vigueur sans devoir ajouter de nouvelles obligations par la Ville de Montréal, ajout d'obligations inadéquates.

Aussi le Tribunal administratif du logement (TAL) et la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ont déjà comme mandat la surveillance des immeubles.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sollicite une collaboration avec la Ville de Montréal afin de rechercher des solutions réelles et gagnantes pour tous, contrairement à ce que l'Administration Plante fait avec le projet de certification

Il faut stimuler l'offre locative et ce n'est certainement pas en assujettissant à des contraintes supplémentaires qu'on peut obtenir le but recherché.

Rappelons qu'avec la méthode de fixation de loyer datant de 1981 et des taux d'augmentation qui donnent des retours sur investissements de 50 ans, un propriétaire aura droit à une augmentation de 1.67\$ pour chaque tranche de 1000.00\$ dépensés pour des travaux majeurs en 2022!

Pour finir, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) assure qu'elle participera aux consultations à venir et défendra son opposition à ces deux initiatives inappropriées. Il est plus qu'urgent que cette administration propose aussi des solutions qui satisfassent aussi les propriétaires de logements locatifs.

ANIMAUX : 361 ABANDONS D'ANIMAUX, DONT 43 POUR DÉMÉNAGEMENT

La SPA de Québec a dénoncé les abandons d'animaux dans son refuge. Elle rapporte selon l'article*, que

„Avant la crise sanitaire, entre le 1er juin 2019 et le 31 juillet 2019, il y a eu 361 abandons d'animaux, dont 43 pour déménagement, selon des données fournies par la SPA de Québec.” Elle ajoute : „De ce nombre, on ignore toutefois combien de bêtes ont été abandonnées car elles n'étaient pas les bienvenues au nouveau logis de leur maître.”

Les refuges et associations de défense des animaux accusent régulièrement les propriétaires de logements d'être responsables des hausses d'abandon dans les

refuges.

Or ces nombres démontrent le contraire : seulement 12% en 2019 étaient officiellement en rapport avec un déménagement!

On peut supposer aisément que parmi les autres il doit aussi avoir des abandons non déclarés pour un logement mais de la à conclure que les refuges débordent à cause des propriétaires d'immeubles, cette affirmation est fausse!

Nous invitons plutôt les élus à soutenir notre demande pour obtenir un dépôt de garantie légale et permettra d'accroître le nombre

de logements acceptants les animaux.

Mais aux dires de ces chiffres, ce n'est pas du côté des logements que le problème principal se trouve.

<https://www.carrefourdequbec.com/2022/02/animaux-interdits-par-les-proprios-que-faut-il-savoir/>



BĒTONEL^{MD}

Offre spéciale



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

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

35%

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

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






Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com

CLAUSE F COMPLÉTÉE : LE PRIX DU LOYER DOIT POUVOIR ÉVOLOUER DANS LES 5 PREMIÈRES ANNÉES DU BAIL

Québec Solidaire veut abolir la Clause F du bail, RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1955 C.c.Q.)

Rappelons qu'à la condition que cette section soit dûment remplie dans le bail, le propriétaire peut augmenter le prix du loyer sans être limité par les normes de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement. Pour un immeuble neuf ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent

(1955 C.c.Q.)

Cette exemption vaut pour 5 ans suivant la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage résidentiel et fait en sorte que le locataire qui refuse les modifications indiquées lors de l'avis de modification du bail doit quitter à la fin de son bail, tout simplement.

Le 3 février dernier, le chef de Québec solidaire Gabriel Nadeau-Dubois s'est levé durant la période de questions au Salon bleu pour interpeller le premier ministre François Legault afin d'abolir

cette clause.

Également, le porte-parole de Québec solidaire en matière d'habitation, Andrés Fontecilla, a déposé une motion visant à retirer la section F des baux.

Selon Québec Solidaire.

Cette motion a été amendée par la CAQ en indiquant que le Gouvernement travaille à mieux encadrer la section du F du Bail.

Ensuite Mme Andrée Laforest, Ministre de l'Habitation et des Affaires municipales, a indiqué qu'elle veut revoir à la baisse la période de 5 ans.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) insiste sur le fait que cette clause est requise pour stimuler la construction,

permettre une mise en marché adéquate dans une situation où les dépenses de l'immeuble ne sont pas connues mais seulement estimées.

En effet, il s'agit une fois de plus de changements demandés par les locataires et qui restreignent les droits des propriétaires de logements locatifs québécois.

Aussi, on entend à chaque demande pour une réforme des lois du Tribunal administratif du logement (TAL) que les règlements sont complexes à moderniser et qu'une réforme complète est étudiée.

Une vraie réforme où les propriétaires sont aussi consultés est requise.



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

RETOMBÉES MÉDIATIQUES

Article repris dans différents médias La Presse, Radio-Canada, La Gazette,... : "Québec solidaire veut contrer les « hausses abusives des loyers »"

<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2022-02-20/nouveaux-immeubles/quebec-solidaire-veut-contrer-les-hausses-abusives-des-loyers.php>

<https://montrealgazette.com/news/local-news/quebec-solidaire-wants-to-address-savage-rent-increases>



Me Annie Lapointe

CHOISIR SON LOCATAIRE, COMMENT FAIRE?

Choosing your tenant: how do you do it?

En période de renouvellement des baux, il y aura inévitablement du mouvement de locataires dans certains immeubles et de nouveaux baux à signer. Dans quelle mesure pouvons-nous toutefois refuser un candidat à la location?

Nous vous suggérons dans tous les cas de procéder à une évaluation pré-location, évitant ainsi de vous fier aux seules apparences d'une personne, qui peuvent être trompeuses. C'est un droit qui a été reconnu aux propriétaires, mais qui doit être exercé dans les limites prévues par la loi. Pour cette évaluation, le propriétaire ne doit recueillir que les renseignements nécessaires à l'objet de son dossier, auprès de la personne concernée. Ces renseignements, tant ceux collectés auprès du proposant locataire, que les résultats d'évaluation,

sont confidentiels selon la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé.

Pour se faire, il est possible de demander les renseignements suivants :

- Les renseignements qui établissent l'identité du proposant locataire et ses coordonnées pour le rejoindre;
- Les renseignements permettant de vérifier le comportement;
- Les renseignements permettant d'établir les habitudes de paiement. (1)

Certains registres sont publics, toutefois le consentement clair, par écrit, du proposant locataire est nécessaire afin de procéder à une enquête de crédit, notamment. Les bonnes pratiques commandent de récolter le consentement pour l'évaluation ainsi que les informations nécessaires

après des candidats intéressés à la location et ce, avant la signature de tout bail ou autre engagement de part et d'autre. Au-delà de recueillir les informations permettant l'évaluation pré-location, il vous est fortement suggéré de vérifier l'identité de la personne qui s'offre à vous louer un logement, permettant de confirmer les noms et adresse qui vous sont fournis, afin de vous assurer que les résultats de l'évaluation ne seront pas faussés. Toutefois, le locateur ne peut recueillir les informations contenues sur ces pièces d'identité, au même titre qu'on ne peut demander le numéro d'assurance sociale d'une personne.

