

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Janvier 2021, Volume 37 No 1

DEMANDE D'ÉVICTION

Nous avons eu l'occasion d'échanger avec différents intervenants reliés au monde du logement relativement à l'étude des dispositions concernant les demandes d'éviction pour agrandissement ou subdivision du logement.

>>Page 2

AUGMENTATION DE LOYER 2021

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne comprend pas qu'après 40 ans d'existence, le Gouvernement continue de cautionner une méthode de calcul d'augmentation de loyer déconnectée de la réalité.

>>Page 5

MODIFICATION AU BAIL

Parfois malheureusement, les modifications/augmentations seront refusées pour le non-respect de certaines formalités de l'avis. Voici certaines erreurs qu'on voit fréquemment.

>>Page 14

L'ENREGISTREMENT D'UNE CONVERSATION

À L'INSU D'UNE PERSONNE EST-IL ADMISSIBLE EN PREU- VE?

Quant au fardeau de la preuve, il revient à la personne qui veut produire cette preuve de prouver l'identité des locuteurs, que l'enregistrement des conversations est parfaitement authentique, intégral, inaltéré et fiable et aussi que les propos sont assez audibles et intelligibles.

Suite à la page 9



Me Martin Messier

DEMANDES D'ÉVICTION POUR AGRANDISSEMENT OU SUBDIVISION DU LOGEMENT

*Eviction requests
for the enlargement
or subdivision of a
housing*

MOT DE L'ÉDITEUR

Récemment nous avons eu l'occasion d'échanger avec différents intervenants reliés au monde du logement relativement à l'étude des dispositions concernant les demandes d'éviction pour agrandissement ou subdivision du logement.

En effet, la ministre Andrée Laforest a mandaté le Tribunal administratif du logement pour procéder à des consultations et une étude de demande visant à faire en sorte que les demandes d'éviction reçoivent le même traitement que les demandes pour reprise de possession du logement.

Des différences existent entre les deux types de demandes.

Pour la demande pour re-

prise de logement le propriétaire doit envoyer un avis de reprise de possession du logement et si le locataire ne répond pas il est présumé avoir refusé la reprise et c'est le propriétaire qui doit introduire la demande auprès du Tribunal administratif du logement. A l'audience, le propriétaire doit faire la preuve que la reprise n'est pas un prétexte pour en arriver à d'autres fins. (ex. Hausser le loyer, évincer un locataire indésirable, etc).

Pour ce qui concerne les avis d'éviction, il n'y a pas de refus présumé en cas de non-réponse du locataire, mais bien son acceptation et dans le cas où il refuse, c'est le locataire qui doit soumettre au Tribunal administratif du logement la demande. Une seconde différence a

également fait l'objet des discussions soit l'obligation pour le propriétaire dans le contexte d'une reprise de possession du logement de prouver que l'avis de reprise n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins alors que ce n'est pas le cas dans un contexte d'éviction pour agrandissement substantiel ou subdivision du logement.

Dans la proposition sous étude, les groupes de locataires souhaitent que le propriétaire soit forcé de démontrer également dans un contexte d'éviction pour agrandissement substantiel ou subdivision du logement qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Nous avons fait des présentations à l'effet que

selon nous la situation ne justifie pas les modifications demandées.

Le recours existe il est différent, car le législateur a cru bon de le faire selon nous pour plusieurs raisons. Notamment, la demande liée à un agrandissement ou une subdivision du logement comporte en soi plusieurs objectifs et est essentielle pour permettre l'évolution de notre parc locatif afin que ce dernier puisse répondre aux besoins de la société qui évolue. Il implique que le propriétaire engage des frais importants tant pour la planification, les plans, le permis, le financement que la réalisation des travaux. Il est donc impossible selon le contexte de décrire, d'évaluer toute la portée et les raisons qui pourraient se qualifier

Volume 37 No 1
Janvier 2021

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

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

dans un contexte où le Tribunal serait porté à évaluer les raisons qui poussent le propriétaire à faire ce type de modification afin de déterminer qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

Le parc locatif est déjà sous des contraintes imposantes notamment celles liées au contrôle des loyers et à un taux dérisoire en ce qui concerne les travaux majeurs. Plusieurs immeubles se retrouvent donc dans une situation où ils ne répondent plus aux besoins du marché et nécessitent des modifications importantes afin de répondre de nouveau aux besoins. Il est donc essentiel pour le parc immobilier Québécois de pouvoir procéder à des modifications et des transformations d'immeubles au fil du temps.

De plus, la modification du Code civil du Québec « à la pièce » n'est pas la meilleure solution. Une révision de plusieurs mesures pourrait être envisagée et cette dernière devrait faire l'objet d'une discussion approfondie avant de procéder.

Recently we had the opportunity to talk with various stakeholders related to the rental housing sector regarding the study of the provisions concerning eviction requests for the enlargement or subdivision of a housing. Minister Andrée Laforest has indeed mandated the Tribunal administratif du logement to proceed with consultations and a request study aimed at ensuring that eviction requests obtain the same treatment as requests for repossession of a dwelling.

There is a difference between the two types of requests.

The request for repossession of a housing the landlord must send a notice of repossession of the dwelling and if the tenant does not respond he is presumed to have refused the repossession and it is then the owner who must submit the request to the Tribunal administratif du logement. At the hearing, the owner must prove that the repossession is not a pretext to achieve other ends. (ex. Raise the rent, evict an unwanted tenant, etc.).

Regarding eviction notices, there is no presumed refusal in the event of no response from the tenant, but its acceptance and, in the event that he refuses, it is the tenant who must submit a request to the Tribunal administratif du logement.

A second difference was also the subject of the discussions, namely the obligation for the owner in the context of repossession of the dwelling to prove that the notice of repossession is not a pretext to achieve other ends, whereas this is not the case in a context of eviction for substantial enlargement or subdivision of a housing. In the proposal under study, the tenants associations want the owner to be forced to demonstrate also in a context of eviction for substantial enlargement or subdivision of the housing that it is not a pretext to achieve other ends.

We have made representations to the effect that in our opinion the situation does not justify the requested changes. The remedy exists but it is different, because the legislator saw fit to do so in our opinion for several reasons. In particular, the request linked to an enlargement or a subdivision of a housing has several objectives in itself and it is essential to allow for the evolution of our rental housing park so that it can meet the needs of an evo-

lving society.

It implies that the rental property owner incurs significant costs for planning, plans, permits, financing and for carrying out the work. It is therefore impossible, depending on the context, to describe and assess the full scope and the reasons that could qualify in a context where the Tribunal would be inclined to assess the reasons which motivate the landlord to make this type of modification to determine that it is not a pretext to achieve other ends.