De bonnes pratiques consistent également en la vérification des dossiers au Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie) et l'appel aux anciens propriétaires : cela donnera une bon-

ne idée des habitudes de paiement et du comportement en logement. Le fait de baser votre décision uniquement sur les antécédents de crédit (ce qu'on appelle la fiche de crédit) peut mener à des décisions erronées. En effet, la fiche de crédit est un indice parmi d'autres concernant les habitudes de paiement et n'est pas reliée directement au paiement du logement.

Les raisons pour lesquelles on ne peut refuser un candidat à la location, sont les motifs protégés par la Charte des droits et libertés de la personne; ce qui constitue en d'autres mots de la discrimi-

nation. Il faut aussi éviter les idées préconçues qui portent à la discrimination. Par exemple, il serait illégal de refuser un candidat au téléphone à cause de son accent particulier.

Est considéré comme de la discrimination, le refus de louer un logement à une personne à cause de la « race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le

handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap »(2) de cette personne. Des dommages punitifs peuvent être octroyés au proposant locataire en cas de discrimination.

Le Tribunal des droits de la personne a déjà écrit qu'« Un propriétaire peut refuser de louer à une personne ayant des revenus insuffisants pour payer le loyer ou exiger qu'elle fournisse une caution. L'une ou l'autre de ces décisions doit auparavant minimalement avoir fait l'objet d'une vérification permettant d'évaluer le risque d'un défaut de paiement¹¹. Elles ne doivent pas être fondées sur des stéréotypes, des généralités ou de mauvaises expériences antérieures¹². Il appartient au locataire de faire la preuve de revenus suffisants et au propriétaire de lui permettre cette preuve¹³ » (3).

Lorsqu'un locataire actuel souhaite procéder à la cession de son bail, c'est-à-dire un transfert du bail à une nouvelle personne, ou à une sous-location, des éléments supplémentaires doivent être pris en considération. La loi prévoit qu'on peut refuser un candidat, quand votre locataire vous envoie un avis de cession ou de sous-location avec le nom et les coordonnées d'une personne qu'il vous suggère, mais le motif de refus doit dans ce cas être sérieux. Le motif de refus

n'est pas nécessairement le même dans le cas d'une cession que d'une sous-location. En effet, des difficultés de paiement, dans le cas d'une sous-location, n'ont pas réellement d'impact puisque c'est votre locataire qui continue à être responsable du loyer : ça ne saurait être un motif sérieux donc dans les circonstances.

Un motif sérieux n'est pas nécessairement le même type de refus que pour une nouvelle location : la marge de manœuvre du locateur est restreinte. La loi prévoit que « Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis (de cession ou de sous-location), les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti » (4). Cela est très important et constitue une différence majeure avec le refus d'un nouveau locataire : il faut alors refuser par écrit dans le délai, en indiquant le motif sérieux de refus. Un jugement a d'ailleurs déjà confirmé que le défaut du locateur de formuler des motifs de refus équivaut à son silence et fait présumer l'acceptation de la cession (5).

Comme le motif sérieux n'est pas spécifié dans la loi, ce sont les jugements qui ont déterminé, au cas par cas, ce qui constitue un motif sérieux de refus : « On considère généralement que les motifs du locateur doivent être fon-

dés sur la qualité même du cessionnaire. Suivant la jurisprudence consultée par le tribunal, le refus du locateur peut être fondé sur la capacité de payer du cessionnaire, son insolvabilité ou son défaut de se conformer aux obligations résultant du bail » (6).

De même, il faut savoir que la volonté de mettre fin au bail, d'y faire des travaux ou de reprendre le logement, n'est pas considéré comme étant un motif sérieux de refus (7). Selon un autre juge, le défaut de fournir une façon de rejoindre les cessionnaires est un motif de refus puisque ça ne permet pas au locateur de procéder à son enquête (8). Il faut tout de même être proactif et faire le maximum d'évaluation avec les informations qui nous sont transmises dans des avis parfois très sommaires. En cas de mésentente, c'est le Tribunal administratif du logement qui pourra trancher à savoir si le refus en est un qui est „sérieux” permettant d'écarter la candidature du proposant cessionnaire ou sous-locataire.

La présence de dossiers au Tribunal administratif du logement condamnant les proposant cessionnaires à des montants pour loyers impayés a notamment été jugé comme étant un motif sérieux de refus et le Tribunal a pu confirmer le refus des propriétaires, même si le locataire avait

déjà laissé accès aux nouvelles personnes (9).

Pour terminer, l'évaluation pré location est toujours une pratique prudente. Contactez-nous en cas d'incertitude concernant votre situation particulière.

During the period of renewal of leases there will inevitably be some moving around of tenants in some buildings and new leases to be signed. However, to what extent can we refuse a candidate for rental housing?

We suggest in any case to carry out a pre-rental evaluation, thus avoiding to rely solely on the appearance of a person, which can be misleading. It is a right that has been granted to rental housing owners, but that must be exercised within the limits provided for by law. For this assessment, the owner must collect only the information necessary for the purpose of his file, from the person concerned. This information, both collected from the tenant applicant and the assessment results, is confidential in accordance with the Act respecting the protection of personal information in the private sector.

To do so, it is possible to request the following information:

- The information that establishes the identity of the tenant applicant and his contact details to reach him;
- Information to verify behaviour;
- Information used to establish payment habits. (1)

Some records are public. However, the clear written consent of the tenant is required in order to conduct a credit check, in particular. Good practices require the collection of consent for the evaluation as well as the necessary information from candidates interested in renting, and this, before the signing of any lease or other commitment on both sides. Beyond collecting the information allowing the pre-rental evaluation, it is strongly suggested that you verify the identity of the person who offers to rent a housing from you, to confirm the names and address provided to you, to ensure that the results of the evaluation will not be distorted. However, the landlord cannot collect the information contained on these pieces of identification, just as a person's social insurance number cannot be requested.

Good practices also include checking files at the Administrative Housing Tribunal (formerly the Régie) and appealing to former landlords: this will give you a good idea of payment habits and housing behaviour. Basing

Suite à la page 10

your decision solely on the credit history (called the credit report) however can lead to erroneous decisions. Indeed, the credit report is one clue among others concerning payment habits and is not directly related to the payment of rental housing.

The reasons why a candidate cannot be refused to rent are the grounds protected by the Charter of Human Rights and Freedoms; which, in other words, constitute discrimination. Preconceptions that lead to discrimination must also be avoided. For instance, it would be illegal to turn down a candidate on the phone because of their particular accent.

Refusal to rent accommodation to a person on the basis of “race, colour, sex, gender identity or expression, pregnancy, sexual orientation, marital status, age except to the extent provided for by law, religion, political beliefs, language, ethnic or national origin, social condition, the disability or the use of a means to compensate for that disability”(2) of that person. Punitive damages may be awarded to the tenant in case of discrimination.

The Human Rights Tribunal has previously written that “A landlord may refuse to rent to a person with insufficient income to pay the rent or require them to provide a bond. At least one of these decisions must first have been verified to assess the risk of non-payment.¹¹ They must not be based on stereotypes, generalities or previous bad experiences.¹² It is for the lessee to prove sufficient income and for the landlord to allow him this proof.”¹³ (3)

When a current tenant wishes to proceed with the assignment of his lease, i.e. a transfer of the lease to a new person, or a sublease, additional elements must

be taken into consideration. The law provides that a candidate can be refused when your tenant sends you a notice of assignment or sublease with the name and contact information of a person he suggests to you, but the reason for refusal must in this case be serious. The ground for refusal is not necessarily the same in the case of an assignment as it is in the case of a sublease. Indeed, payment difficulties, in the case of a subletting, do not really have an impact since it is your tenant who continues to be responsible for the rent: it cannot be a serious reason therefore in the circumstances.

A serious reason is not necessarily the same type of refusal as for a new tenancy: the landlord’s room for manoeuvre is limited. The law provides that “When refusing, the landlord is required to indicate to the tenant, within 15 days of receipt of the notice (of assignment or sublease), the reasons for its refusal; if he fails to do so, he shall be deemed to have consented” (4). This is very important and constitutes a major difference with the refusal of a new tenant: it is then necessary to refuse in writing within the deadline, indicating the serious reason for refusal. A particular judgement has already confirmed that the landlord’s failure to formulate reasons for refusal is equivalent to his silence and presumes acceptance of the assignment (5).

Since the serious ground is not specified in the law, it is the judgements that have determined, on a case-by-case basis,

what constitutes a serious ground for refusal: “It is generally considered that the landlord’s reasons must be based on the capacity of the assignee itself. Depending on the jurisprudence consulted by the Court, the landlord’s refusal may be based on the transferee’s ability to pay, its insolvency or its failure to comply with the obligations arising from the lease” (6).

Similarly, it should be noted that the desire to terminate the lease, to carry out work on it or to take back the dwelling, is not considered to be a serious reason for refusal (7). According to another judge, the failure to provide a way to reach the transferees is a ground for refusal since it does not allow the landlord to proceed with his investigation (8). We must still be proactive however, and make the maximum evaluation with the information that is transmitted to us in sometimes very summary opinions. In the event of a disagreement, it is the Administrative Housing Tribunal that will be able to decide whether the refusal is one that is “serious” to rule out the application of the proposed transferee or subtenant.

In particular, the presence of

files at the Administrative Housing Tribunal condemning the transferee applicants to amounts for unpaid rents was considered to be a serious reason for refusal and the Court was able to confirm the refusal of the owners, even if the tenant had already given access to the new persons (9).

Finally, pre-rental evaluation is always a prudent practice. Contact us if you are unsure about your particular situation.

(1) Julien c. Domaine Laudance, 2003 C.A.I. 77; Perreault c. Blondin, 2006 C.A.I. 162.

(2) Charte des droits et libertés de la personne, C-12, art. 10.

(3) Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Brodeur-Charron, 2014 QCTDP 10, para 53.

(4) Code civil du Québec, art. 1871.

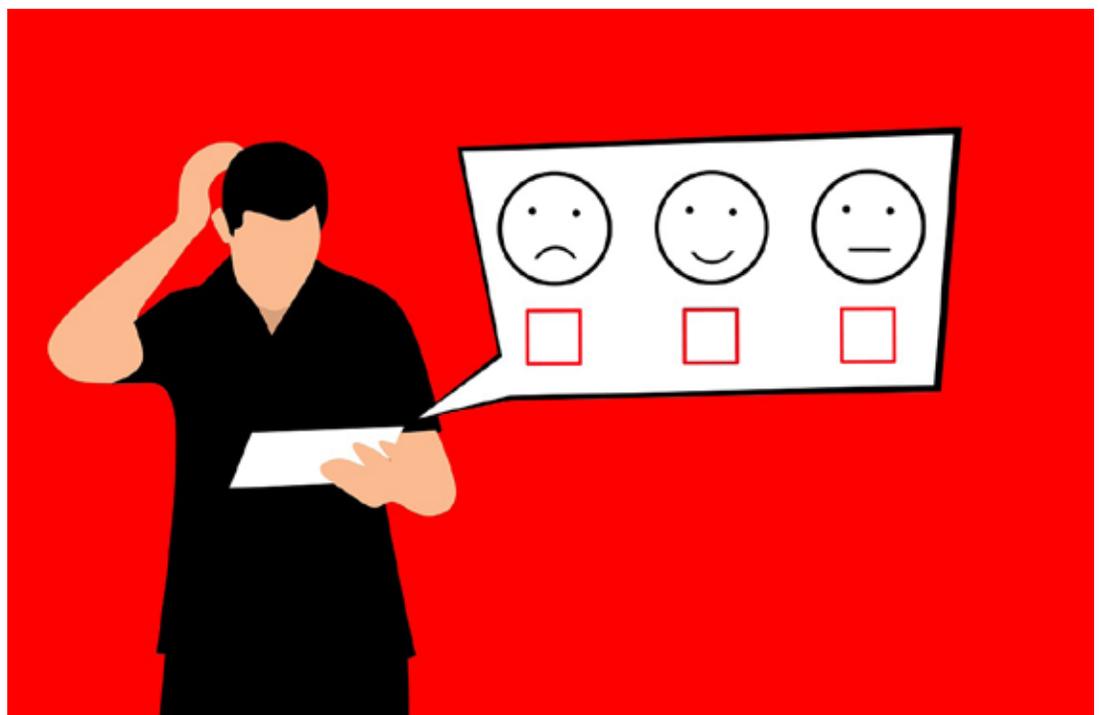
(5) Ennajimi c. Vilison Inc., 2012 CanLII 115836 (QC RDL).

(6) Dufour c. Laflamme, 2017 QCRDL 5544, citant Coltron c. Caron (2003) J.L. 264.

(7) Baillargeon c. Leroux, 2016 QCRDL 23951; Berube-Therrien c. Mikula, 2020 QCTAL 7074.

(8) Gagnon c. Dagenais, 2018 QCRDL 8573.

(9) Brochu c. Locas 2014 QCRDL 38058.



ASSOUPPLISSEMENT DES CRITÈRES EN HLM

Le Gouvernement du Québec a annoncé le 26 janvier 2022 un nouvel assouplissement des critères d'admissibilité dans les HLM vacants

du Québec.