The rental property park is already under stringent constraints, in particular those related to rent control, and at a derisory rate for

major works. Several buildings therefore find themselves in a situation where they no longer meet the needs of the market and require major modifications in order to satisfy these needs again. It is therefore essential for the rental building park to be able to carry out modifications and transformations of dwellings over time.

Moreover, amending the Civil Code of Quebec « piecemeal » is not the best solution we think. A revision of several measures could be considered and this should be the subject of a thorough discussion before proceeding with the issue.



**Concentrez-vous
sur l'essentiel.
On s'occupe du reste.**

De l'assurance personnalisée pour vous.



Membres de l'Association des propriétaires du Québec,
La Personnelle vous accompagne en tout temps avec un service personnalisé, des tarifs exclusifs pour votre assurance auto, habitation ou entreprise, et plus encore.

**Demandez une soumission et
découvrez un assureur attentionné.**

**lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737**



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

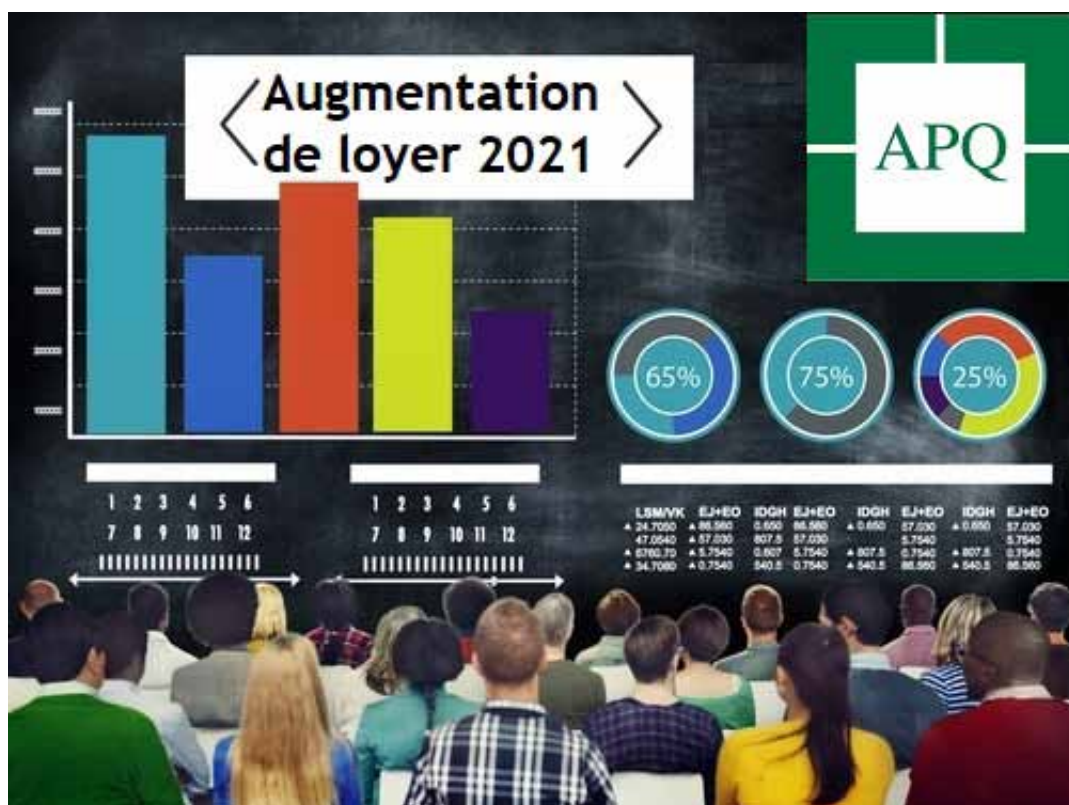


laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.



Samedi le 6 février 2021 Clinique sur la fixation de loyer APQ

en webdiffusion **UNIQUEMENT**
de 10h à 16h

Avec la pandémie mondiale et l'impossibilité de tenir des événements afin de ne pas propager le virus de la COVID-19, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a revu la formule de sa traditionnelle clinique fixation de loyer.

Cette année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) diffusera aux membres de l'APQ, de 10h à 16h uniquement, quatre vidéos de formation pour vous guider en ce nouvelle période d'augmentation de loyer et modification du bail.

Vous aurez accès aux vidéos suivantes :

- Fixation de loyer 2021
- La signature du bail
- Faire respecter les règlements
- Adapter les communications avec son locataire à la pandémie

Réservation requise - Places Limitées - EN LIGNE SEULEMENT
Inscrivez-vous au <http://boutique.apq.org/fr/formations-de-lapq-en-ligne>



Les relations avec les locataires

**Mardi le 23 février 2021
en webdiffusion à 18h30**

La COVID-19 a apporté son lot de bouleversements. Les relations entre locateur/locataire ont été affectées par des situations de non-paiement de loyer ou des conflits entre locataires. Nos experts aborderont les relations parfois compliquées dans le domaine locatif.

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

AUGMENTATION DE LOYER 2021 : *Après 40 ans d'existence, il est temps de réformer une méthode de calcul désuète!*

Montréal, le 20 janvier 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne comprend pas qu'après 40 ans d'existence, le Gouvernement continue de cautionner une méthode de calcul d'augmentation de loyer déconnectée de la réalité.

En 2020, après 40 ans, la Régie du logement (RDL) est devenue le Tribunal administratif du logement (TAL). Alors pourquoi ne pas réviser en profondeur ses règlements?

„C'est une occasion ratée d'amener le droit locatif québécois enfin dans le vingt-et-unième siècle! Et en cette année de pandémie et de bouleversements économiques, la méthode de calcul utilisée est le triste reflet d'une méthode à bout de souffle qui ne suscite bien que des maux de tête pour les propriétaires.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

TRAVAUX MAJEURS : COÛT DE CONSTRUCTION ET RÉPARATION EN HAUSSE, MAIS EN 2021 LE TAUX EST SEULEMENT DE 2.3%

On constatait une faible hausse du taux accordé pour les travaux majeurs depuis quelques années, une infime hausse, mais tout de même une augmentation. Mais cette année, le taux pour les travaux majeurs chute à 2.3%. Même au cours de la dernière décennie, on n'avait pas vu un taux de retour sur investissement aussi bas!