L'annonce de cet assouplissement relatif à la levée du seuil de revenu maximal permettra à plusieurs offices d'ha-

bitation d'offrir leurs logements vacants à une plus large clientèle, lorsqu'il n'y a pas de liste d'attente. Rappelons que les ménages qui habitent dans un HLM paient

un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus. L'objectif de cette mesure est de favoriser une occupation optimale des logements sociaux vacants depuis plus de

deux ans dans certaines municipalités en les attribuant à des ménages à la recherche d'un logement et dont le revenu dépasse celui fixé pour y être admissible.

Le gouvernement du Québec augmente ainsi l'accessibilité aux logements sociaux en offrant une plus grande latitude aux offices d'habitation pour répondre aux besoins sur le terrain. Les offices d'habitation devront toutefois conserver des unités disponibles. Par ailleurs, il convient de souligner que des Québécois sur une liste d'attente pour un logement social dans une localité peuvent demander d'obtenir un logement social dans une municipalité dans laquelle il y a des HLM vacants et où il n'y a pas de liste d'attente.

au revenu maximal déterminant l'admissibilité d'un ménage, selon sa composition et la région concernée, à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1). Dans les municipalités où les offices d'habitation ont une liste d'attente pour des logements sociaux, celle-ci sera respectée pour déterminer l'attribution de ces derniers. Rappelons aussi qu'en mai dernier, le gouvernement a fait l'annonce d'un premier rehaussement du seuil de revenu maximal pour l'admissibilité à un HLM. Il s'agissait d'une première en la matière. Cela a eu pour effet de porter le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), initialement fixé à 21 000 \$, à 27 000 \$, soit un bond de 130 %. Désormais, avec l'annonce d'aujourd'hui, les offices d'habitation auront toute la latitude pour offrir des HLM vacants à des gens qui cherchent un logement répondant à leurs besoins.

<https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/criteres-dadmissibilite-dans-les-hlm-vacants-le-gouvernement-du-quebec-annonce-un-nouvel-assouplissement-pour-augmenter-laccessibilite-aux-logements-sociaux-37541>

FAITS SAILLANTS

Le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) correspond



Lorsqu'il s'agit d'assurance, nous sommes plus forts ensemble



Découvrez l'assurance auto, habitation et entreprise de La Personnelle

En tant que membre de l'Association des propriétaires du Québec, profitez de :



Tarifs de groupe exclusifs



Protections adaptées à vos besoins



Service hors pair

Découvrez tous les avantages de faire partie d'un groupe.
lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

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



Me Jean-Olivier Reed

MODIFIER LES BAUX POUR REFLÉTER LA NOUVELLE RÉALITÉ DES VOITURES ÉLECTRIQUES ET ÉVITER DES MAUVAISES SURPRISES

Modifying leases to reflect the new reality of electric cars and avoid unpleasant surprises

Dans une décision du 10 janvier 2022, un propriétaire demandait à son locataire de modifier le bail qui incluait le chauffage d'ajouter dans le bail que la consommation de véhicule électrique n'est pas incluse.

Le locataire n'a pas contesté cette demande de modification de bail mais se demandait la pertinence de cette clause puisqu'il n'avait pas de véhicule électrique.

Le juge a confirmé la modification du bail.

Alors quelle est la pertinence de faire cette modification de bail? Elle est bien simple. La cession ou sous-location du bail.

En effet, si le locataire sous-loue ou cède son bail à un propriétaire de véhicule électrique et qu'il n'y a aucune interdiction, il sera plus difficile de prétendre que la recharge d'une voiture électrique est interdite dans la bail.

Cette règle pourra-

it aussi s'appliquer pour intégrer au bail une clause d'interdiction de fumer dans le logement même si le locataire ne fume pas ou pour une clause pour maintenir en vigueur une assurance dans une bail d'un locataire qui n'a pas une telle clause mais qui possède déjà une assurance.

Finalement, pour les nouveaux locataires, il est important de bien rédiger l'annonce afin de spécifier les particularités de



**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

vosre immeuble notamment dans les critères et interdictions tels que les interdictions de la fumée (cigarette et cannabis), interdiction d'animaux, l'impossibilité de recharge électrique et l'obligation de détenir une police d'assurance responsabilité.



In a decision of January 10, 2022, a landlord asked his tenant to modify the lease, that included heating, to add in the lease that the consumption of an electric vehicle is not included.

The tenant did not contest this request for modification of the lease but he wondered about the relevance of this clause since he did not have an electric vehicle.

The judge confirmed the amendment to the lease.

So what is the relevance of making this lease amendment? It is quite simple. The assignment or sublease of the lease.

Indeed, if the tenant sublets or assigns his lease to an electric vehicle owner and there is no prohibition, it will be more difficult to claim that charging an electric car is prohibited in the lease.

This rule could also apply to include in the lease a clause prohibiting smoking in the dwelling, even if the tenant does not smoke or for a clause to maintain insurance in a lease of a tenant who does not have such a clause but who already has insurance.

Finally, for new tenants, it is important to write the ad well in order to specify the particularities of your building, particularly in the criteria and prohibitions such as smoke prohibitions (cigarettes and cannabis), prohibition of animals, the impossibility of electric charging and the obligation to hold a liability insurance policy.

Castel Léger c. Cardinal, 2022 QCTAL 100 (CanLII),





INTERNET
ILLIMITÉ

À partir de 39\$/Mois
Aucun coût initial

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

514-800-2266

altimatel.com

*Certaines conditions s'appliquent



Me Robert Soucy

L'OFFRE DE REMISE DE CHÈQUE NON CERTIFIÉ, FAITE À L'AUDIENCE, NE CONSTITUE PAS UN PAIEMENT LIBÉRATOIRE

The offer to deliver an uncertified cheque, made at the hearing, does not constitute a discharge payment

Le tribunal est saisi d'une demande produite le 2 août 2021 pour une diminution de loyer de 20% par mois et pour ordonner à la locatrice d'exécuter son obligation de lui fournir les reçus de paiement de loyer. Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 au loyer de 585.00\$. Aussi, une demande en dommages et intérêts pour troubles et inconvénients.

Les motifs de la demande.

1. Négligence dans la dératisation. 2. Perte du service de la conciergerie. 3. Perte de Jouissance des lieux causée par la présence de rats et la perte du service de conciergerie.

La négligence dans la dératisation.

La locataire allègue qu'en novembre 2020, il a attrapé un rat dans sa cuisine. Il trouve un trou en-dessous du renvoi de l'évier de cuisine. Il en attrapera un autre le 10 janvier 2021, puis un autre le 15 février 2021. Il témoignera à l'audience que ce dernier rat a beaucoup sa-

igné. Il a dû l'abattre lui-même, car la trappe n'avait pas réussi à le tuer. Il souligne que l'exterminateur mandaté par la locatrice n'est venu qu'en avril 2021 et qu'il n'a pas revu de rats par la suite. Il ajoutera qu'il a avisé la locatrice verbalement de la présence de rats mais il confirme que la seule mise en demeure qu'il a envoyée est datée du 23 juin 2021.

L'exterminateur de la locatrice témoignera qu'il est allé à l'immeuble pour les rats la première fois le 10 février 2021. Il a visité deux (2) logements au sous-sol, mais pas celui du locataire qui habite le 3e étage. Un test de fumée a été fait le 11 mars 2021. Il ajoute qu'il a attrapé trois (3) rats avec des trappes mécaniques. Selon l'exterminateur, le problème se situait dans le logement no. 15. La colonne d'égout a été bouchée par la locatrice et le problème fut réglé. Il a fait une dernière inspection le 19 mai 2021, il a parlé avec plusieurs locataires et le problème de rat semblait réglé. Le mandataire de la locatrice est venu témoigner

que c'est son homme à tout faire qui l'a avisé de la présence de rats dans l'immeuble et il affirmera que le demandeur ne l'a jamais avisé de la présence de rats dans son logement.

Le problème de la conciergerie. La locataire indique que son bail mentionne les services d'un concierge mais que depuis décembre 2018, il n'y a plus de concierge. Il n'a vu aucune lavage de fait durant la pandémie. Il admet cependant que le 1er août 2021, une dame a tout nettoyé et ce convenablement. Le locataire exige de recevoir des reçus pour les loyers payés par chèque. La locatrice lui en remettait lorsqu'il payait comptant mais la locatrice refuse de lui remettre un reçu depuis qu'il paie sont loyer par

chèque.

Il demande des dommages moraux car le représentant mandataire de la locatrice ne parle pas le français et aussi il ne reçoit pas l'avis de la loi en français. Il considère cela comme un manque de respect envers lui. De plus, il ajouta que cela lui crée



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

des problèmes de communication en cas d'urgence comme lors d'une coupure d'eau à son logement. Il reproche aussi au mandataire de la locatrice les insultes à son égard et le fait qu'il lui raccroche la ligne au nez.

Le mandataire de la locatrice viendra témoigner qu'il y a toujours eu les services d'un concierge dans l'immeuble. Il dépose en preuve les baux des locataires contenant une clause selon laquelle le locataire devait s'occuper des services de conciergerie.

Dernièrement, sur les nouveaux baux, il est convenu que c'est lui qui s'occupe personnellement du ménage.

Décision et analyse du Tribunal.

Selon la jurisprudence établie, une mise en demeure doit être transmise pour donner ouverture à un recours en diminution de loyer, sauf si la perte est connue du locateur. Selon le Tribunal, le locataire n'a pas réussi à faire la preuve qu'il a avisé la locatrice en octobre 2020 comme il le soutient dans son témoignage. Il y a eu une mise en demeure donnée à la locatrice en juin 2021, soit après que le problème de rat se soit réglé par l'intervention de l'exterminateur.

Selon les témoignages rendus à l'audience, l'homme à tout faire a été avisé du problème des rats par la locataire du logement no. 15,

en février 2021. Le 10 février 2021, un exterminateur est venu poser des trappes mécaniques et a procédé à un test de fumée en mars 2021. La locatrice a ensuite effectué des réparations à la suite de ce test en colmatant les brèches dans les tuyaux d'égouts. La preuve démontre que le problème a été réglé en avril 2021. Le locataire, n'ayant pas réussi à faire la preuve de la connaissance de la situation par la locatrice avant février 2021 et la mise en demeure ayant eu lieu après que le problème soit réglé, aucune diminution de loyer n'a été accordée au locataire par le Tribunal¹.

Quant au problème allégué de conciergerie, le locataire a échoué à faire la preuve qu'il n'y avait plus de service de conciergerie depuis décembre 2018. Aucune photo n'a été produite afin que le tribunal puisse constater le malpropreté de l'immeuble. Encore, aucune mise en demeure ne fut envoyée à la locatrice. Toutefois, en mars 2019, le locataire produit une demande au Tribunal en diminution de loyer basé sur plusieurs plaintes et récrimination, mais l'absence de conciergerie n'y est pas mentionnée, ce qui laisse le Tribunal perplexe quant à l'existence d'un problème réel de conciergerie. Aucune diminution de loyer n'est accordée sous ce motif.

En ce qui concerne les dommages moraux, le locataire avait le fardeau de

prouver la faute de la locatrice. À défaut de prouver que la locatrice a été négligente dans le traitement de la présence de rats dans son logement, le locataire n'aura pas droit à des dommages-intérêts pour compenser le préjudice moral qu'il a pu subir. La faute de la négligence de la locatrice n'a pas été démontrée. La preuve révèle que la locatrice a réagi rapidement et efficacement dès qu'elle fut mise au courant de la présence des rats en février 2021. La locatrice n'a commis aucune faute. Des trappes mécaniques ont été installés par l'exterminateur de la locatrice, un test de fumée fut effectué, la réparation de l'entrée des rats fut aussi bouchée et en deux mois le problème fut réglé.

Par contre, le Tribunal ordonne à la locatrice d'émettre un reçu au locataire bien qu'il paye au moyen d'un chèque. Un reçu peut servir seulement à démontrer la date de la remise du chèque. Un chèque remis n'est pas une preuve de paiement. Le signataire du chèque pourrait éventuellement faire un arrêt de paiement sur le chèque après y avoir remis chèque à la locatrice. "Toutefois, tel que discuté à l'audience, la remise d'un chèque non certifié ne constitue pas un paiement libératoire au sens de l'article 1564 C.c.Q., ne sachant pas si ce chèque sera honoré par l'institution financière de la locataire"².

Un autre décision dans le même sens :

"En l'occurrence, la somme due et exigible et l'offre de remise de chèque non certifié, faite à l'audience, ne constitue pas un paiement libératoire (article 1883 et 1574 C.c.Q.)"³.

The Court is seized for a request filed on August 2, 2021 for a rent reduction of 20% per month and to order the landlady to fulfill her obligation to provide the tenant with the rent payment receipts. The parties are bound by a lease from July 1, 2021 to June 30, 2022 at a rent of \$585.00. Also, there is a claim for damages for troubles and inconveniences.

The reasons for the request

1. Negligence in de-ratization. 2. Loss of concierge service. 3. Loss of Use (enjoyment) of the premises caused by the presence of rats and the loss of the concierge service.

Negligence in de-ratization

The tenant alleges that in November 2020 he caught a rat in his kitchen. He finds a hole below the kitchen sink return. He will catch another rat on January 10, 2021, and then another one on February 15, 2021. He will testify at the hearing that this last rat had bled a lot. He had to kill it himself, because the trap had failed to kill it. He points out that the

exterminator mandated by the landlady did not come until April 2021 and that he did not see rats again afterwards. He will add that he notified the landlady verbally of the presence of rats but he confirms that the only formal notice he sent is dated June 23, 2021.