2020 : 3.1%; 2019 : 2.7%; 2018 : 2.4%; 2017 : 2.4%; 2016 : 2.5%; 2015 : 2.9%; 2014 : 2.6%; 2013 : 2.6%; 2012 : 2.9%

„Avec un retour sur investissement de plus de 40 ans, il est inconcevable de demander aux propriétaires d'entretenir leurs immeubles. Il faut préconiser un taux qui permettrait un retour sur 10-12 ans. afin de permettre le maintien des immeubles et la qualité de vie des locataires.”

Le coût des matériaux est en hausse constante et même en pénurie, comme la situation du bois cet été. L'IPC du coût „Entretien et réparations par le propriétaire” qui est passé de 121.6 en janvier 2012 à 150.1 en décembre 2020.

NON AU GEL DES LOYERS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'un gel des loyers est inapproprié dans le contexte légal, économique et réglementaire qui existe au Québec. En effet, le système du Québec permet seulement un ajustement du loyer en fonction de la variation de certaines dépenses, et non une augmentation globale. Cette méthode donne des ajustements de loyers qui sont très faibles, mais qui ont tout de même un impact et sont importants pour favoriser l'entretien et les réparations de l'immeuble bien qu'insuffisante.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que pour les augmentations de loyer 2021, les propriétaires et locataires continueront, dans le contexte économique difficile, de discuter.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande depuis plusieurs années, la possibilité d'étaler la hausse de loyer sur quelques années. Cette mesure favoriserait une entente négociée entre les parties en permettant aux propriétaires et locataires de convenir d'une hausse progressive suite à des travaux majeurs ou à une hausse importante des coûts.

„Les propriétaires de logement ont largement fait leur part. Et si la situation n'est pas chaotique en ce moment, c'est en grande partie par les ententes et la discussion entre les propriétaires et les locataires. Et l'APQ reste convaincue que pour les augmentations de loyer 2021, les deux parties seront s'entendre.” d'ajouter l'APQ.

D'ailleurs selon dernier rapport annuel de la Régie du logement (Maintenant nommé Tribunal administratif du logement), seules 6451 demandes sur 69210 demandes introduites et relancées en 2019-2020 concernaient un dossier de „Fixation et révision”, soit 9.32%. de demandes introduites devant le Tribunal.

ET TOUJOURS LE MOT D'ORDRE : CALCULS, CALCULS ET ENCORE CALCULS

Il est important pour chaque propriétaire de prendre le temps de faire ses propres calculs : Une hausse de taxes, par exemple, ne signifie pas automatiquement une hausse de loyer.

CALCULO APQ POUR VOUS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à la disposition l'outil de calcul „Calculo APQ”.

„De plus, en entrant vos données sur les conditions de votre bail (échéance, durée,...), vous saurez instantanément le délai que vous avez pour envoyer votre avis. Le propriétaire pourra télécharger le fichier sur son ordinateur et ainsi conserver ses données. De plus, en entrant vos données sur les conditions de votre bail (échéance, durée,...), vous saurez instantanément le délai que vous avez pour envoyer votre avis.” de conclure l'APQ.

Téléchargez APQ mobile qui est disponible sur Google Play (Android), App Store (Apple, iPhone, iPad) et Microsoft (Windows 10) pour faire vos calculs : <https://www.apq.org/apq-mobile.aspx>

GEL DE LOYERS EN 2021 : *Dans le contexte actuel, la demande est inappropriée*

Montréal, le 4 janvier 2021 --- Suite à la demande de Québec Solidaire de geler les loyers pour l'année 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'un gel des loyers est inapproprié dans le contexte légal, économique et réglementaire qui existe au Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle que c'est un ajustement de loyer et non une hausse de loyer qui est faite chaque année. Et comme le règlement l'autorise, le locataire peut refuser cet ajustement de loyer.

„La COVID-19 perturbe le monde locatif depuis plus de 9 mois et on peut constater que, dans l'ensemble, les propriétaires et les locataires ont pris le temps de discuter et trouver des ententes pour réduire les impacts de chacun et vont poursuivre dans cette voie.” selon Martin Messier Président de l'APQ.

„Les aides gouvernementales ont permis aux locataires de payer leur loyer et les propriétaires leur ont permis d'étirer ou de retarder leurs paiements dans plusieurs cas.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que pour les augmentations de loyer 2021, les propriétaires et locataires continueront, dans le contexte économique difficile, de discuter.

„Dans la décision de hausser les loyers ou non, il faut tenir compte des dépenses requises pour l'immeuble et son maintien en bon état ainsi que les travaux, les taxes, les assurances. Mais quand un propriétaire a investi des milliers de dollars en rénovation ou a vu son assurance habitation bondir, comment leur imposer de ne pas augmenter leurs loyers? La situation de chacun, tant pour un propriétaire qu'un locataire, est différente.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande depuis plusieurs années, la possibilité d'étaler la hausse de loyer sur quelques années. Cette mesure favoriserait une entente négociée entre les parties en permettant aux propriétaires et locataires de convenir d'une hausse progressive suite à des travaux majeurs ou à une hausse importante des coûts.

„Actuellement, si le propriétaire ne hausse pas son loyer en 2021, c'est perdu pour toujours, car la législation ne permet pas d'entente pour reporter d'un an” d'ajouter l'APQ.

Pour finir, on recommande aux propriétaires d'évaluer la situation au cas par cas et surtout d'être à l'écoute; la discussion demeure la meilleure option.

„Faites vos calculs, prenez le temps de voir votre situation et celle de vos locataires. Les bonnes relations et les communications restent une des priorités des propriétaires et bien souvent la meilleure solution!” de conclure l'APQ.



Royale Extermination
TRAITEMENT THERMIQUE DES PUNAISES

Service efficace, rapide et discret
Résultat garanti
Détection canine
Prix compétitif
Soumission gratuite

514-297-5599
WWW.ROYALE-EXTERMINATION.COM
INFO@ROYALE-EXTERMINATION.COM

VÉHICULES BANALISÉS | ASSURANCE RESPONSABILITÉ



REVENU QUÉBEC
JUSTE. POUR TOUS.

GUIDE DU RELEVÉ 31 | RENSEIGNEMENTS SUR L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT
revenuquebec.ca

SUSPENSION DES AUDIENCES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL) : *Une mesure qui doit être évitée*

Montréal, le 5 janvier 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est scandalisée par les demandes exagérées des associations de locataires qui demandent une nouvelle suspension des audiences au Tribunal administratif du logement (TAL), anciennement Régie du logement (RDL).