The landlady's exterminator will testify that he went to the building for those rats for the first time on February 10, 2021. He visited two (2) dwellings in the basement, but not the one of the tenant who lives on the 3rd floor. A smoke test was done on March 11, 2021. He adds that he caught three (3) rats with mechanical hatches. According to the exterminator, the problem was in dwelling #15. The sewage evacuation pipe was clogged by the landlady and the problem was resolved. He did a final inspection on May 19, 2021, spoke with several tenants and the rat problem seemed to be resolved. The landlady's agent testified that it was his handyman who notified him of the presence of rats in the building and he will state that the applicant never notified him of the presence of rats in his dwelling.

The problem of the concierge service

The tenant indicates that his lease mentions the services of a concierge but that since December 2018, there is no longer a concierge in the building. He has not seen any de-

Suite à la page 16

Suite sw la page 15 : The offer to deliver an uncertified cheque, made at the hearing, does not constitute a discharge payment

-facto cleaning in the building during the pandemic. He admits, however, that on August 1, 2021, a lady cleaned everything thoroughly. The tenant demands receipts for rents paid by cheque. The landlady used to give him some when he paid cash but the landlady refuses to give him a receipt since he pays his rent by cheque.

He claims moral damages because the agent representative of the landlady does not speak French and, also, he does not receive the notice of the law or the subpoena in French. He sees this as a lack of respect towards him. Moreover, he added that it creates communication problems in an emergency such as during a water interruption in his housing. He also reproaches the landlady's agent for insulting him and cutting short the te-

lephone conversations by hanging up abruptly.

The agent of the landlady will testify that there have always been the services of a concierge in the building. He files as evidence the leases of the tenants containing a clause according to which the tenant had to take care of the concierge services.

Lately, on the new leases, it is agreed that it is he who personally takes care of the maintenance of the building.

Decision and analysis of the Tribunal

According to established jurisprudence, a formal notice must be sent to give rise to an action for a reduction in rent, unless the loss is known to the landlord. According to the Tribunal, the tenant failed to prove that he notified the landlady in October 2020 as he argues in his testimony. There was a formal notice given to the landlady in June 2021, after the rat problem had been solved by the inte-

vention of the exterminator.

According to testimony at the hearing, the handyman was notified of the rat problem by the tenant of dwelling #15, in February 2021. On February 10, 2021, an exterminator came by to install mechanical hatches and he conducted a smoke test in March 2021. The landlady then carried out renovations following this test by plugging the gaps in the sewer pipes. The evidence shows that the issue was resolved in April 2021. Because the tenant failed to prove the landlady's knowledge of the situation before February 2021 and the formal notice having taken place after the problem was resolved, no rent reduction was granted to the tenant by the Tribunal. 1

As for the alleged concierge problem, the tenant failed to prove that there had been no concierge service since December 2018. No photo was produced so that the Court

could verify that the building was unclean or not. Moreover, no formal notice was sent to the landlady. However, in March 2019, the tenant filed a request to the Tribunal for a rent reduction based on several complaints and recriminations, but the absence of a concierge service is not mentioned, leaving the Tribunal perplexed as to the existence of a real concierge problem. No reduction in rent is granted on this ground.

With respect to moral damages, the tenant had the burden of proving the landlady's fault. Failing to prove that the landlady was negligent in dealing with the presence of rats in her dwelling, the tenant will not be entitled to damages to compensate for the moral damage he may have suffered. The fault of the landlady's negligence has not been demonstrated. The evidence reveals that the landlady reacted quickly and effectively as soon as she was made aware of the presence of the rats in February 2021. The landlady made no mistake. Mechanical hatches were installed by the landlady's exterminator, a smoke test was carried out, the repair of the entrance of the rats was also blocked and in two months the

problem was solved.

However, the Tribunal orders the landlady to issue a receipt to the tenant even though he pays by cheque. A receipt can only be used to demonstrate the date of delivery of the cheque. A cheque given is not proof of payment. The signatory of the cheque could possibly make a 'stop payment' on the cheque after handing over the cheque to the landlady.

"However, as discussed at the hearing, the delivery of an uncertified cheque does not constitute a discharge payment within the meaning of Section 1564 of the C.c.Q., not knowing whether this cheque will be honoured by the tenant's financial institution." 2

Another decision along the same lines states that: "In this case, the sum remains due and payable and the offer to deliver an uncertified cheque, made at the hearing, does not constitute a discharge payment (Sections 1883 and 1574 of the C.c.Q.)." 3

1 - 9345-0831 Québec Inc. c. Gironne, 2019 QCRDL 36803.

2 - Pham c. Georgantas, 2020 QCTAL 8281.

3 - 9290-9068 Québec inc. c. Sakubu, 2020 QCRDL 1271.





IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.





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

ENCORE PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR LES QUÉBÉCOISES ET LES QUÉBÉCOIS!

Québec, le 3 février 2022. – Afin de construire encore plus de logements abordables pour les Québécoises et les Québécois, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme Andrée Laforest, est fière de lancer le tout nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et d'annoncer un investissement de 200 M\$ pour démarrer les premières constructions dès l'été 2022.

Ce programme novateur permettra d'appuyer financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu modeste ou faible ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Ainsi, les logements construits devront être offerts à un loyer maximum fixé par la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant environ au loyer médian. Il contribuera également à la réalisation de bâtiments de qualité qui intégreront notamment des mesures environnementales et qui optimiseront les pratiques de construction résidentielle. Un premier appel à projets sera lancé le 1er mars prochain. Dès l'été 2022, les premiers projets retenus seront dévoilés et les travaux pourront débuter.

L'objectif de ce programme est de mobiliser tous les partenaires qui peuvent mettre sur

pied des projets de logements abordables. Ceux qui pourront déposer des projets sont les :

coopératives;
organismes à but non lucratif;
offices d'habitation;
entreprises du secteur privé.

Afin de s'assurer de l'abordabilité de ces logements, une période de maintien de celle-ci sera exigée. Cette dernière pourra aller jusqu'à 35 ans et les taux d'aide seront aussi modulés en fonction de la durée de l'engagement. Les loyers pourront être indexés chaque année en fonction des indices de fixation prévus par le Tribunal administratif du logement.

Le PHAQ s'inscrit dans le cadre du nouveau modèle d'affaires en habitation élaboré par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et la SHQ. Ce modèle vise à accroître l'offre de logements abordables et sociaux, tout en offrant de meilleurs outils de financement. Quant au programme AccèsLogis Québec, il demeure en place afin de permettre la poursuite des projets déjà amorcés. Cette approche fera en sorte que des solutions mieux adaptées aux réalités de la société d'aujourd'hui puissent être mises de l'avant, et ce, plus rapidement.

Citations

Faits saillants

Le PHAQ est complémentaire à d'autres soutiens financiers du gouvernement visant à améliorer l'offre de logements abordables.

Un nouveau pouvoir a été donné à l'ensemble des municipalités afin qu'elles puissent dorénavant créer des programmes d'aide financière, destinés aux promoteurs, pour la construction, la rénovation ou la location de logements.