Rappelons que les audiences à la Régie du logement ont été suspendues pendant plus de 3 mois. Les propriétaires ont même vu leurs droits restreints par le retrait de leur droit d'expulser les mauvais locataires avant le 6 juillet 2020 pour les décisions rendues avant le 1er mars 2020, et au 20 juillet 2020 en ce qui concerne les décisions rendues à compter du 1er mars 2020.

„Les propriétaires de logement ont largement fait leur part. Et si la situation n'est pas chaotique en ce moment, c'est en grande partie par les ententes et la discussion entre les propriétaires et les locataires. Mais comme dans notre société, dans certains cas il est impossible de s'entendre, il faut qu'un juge tranche. De plus comme chaque année, des milliers de locataires n'acquittent pas leur loyer.” selon Martin Messier président de l'APQ.

„Si le Gouvernement va de l'avant avec la suspension des audiences alors c'est qu'il aura choisi de laisser des locataires vivre dans un logement sans payer de loyer. Ce n'est pas aux propriétaires locatifs d'assumer des pertes financières sans aucune compensation pour éviter une crise du logement.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande plutôt au Gouvernement de continuer d'offrir les audiences par différents moyens technologiques comme c'est le cas en ce moment et ainsi éviter tout bris de service.

Également, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère sa demande d'aide aux locataires. Il faut s'assurer que les locataires puissent payer leur loyer et reçoivent de l'aide financière. Toutefois, le Gouvernement doit s'assurer que les locataires qui recevront l'aide financière promise n'abusent pas de la situation quant aux audiences et évictions liées au non paiement de loyer.

„Les aides financières du printemps ont soutenu des milliers de locataires mais ces aides étaient sur une base volontaire de la part du locataire. Si le locataire refuse de payer ou même de demander le prêt, qui va soutenir le propriétaire de l'immeuble?” d'ajouter Martin Messier.

Pour conclure, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie la demande du Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ) dans l'octroi de mesures d'aide financière pour le paiement du loyer; mais est contre la mise en place d'un nouveau moratoire sur les évictions.

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif, vous pouvez dès maintenant produire vos relevés 31 au moyen de notre service en ligne Produire et consulter des relevés 31. Si vous avez utilisé le service l'an dernier, vous pouvez récupérer les renseignements déjà fournis et les mettre à jour.

Dates importantes

- 1er décembre 2020 : début de la période de production des relevés 31
- 31 décembre 2020 : date à laquelle un loyer a été payé ou était payable par un locataire ou un sous-locataire relativement à un logement pour lequel un relevé 31 doit être produit
- 28 février 2021 : date limite pour la production des relevés 31 ainsi que pour la transmission de la copie 1 (RL-31) à Revenu Québec et de la copie 2 (RL-31.CS) aux locataires ou aux sous-locataires

Rappel : qui doit produire le relevé 31?

Le relevé 31 doit être produit par toute personne ou société de personnes qui est propriétaire d'un immeuble et qui a loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable le 31 décembre de l'année visée.

Pour plus d'information sur le sujet, consultez le Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement (RL-31.G).

Source : Revenu Québec

REPORT DE TAXES FONCIÈRES ET FACILITÉ DE PAIEMENT

Voici un petit tour d'horizon de quelques villes au Québec. Attention, comme la situation actuelle avec la COVID-19 change rapidement, d'autres dates pourraient être annoncées.

Dans tous les cas, assurez-vous d'avoir reçu votre compte de taxes, car vous en aurez besoin pour le calcul des augmentations de loyer 2021.

La ville de Montréal a annoncé le 13 janvier qu'elle reportait le paiement des taxes foncières. Habituellement, payables en mars et en juin, ceux-ci sont reportés au : 1^{er} juin 2021 et 1^{er} septembre 2021.

À la ville de Sherbrooke, 4 versements sont en vigueur aux dates suivantes :

1^{er} versement : le jeudi 4 mars 2021

2^e versement : le mardi 4 mai 2021

3^e versement : le vendredi 2 juillet 2021

4^e versement : le jeudi 2 septembre 2021

Toutefois, vous pouvez par le formulaire d'adhésion en ligne payer en 12 versements, de mars à février, mais vous devrez

payer des frais d'intérêts de 12% annuels répartis en 12 versements. Vous devez avoir retourné le formulaire 10 jours ouvrables avant la date d'échéance du prochain versement.

La ville de Québec offre depuis 2021, un paiement pré-autorisé en 4 versements sans frais ni intérêts. Vous avez jusqu'au 15 février 2021 pour vous inscrire. Les sommes reçues dues aux dates suivantes :

3 mars 2021 (premier versement)

3 mai 2021 (deuxième versement)

5 juillet 2021 (troisième versement)

3 septembre 2021 (quatrième versement)

La Ville de Gatineau reporte les dates d'échéance pour le paiement des taxes municipales pour l'année 2021. Les dates limites de paiement, prévues le 3 février et le 30 juin, sont repoussées au 6 avril et au 31 août 2021.

À Saguenay, la facture annuelle de taxes est payable en deux versements : le 22 février 2021 et le 15 juin 2021.

À Trois-Rivières, deux ver-

sements sont en vigueur, 1^{er} versement : 4 février 2021 et 2^e versement : 5 juillet 2021.

Source:

Ville de Québec https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes_evaluation/compte_taxe/index.aspx

Ville de Sherbrooke <https://www.sherbrooke.ca/fr/services-aux-citoyens/taxes-et-evaluation/compte-de-taxes-municipales>

nicipales

Ville Gatineau https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/taxes_municipales

Ville Saguenay <https://ville.saguenay.ca/services-aux-citoyens/taxes-et-evaluation/taxation>

Ville Trois-Rivières <https://www.v3r.net/services-au-citoyen/taxes-et-evaluation/taxes>






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



Me Robert Soucy

L'ENREGISTREMENT D'UNE CONVERSATION À L'INSU D'UNE PERSONNE EST-IL ADMISSIBLE EN PREUVE?

Is the recording of a conversation without a person's knowledge admissible as evidence?

Un enregistrement audio ou vidéo constitue un élément matériel de preuve au sens de l'article 2855 C. c. Q. Un fichier audio n'est pas considéré comme un témoignage; il s'agit d'un procédé distinct de la preuve écrite ou testimoniale.¹

Les tribunaux considèrent que des enregistrements mécaniques peuvent être présentés en preuve quand les conditions d'admissibilité sont rencontrées et que le contenu des enregistrements soit pertinent au litige.

Quant au fardeau de la preuve, il revient à la personne qui veut produire cette preuve de prouver l'identité des locuteurs, que l'enregistrement des conversations est parfaitement

authentique, intégral, inaltéré et fiable et aussi que les propos sont assez audibles et intelligibles.²

Un enregistrement sonore qu'il soit sur support analogique ou numérique constitue un document technologique au sens de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information. Ainsi, cet enregistrement devra faire l'objet d'une preuve distincte de son authenticité.³ En principe, la preuve de tout fait pertinent au litige est recevable en vertu de l'article 2757 du Code civil du Québec :

« cette règle qui vise à promouvoir la recherche et l'atteinte de la vérité est au cœur même de notre système de preuve civile et elle en est le principe cardinal. »⁴

Par exception au principe de la pertinence, l'ar-

ticle 2858 C. c. Q. prévoit que le Tribunal doit, même d'office, rejeter tout élément de preuve obtenu dans des conditions qui portent atteinte aux droits et libertés fondamentales et dont l'utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice. Ces conditions sont cumulatives⁵. Seules les preuves obtenues en contravention d'un droit fondamental au sens des chartes sont visées par l'article 2858 C. c. Q. L'article 9.1 de la Charte québécoise prévoit que les droits doivent s'évaluer les uns envers les autres en tenant compte des droits d'autrui et des exigences de la vie en société. Le juge doit donc trouver un équilibre conforme à l'intérêt général et non pas simplement évaluer une atteinte à un droit dans l'abstrait.⁶

L'introduction en preuve de tels enregistre-

ments est si importante que le juge doit être entièrement convaincu que ces critères sont démontrés. L'analyse du Tribunal doit être d'une grande rigueur.

UN ENREGISTREMENT À L'INSU D'UN INTERLOCUTEUR

L'enregistrement d'une conversation à laquelle la personne qui enregistre est partie peut donc être produit pourvu qu'il rencontre les conditions générales d'admissibilité par la loi et que son contenu soit pertinent au litige.

La preuve doit démontrer l'identité des locuteurs, que l'enregistrement est parfaitement authentique, intégral, inaltéré et fiable et que les propos sont suffisamment audibles et intelligibles.⁷

De plus, l'enregistrement doit avoir été obtenu dans des conditions qui ne portent pas atteinte aux droits et libertés fondamentaux et dont l'utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice (art. 2858 C. c. Q.)

LES ABUS POSSIBLES DE L'OPÉRATEUR

Comme l'utilisateur de l'appareil, qui enregistre la conversation à l'insu de l'un des interlocuteurs, demeure soumise à son opérateur, certains abus demeurent possibles :

« Si l'enregistrement audio est une technique fiable, il remplace même les sténographes officiels dans les palais de justice, son utilisation est sujette et propice à tous les abus. La machine audio ou vidéo est soumise à son opéra-

Suite à la page 10

Suite de la page 9 : L'enregistrement d'une conversation à l'insu d'une personne est-il admissible en preuve?

teur. Plus il sera habile et plus son équipement sera sophistiqué, plus il sera possible de truquer l'enregistrement ou, plus subtilement, de donner à un aspect ou à une partie de l'entretien un relief qu'il n'avait pas en réalité. Un autre groupe de problème se rattache à la conservation du document et sa toujours possible altération, que si elle est faite par un technicien compétent et bien outillé, sera difficilement décelable⁸. Celui qui s'objecte à la production d'un enregistrement peut demander au juge de lui remettre l'original de l'enregistrement et demander à un expert d'examiner l'enregistrement pour savoir s'il y a eu une altération. Le juge doit aussi faire attention lorsqu'il y a plusieurs enregistrements et qu'une partie ne veut soumettre que les extraits qui soutiennent le mieux son argument. Le repiquage survient quand l'opérateur ne choisit que certains extraits et qu'il les

reproduise sur un autre support en permettant l'écoute, afin de les présenter à la cour, ne signifie pas nécessairement que les éléments repiqués doivent être rejetés. 9 »

Un autre aspect doit être considéré par le juge, la prudence. L'opérateur-interlocuteur en se sachant enregistré peut ainsi moduler son attitude, tenter d'influencer la conversation selon son bon vouloir. L'opérateur est nettement avantagé dans le cadre de cet enregistrement de sorte qu'il bénéficie d'un net avantage sur l'autre interlocuteur. Pour conclure, si des enregistrements sont admis en preuve¹⁰, le juge devra ensuite considérer la force probante de cette preuve dans son jugement final. Règle générale, l'enregistrement effectué par l'un des interlocuteurs ne constitue pas une violation du droit à la vie privée de celui dont la conversation a été enregistrée à son insu parce que l'enregistrement porte sur un fait au sujet duquel celui qui l'a effec-

tué peut témoigner¹¹.

L'ENREGISTREMENT D'UNE CONVERSATION PAR UNE PERSONNE QUI N'EST PAS PARTIE À LA CONVERSATION

Lorsqu'un enregistrement est constitué par une personne qui n'est pas partie à la conversation, c'est une question de contexte. Le tout est une question de circonstances et de motifs. Même si l'interception de communications privées constitue une atteinte à la vie privée, l'exclusion de la preuve ne sera ordonnée en vertu de l'article 2858 C. c. Q. que si, dans des circonstances particulières de l'espèce, le droit au respect de la vie privée l'emporte sur le droit à la vérité. La recherche de la vérité doit l'emporter, si les circonstances de l'enregistrement sont graves et exceptionnelles pour que le juge déroge à la règle voulant que toute preuve pertinente est en principe recevable (art 2757 C. c. Q.). Cette admissibilité de principe ne sera pas retenue si le juge est convaincu qu'il

sera inacceptable de laisser l'auteur de la faute bénéficier de la preuve obtenue dans le cadre du procès dont il est saisi¹². Même s'il fallait conclure que l'enregistrement a été effectué en violation des droits fondamentaux d'une partie, le juge pourrait permettre la preuve obtenue parce que son admission en preuve ne déconsidère pas l'administration de la justice. Face à une objection à l'admissibilité le juge saura se prêter à un exercice de proportionnalité entre deux valeurs, le respect des droits fondamentaux et la recherche de la vérité. La gravité de la violation aux droits fondamentaux doit être telle qu'il sera inacceptable qu'une cour de justice autorise la partie qui l'a obtenue de s'en servir pour faire valoir ses intérêts privés. Le juge devra rejeter la preuve, s'il peut conclure à un abus du système de justice puisque la partie fautive a agi sans justification juridique véritable et suffisante¹³. Enfin, il ne faut pas que l'exclusion de la preuve entraîne la perte d'un droit et être à l'origine d'une injustice. La justice doit être bien servie. Si le juge veut protéger un

enfant ou une personne âgée, l'admission de la preuve loin de déconsidérer l'administration de la justice est préférable à la protection de la vie privée.