Depuis 2018, ce sont plus de

7500 logements abordables et sociaux qui ont été construits ou qui sont présentement en chantier.

http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués_de_presse/communiqué_de_presse/article/detail/detail/encore_plus_de_logements_abordables_pour_les_quebécoises_et_les_quebécois.html

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

INFORMATION CONCERNANT LES ACTIVITÉS DE VÉRIFICATION LIÉES À UN IMMEUBLE LOCATIF

Par Revenu Québec

Dans le but de contribuer au développement économique et social du Québec, nous avons pour mission de soutenir les citoyens et les entreprises dans la compréhension et l'accomplissement de leurs obligations fiscales. Ainsi, nous veillons à ce que chacun et chacune paie sa juste part du financement des services publics et puisse aussi bénéficier des programmes et

des remboursements auxquels il ou elle a droit. Par ailleurs, nous réalisons régulièrement des activités de vérification.

Nous souhaitons donc informer les propriétaires d'un ou plusieurs immeubles locatifs de nos activités de vérification concernant les revenus et les dépenses de location. Plus précisément, ces activités portent, entre autres, sur

sonnelles dans les dépenses locatives;

- l'admissibilité des intérêts déduits;
- l'admissibilité des dépenses d'entretien et de réparation (dépenses courantes et dépenses capitalisables);
- les frais de gestion et d'administration;
- l'admissibilité des autres dépenses.

Dans les dernières années, nous avons constaté que certains montants étaient déduits de façon erronée, notamment les dépenses mentionnées ci-dessus. C'est pourquoi nous réalisons des contrôles afin de corriger cette situation. Nous tenons donc à en informer les propriétaires d'immeubles pour qu'ils prennent connaissance de nos prochaines actions dans ce domaine.

Pour obtenir plus de renseignements sur le sujet, vous pouvez consulter les publications suivantes, accessibles à revenuquebec.ca :

Le particulier et les revenus locatifs (IN-100) <https://www.revenuquebec.ca/fr/services-en-ligne/formulaires-et-publications/details-courant/in-100/>

Gains et pertes en capital (IN-120) <https://www.revenuquebec.ca/fr/services-en-ligne/formulaires-et-publications/details-courant/in-120/>

La Direction principale des relations avec la clientèle des particuliers

Sutton
L'immobilier nous habite

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



TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS LOCATIFS : L'APQ ENCOURAGE LE GOUVERNEMENT À ÉLARGIR LE CHAMPS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Montréal, le 9 février 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir aux articles sur les travaux de Mme Valérie Plante, Mairesse de Montréal, dans son immeuble locatif cette fin de semaine.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réclame depuis plusieurs années un élargissement du champs d'application du règlement sur les travaux bénévoles.

En 2017, L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a déposé ses recommandations auprès du Ministère responsable du travail concernant le projet de Règlement sur les travaux bénévoles de construction.

„Le règlement doit être élargi pour permettre à tous les propriétaires de logements locatifs de faire leurs travaux eux-même, des travaux qu'un propriétaire de maison peut effectuer. Permettre ces travaux est le seul moyen à court terme pour un propriétaire de réduire ses dépenses et particulièrement dans un contexte où le retour sur investissement est de 50 ans!” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Il faut permettre aux propriétaires de réaliser eux-mêmes, et ce, peu importe la taille de l'immeuble, des travaux qui ne comportent pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, notamment les travaux de peinture, de réparation esthétique, le remplacement des murs de céramique, planchers et tapis, le remplacement des murs et plafonds pour la portion gypse.

„C'est en économisant pour ces travaux légers que le propriétaire pourra investir dans des travaux plus importants.” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

Le 19 janvier dernier, les critères de fixation de loyer établis par le Tribunal administratif du logement (ATL) ont une fois de plus démontré que cette méthode est désuète et qu'il est devenu incompréhensible qu'aucune action politique pour moderniser ces critères de fixation de loyer ne soit entreprise, comme si c'était coulé dans le béton depuis 1981.

Avec la pénurie de main d'œuvre actuelle combinée à un explosion des coûts des matériaux, il est devenu intenable pour les propriétaires de logements de sous-traiter les travaux de leurs immeubles, même des réparations mineures.

„À défaut d'entreprendre une véritable réforme du droit locatif, à défaut de volonté politique d'admettre qu'un retour sur investissement de 50 ans est inadmissible, le Gouvernement doit se montrer cohérent et permettre les ajustements nécessaires à l'état vieillissant du parc locatif pour garder plus de 1.3 millions de locataires en sécurité.” de conclure l'APQ.

L'APQ ajoute que le parc locatif privé a besoin d'aide financière et de soutien depuis de nombreuses années. La loi date de 1981 et depuis les propriétaires et les locataires sont régis par des articles de loi vieux de plus de 40 ans qui ne reflètent plus la réalité du marché. Il est temps que les droits et obligations soient changés!

L'APQ espère que le Gouvernement mettra de l'avant l'habitation au cœur de ses priorités en 2022, mais si le passé étant garant du futur, peu de volonté politique ne devrait se dessiner au cours des prochaines années.

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité

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

13. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.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

14. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

15. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,
consultations juridiques

Ges-Mar Inc. Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

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

Immo triangle

Tél.: (514) 376-6886
js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :
Service de location seulement.

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

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

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

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

insonorisationsmg@hotmail.com

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

20. INSPECTION BÂTIMENT

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com

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

Nous sommes une entreprise de génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, exper-

tises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

21. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-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

25. SINISTRES

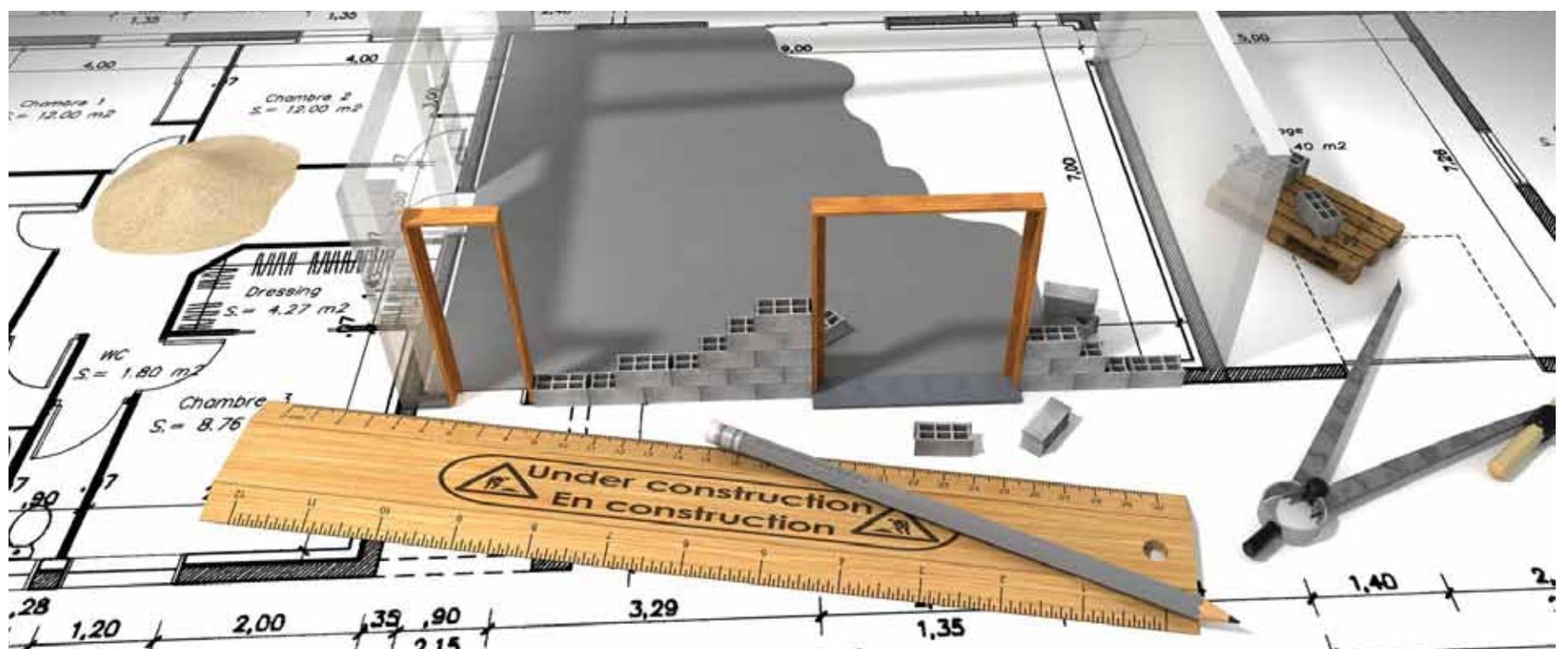
Vic-Construction

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



DROIT DE PRÉEMPTION : LA VILLE DE MONTRÉAL VEUT ÉLARGIR SON CHAMPS D'ACTION

La Ville de Montréal déposera au conseil municipal du 21 février un avis de motion pour un nouveau règlement de droit de préemption.

Il y a déjà une législation sur le droit de préemption en vigueur à la Ville de Montréal et concerne uniquement le logement social et communautaire. Ce nouveau règlement aura une incidence sur les autres types d'habitations.

QU'EST CE QUE LE DROIT DE PRÉEMPTION?

Le droit de préemption¹ permet à la Ville de Montréal d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté.

Les étapes du droit de

1. INSCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La Ville inscrit un avis d'assujettissement sur votre immeuble au registre foncier. Un assujettissement au droit de préemption reste valide pendant 10 ans.

2. AVIS D'ASSUJETTISSEMENT

Vous êtes avisé que votre immeuble est assujetti au droit de préemption. Vous n'avez aucune action à poser tant que vous n'acceptez pas d'offre d'achat de votre immeuble.

3. AVIS D'INTENTION

Vous avez reçu une offre d'achat acceptée et signée? Vous devez aviser la Ville de votre intention « d'aliéner un immeuble » assujetti au droit de préemption en remplissant un formulaire et en l'envoyant à la Ville.

4. INSPECTION DE L'IMMEUBLE

Lorsque vous avisez la Ville que vous avez accepté une offre d'achat et que vous souhaitez aliéner votre immeuble, elle peut vous demander des renseignements supplémentaires et inspecter l'immeuble.

5. DÉCISION

Après la réception de votre avis d'intention, la Ville a 60 jours pour exercer son droit de préemption.

Passé ce délai, si la Ville n'a pas fait part de son intention d'acheter l'immeuble, la transaction peut avoir lieu et la Ville ne peut plus exercer son droit de préemption.

¹ <https://montreal.ca/sujets/droit-de-preemption>

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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



MARCHÉ LOCATIF : LÉGÈRE HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION À MONTRÉAL

Montréal, le 18 février 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec prend connaissance du dernier Rapport sur le marché locatif publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le taux d'inoccupation s'est stabilisé et a légèrement augmenté dans la RMR de Montréal.

„Avec un taux d'inoccupation de 3%, plusieurs logements sont donc disponibles. Même le rapport indique que le taux d'inoccupation est sur l'île de Montréal de 3.7% alors qu'en banlieue de 1.1%.” selon l'APQ.

Le nombre de projets de logements sociaux ne cesse d'être annoncé et réclamé par les associations de locataires.

Pourtant, avec un taux d'inoccupation de 3%, plusieurs sont déjà disponibles.

Il faut davantage offrir des suppléments au loyer pour permettre aux locataires de trouver un logement, parmi les logements qui sont sur le marché!

L'APQ soutient que le gouvernement doit accentuer son programme de subventions pour aider les locataires en difficulté. Il faut mettre des mesures en place afin qu'ils puissent choisir où vivre, plutôt que de construire de nouveaux bâtiments. Une aide au locataire est préférable à la construction de nouveaux logements, selon L'APQ.

Dans le dernier „Habitat en bref 1” émis par la Société d'Habitation du Québec (SHQ), le nombre de ménages distincts aidés est de :

- 71 506 en Allocation-logement (PAL) - 15 744 en Programme de supplément au loyer (PSL)

Avec les normes en place au Tribunal Administratif du logement, le propriétaire se retrouve avec un maigre 1.67\$ pour chaque tranche de 1000.00\$ pour des travaux majeurs, se désolé l'APQ. Ce taux est nettement insuffisant! de s'exclamer le président de L'APQ Martin Messier. Il faut changer cette méthode au plus vite selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui réclame également un programme de subventions

ou crédits d'impôt pour venir soutenir le marché locatif. La mise à niveau des immeubles est devenue une priorité et ne peut plus attendre!

Selon l'indice des prix à la consommation 2, le coût de remplacement par le propriétaire, qui représente les dépenses essentielles requises pour remplacer la perte de valeur due à la dépréciation normale du logement, a connu une variation de 13.5% en janvier 2022 sur 12 mois.

Également, afin de stimuler la construction d'immeubles locatifs, une réforme de la méthode de fixation doit être faite. Avec un retour sur investissement de 50 ans en 2022, les investisseurs délaisseront la construction d'immeubles pour se tourner vers une autre sphère rentable de la construction.

Pour finir, le rapport locatif souligne que les prix des loyers à Montréal sont encore bas; Montréal (932 \$) a continué d'afficher l'un des loyers les plus bas au Canada. À Québec et Gatineau, les loyers moyens sont supérieurs, 945\$ et 1035\$ respectivement. Et ailleurs au Canada, parmi les plus chers Vancouver avec 1824\$, suivi de Toronto 1679\$. Pour Regina 1156\$, Calgary 1355\$ et Kingston 1402\$.

1 <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2021.pdf>

2 <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220216/cg-a003-fra.htm>



Gestion immobilière
GES-MAR
inc.
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