La décision du juge doit être exercée selon les valeurs de la société, l'on fait souvent appel à la notion de la personne raisonnable, objective et bien informée de toutes les circonstances¹⁴. La partie ne peut pas prétendre à une expectative raisonnable de la vie privée à l'égard des conversations interceptées, alors le droit à la vie privée n'a pas été violé et l'objection pour atteinte à la vie privée devra être rejetée.

CONVERSATIONS INTERCEPTÉES ADMISES EN PREUVE OU REJETÉES

Les conversations interceptées par des enquêteurs entre des individus cherchant à simuler des accidents ont été admises. Les conversations entre son enfant et le père ont été acceptées parce que la mère pouvait consentir au nom de l'enfant. Un enregistrement clandestin dans la chambre de l'hôpital d'une personne âgée avec d'autres interlocuteurs a été admis



parce que l'on cherchait à prouver l'exploitation outrancière de la personne âgée 15. La cour a refusé d'exclure des enregistrements faits par un patient lors de ses consultations médicales. Faits sur l'accord du médecin, les enregistrements ne violaient pas le droit du médecin à sa vie privée. Au contraire, preuve a été rejetée pour des conversations entre un prêtre et ses fidèles parce que les parties avaient une expectative raisonnable de vie privée. La cour a aussi refusé des conversations téléphoniques interceptées par un voisin au moyen d'un balayeur d'ondes.

meaning of Section 2855 of the C.c.Q. An audio file is not considered as a testimony; this is a separate process from written or testimonial evidence.¹ Courts consider that mechanical recordings may be presented as evidence when the conditions of admissibility are met and the content of the recordings is relevant to the dispute.

As for the burden of proof, it is up to the person who wants to produce this proof to demonstrate the identity of the speakers, to show that the recording of the conversations is perfectly authentic, complete, unaltered and reliable and also that the words are sufficiently audible and intelligible.²

An audio or video recording constitutes a material piece of evidence within the

A sound recording, whether it is on an analog or digital medium, constitutes a technological document within the meaning

of the Act to establish a legal framework for information technology. Thus, this recording must be the subject of a separate proof of its authenticity.³ In principle, proof of any fact relevant to the dispute is admissible under Section 2857 of the Civil Code of Quebec:

« This rule which seeks to promote the search for and attainment of the truth is at the very heart of our civil evidence system and is its cardinal principle. »⁴

As an exception to the principle of relevance, Section 2858 of the C.c.Q. provides that the Court must, even on its own initiative, reject any evidence obtained under conditions which infringe fundamental rights and freedoms and the use of which is likely to bring the administration of justice into disrepute. These conditions are cumulative. 5 Only evidence obtained in violation of a fundamental right within the meaning of the charters is covered by Section 2858 of the C.c.Q. Section 9.1 of the Quebec Charter provides that rights must be assessed against each other, taking into account the rights of others and the demands of life in society. The judge must therefore find a balance consistent with the general interest and not simply assess an infringement of a right in the abstract. 6 The introduction into evidence of such recordings is so important that the judge must be fully satisfied

that these criteria are demonstrated. The Court's analysis must be very rigorous.

A RECORDING WITHOUT THE KNOWLEDGE OF AN INTERLOCUTOR

The recording of a conversation to which the person recording is a party can therefore be produced provided that it meets the general conditions of admissibility by law and that its content is relevant to the dispute.

The proof must demonstrate the identity of the speakers, that the recording is perfectly authentic, complete, unaltered and reliable and that the words are sufficiently audible and intelligible.⁷ Moreover, the recording must have been obtained under conditions which do not infringe fundamental rights and freedoms and the use of which is likely to bring the administration of justice into disrepute (section 2858 of the C.c.Q.)

POSSIBLE ABUSES BY THE OPERATOR

As the user of the device, who records the conversation without the knowledge of one of the interlocutors, remains subject to his operator, certain abuses remain possible:

« While audio recording is a reliable technique, even replacing official court stenographers in courthouses, its use is subject to and susceptible to abuse. The audio

or video device is subject to its operator. The more skillful he is and the more sophisticated his equipment, the more possible it will be to manipulate the recording or, more subtly, to give an aspect or part of the interview a sense that it did not actually have. Another group of problems relates to the preservation of the document and its always possible alteration, which if done by a competent and well-equipped technician, will be difficult to detect. 8 Anyone who objects to the production of a recording can ask the judge to return the original of the recording to him and ask an expert to examine the recording to see if there has been any alteration. The judge should also be careful when there are multiple recordings and a party wants to submit only the extracts that best support their argument. Transplanting occurs when the operator chooses only certain extracts and reproduces them on another medium while allowing listening, in order to present them to the Court, which does not necessarily mean that the transplanted elements must be rejected.⁹ »

Another aspect must be considered by the judge, which is prudence. The operator-interlocutor, knowing that he is recorded, can therefore adjust his attitude, and attempt to influence the conversation as he pleases. The operator has a

Suite à la page 13

ENTENTES DE REPORT DE PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES

À la fin du deuxième trimestre, les coopératives de crédit, les sociétés de crédit hypothécaire (SCH) et les entités de placement hypothécaire (EPH) avaient conclu des ententes de report de paiements pour environ 6 %, 7 % et 7 % de leurs portefeuilles respectifs de prêts hypothécaires résidentiels.

Depuis le début de la pandémie, les banques à charte ont permis que les paiements de 16 % des prêts hypothécaires soient reportés. De ce nombre, près

de deux emprunteurs sur trois avaient recommencé à rembourser leur prêt hypothécaire à la fin du troisième trimestre de 2020. Au cours des prochains mois, nous pourrions constater une augmentation des cas de défaut si certains emprunteurs sont incapables de reprendre leurs paiements; ces prêts hypothécaires devront alors être comptabilisés comme des prêts en souffrance.

Ces ententes de report ont eu une incidence sur les flux de trésorerie des institutions

financières, avec des réductions de :

- 4 % des paiements hypothécaires prévus;
- 3 % de paiements non prévus (paiements mensuels accélérés et paiements forfaitaires).

Bien qu'il demeure à des niveaux faibles, le nombre de prêts hypothécaires en souffrance (90 jours ou plus) a légèrement augmenté entre le premier et le deuxième trimestre de 2020, passant de :

- 0,24 % à 0,26 % en moyenne pour les banques à charte;
- 0,23 % à 0,25 % en moyenne pour les prêteurs hypothécaires non bancaires.

Nous observons également une augmentation des prêts en souffrance à un stade précoce (31 à 59 jours et 60 à 89 jours), ce qui indique que les prêts en souffrance pourraient continuer de suivre une tendance à la hausse.

Source : SCHL
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2020-housing-observer/mortgage-deferral-agreements-impact>

Votre propriété est différente des autres,
moi aussi !

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

Fière contributrice pour chacune de mes transactions à l'organisme **DANS LA RUE**

Expertise immobilière

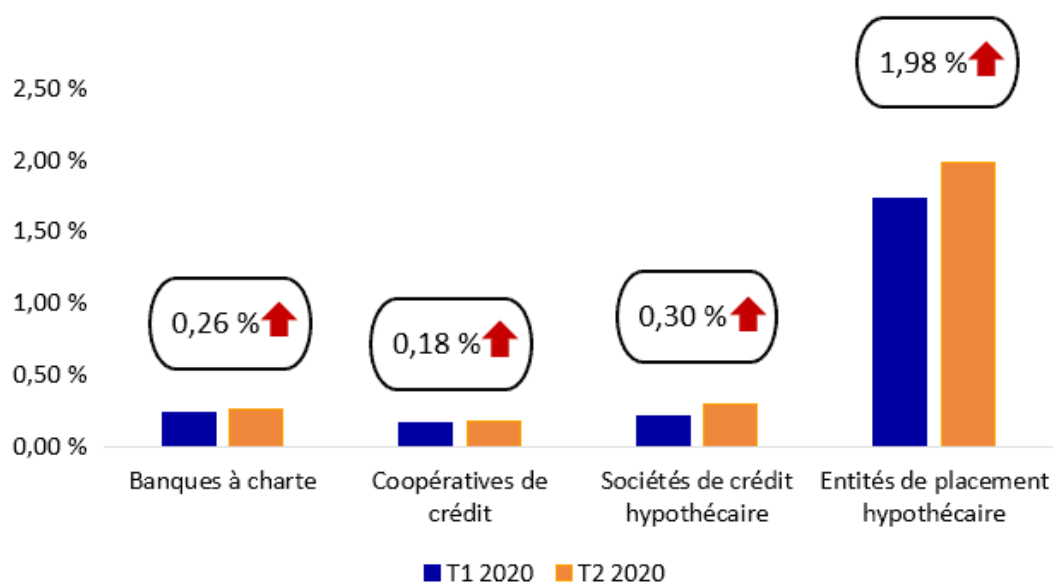
- Résidentielle
- Copropriété
- Multi-logement, Duplex, Triplex, 4 plex et plus
- Location

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre
500\$ de certificat-voyage lors de la vente
Exclusif aux membres APQ

Sutton
L'immobilier
nous habite

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

LE NOMBRE DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES EN SOUFFRANCE DEPUIS 90 JOURS OU PLUS A AUGMENTÉ POUR TOUS LES TYPES DE PRÊTEURS



Suite de la page 11 : Is the recording of a conversation without a person's knowledge admissible as evidence?

clear advantage in connection with this recording in that he enjoys a clear advantage over the other interlocutor. To conclude, if recordings are admitted into evidence 10, the judge will then have to consider the probative force of this evidence in his final judgement. As a general rule, the recording made by one of the interlocutors does not constitute a violation of the right to privacy of the person whose conversation was recorded without his knowledge because the recording relates to a fact about which the person who has recorded the conversation can testify.¹¹

RECORDING OF A CONVERSATION BY SOMEONE WHO IS NOT A PARTY TO THE CONVERSATION

When a recording is made by someone who is not a party to the conversation, it is all a matter of context. It's all a matter of circumstances and motives.

Even if the interception of private communications constitutes an invasion of privacy, the exclusion of the evidence will be ordered under Section 2858 of the C.c.Q only if, in the particular circumstances of the case, the right to respect for private life outweighs the right to the truth. The search for the truth must prevail, if the circumstances of the recording are serious and exceptional for the judge to derogate from the rule that all relevant evidence is in principle admissible (Section 2857 of the C.c.Q.). This admissibility in principle will not be retained if the judge is convinced that it will be unacceptable to allow the perpetrator of the fault to

benefit from the evidence obtained in the context of the trial before him.¹² Even if it were to be concluded that the recording was made in violation of a party's fundamental rights, the judge could allow the evidence obtained because its admission in evidence does not bring the administration of justice into disrepute.

Faced with an objection to admissibility, the judge will be able to lend himself to an exercise of proportionality between two values, respect for fundamental rights and the search for the truth. The seriousness of the violation of fundamental rights must be such that it would be unacceptable for a court of law to allow the party which obtained it to use it to assert its private interests. The judge will have to reject the evidence if he can find an abuse of the justice system since the offending party acted without genuine and sufficient legal justification.¹³ Finally, the exclusion of evidence must not lead to the loss of a right and be the cause of an injustice. Justice must be well served. If the judge wants to protect a child or an elderly person for instance, the admission of the evidence, far from bringing the administration of justice into disrepute, is preferable to the protection of privacy.

The judge's decision must be rendered in accordance with the values of society, often appealing to the notion of a reasonable, objective person who is well informed of all the circumstances.¹⁴ The party cannot claim a reasonable expectation of privacy in the intercepted conversations, so the right to privacy has not been violated and the objection for invasion of privacy should be dismissed.

INTERCEPTED CONVERSATIONS ADMITTED OR REJECTED AS EVIDENCE

Conversations intercepted by investigators between individuals seeking to simulate accidents were admitted. Conversations between a child and its father were accepted because the mother could consent on behalf of the child. A clandestine recording in the hospital room of an elderly person with other interlocutors was admitted because an attempt was made to prove the outrageous exploitation of the elderly person.¹⁵ The court refused to exclude the recordings made by a patient during his medical consultations. Made with the physician's consent, the recordings did not violate the physician's right to privacy. However, evidence was rejected for conversations between a priest and his faithful because the par-

ties had a reasonable expectation of privacy. The court also denied telephone conversations intercepted by a neighbour using a scanner.

1. Cadieux c. Service de gaz naturel Laval inc. 1991 Can Lii 3149 QCCA.
2. Opus citare note 1. Benisty c. Kloda 2018 QCCA 608, par. 101 et 104.
3. Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information, (chapitre c. 1. 1.)
4. Bellefeuille c. Mousset, 2007, QC CA 535, par. 22.
5. Syndicat des travailleurs c. Centre de santé et des services sociaux, 2019 QCCA 1669 par. 82.
6. Syndicat Northcrest c. Amselem 2004 CSC 47, par. 148
7. Opus citare note 1
8. Opus citare note 1
9. Roy c. Saulnier, 1992 Can Lii 3333 (QC CA).
10. Opus citare note 1. Lauzon c. Noël 2018 QCCS3903.
11. R c. Duarte 1990 1. R.C.S. 30.
12. Mascouche (Ville) c. Houle, 1999 CAN Lii 13256 (QCCA)
13. R. Collens 1987 D. L. Q. 416
14. J-C, Royer et C. Piché, La preuve civile, 5e édition, mtl, Éditions Yvon Blais, 2016, par. 1172.
15. C.C. c. Heroumi 2020 QCC5 311

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



Me Annie Lapointe

MODIFICATION DE BAIL IL Y A DES RÈGLES À RESPECTER POUR SA VALIDITÉ!

*LEASE MODIFICATION - there are
rules to respect for its validity!*

Au Québec, beaucoup de baux se terminent le 30 juin et durent 12 mois. Pour ces baux, la période pendant laquelle il est possible d'envoyer un avis pour augmenter le loyer ou modifier toute autre condition du bail commence le 1er janvier et se termine le 31 mars (soit 3 à 6 mois avant la fin du bail). Pour un bail de moins de douze mois, le délai est de un à deux mois avant la fin du bail. Le locataire a alors un mois pour répondre à l'avis et s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté le renouvellement aux conditions proposées dans l'avis du locateur. À titre d'exemple, si j'ai un bail de douze mois se terminant le 30 juin, et que j'envoie une augmentation à mon locataire, reçue le 3 mars, il aura donc jusqu'au 3 avril pour me répondre. Si, par contre, je n'avais rien envoyé, mon locataire aurait jusqu'au 31 mars

pour me signifier le non-renouvellement de son bail pour que le tout soit légal. Si un locataire vous répondait après ce délai, le bail aura déjà été renouvelé par l'effet de la loi.

Chaque année, des propriétaires se buttent à des refus de modifications. Lorsque cela arrive, le locateur a 1 mois à partir du refus du locataire pour ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement pour demander de fixer le loyer ou se prononcer sur toute autre modification du bail. Parfois malheureusement, les modifications/augmentations seront refusées pour le non-respect de certaines formalités de l'avis. Voici certaines erreurs qu'on voit fréquemment :

- absence de preuve de réception;
- envoi à un seul des locataires lorsqu'ils sont plusieurs;
- avis dans une langue autre que celle

du bail;

- oubli de l'inscription du délai de réponse accordé au locataire selon la loi.

Comme il est mentionné dans un jugement récent : « 34 La non-conformité d'un avis n'emporte pas automatiquement la nullité de celui-ci, le Tribunal ayant la discrétion de déclarer valide un avis incomplet ou irrégulier, selon les circonstances propres au dossier. » (1) Dans cette décision toutefois, l'avis de modification n'avait pas été rédigé dans la même langue que le bail. Jumelé au fait que le tribunal n'ait pas été convaincu que le locataire avait bien compris ce qu'il signait en cochant une des cases annonçant son départ, alors que les choix pouvaient porter à confusion selon le juge, et ne comportaient pas le choix de simplement refuser l'augmentation dans le délai donné, ces

erreurs firent en sorte de rendre l'avis invalide pour le tribunal. Cela fait donc en sorte de considérer que le bail s'est renouvelé sans modification.

Si jamais vous vous rendez compte que vous avez commis une erreur, il est possible de renvoyer un avis correctif dans certaines situations. Le Tribunal administratif du logement reconnaît qu'un avis envoyé dans les délais est générateur de droit et qu'il ne peut pas tout simplement être invalidé par l'envoi d'un second avis : « les seuls cas où le tribunal peut considérer un avis successif valide est

lorsque l'avis subséquent vise à corriger une erreur matérielle contenue dans le premier avis » (2). Dans ce dernier cas, la locatrice, une anglophone s'efforçant de remettre à son locataire un avis en français, a écrit que son loyer serait porté à 44 \$ mensuellement. Le

locataire l'interprétant comme une avantageuse diminution de loyer, a accepté cette modification. Se rendant compte de son erreur et encore dans les délais, la locatrice a alors envoyé un deuxième avis de modification avec les bonnes informations. Le locataire n'ayant pas répondu à ce dernier avis et n'ayant pas payé le loyer ajusté par ce dernier avis lors du renouvellement, la locatrice demande la résiliation du bail pour cause de non-paiement de loyer:

« 20 Le tribunal juge farfelue, sinon opportuniste, l'interprétation du locataire qui soumet qu'un loyer mensuel précédemment de 2 250 \$ réduit à 44 \$ est raisonnable considérant l'état des lieux et la perte d'une option d'achat.

21 L'article 1375 C.c.Q. impose aux parties une obligation de bonne foi

dans leurs relations, (...).

Avant d'envoyer un formulaire à votre locataire, n'hésitez pas à vous informer auprès de professionnels.

In Quebec, many leases expire on June 30th and they last 12 months. For these leases, the period during which it is possible to send a notice to increase the rent or modify any other condition of the lease begins on January 1st and ends on March 31st (i.e. 3 to 6 months before the end of the lease). For a lease of less than twelve months, the deadline is one to two months before the end of the lease. The tenant then has one month to respond to the notice and if he fails to do so, he is deemed to have accepted the renewal on the conditions proposed in the landlord's notice. For instance, if I have a twelve month lease ending on June 30th, and I send an increase to my tenant, received on March 3rd, he will therefore have until April 3rd to respond to me. If, on the other hand, I had not sent anything, my tenant would have until March 31st to notify me of the non-renewal of his lease so that everything is legal. If a tenant answers you after this period, the lease will have already been renewed by force of law.

Each year, rental property owners face refu-

sals of modifications. When this happens, the landlord has 1 month from the tenant's refusal to open a file at the Tribunal administratif du logement (Administrative Housing Tribunal) to ask to set the rent or to rule on any other modification of the lease. Sometimes unfortunately, changes/increases will be refused for failure to comply with certain formalities of the notice. Here are some common mistakes:

- lack of proof of receipt;
- sending of notice to only one of the tenants when there are several of them;
- notice in a language other than that of the lease;
- forgetting to register the response time granted to the tenant according to the law.

As mentioned in a recent judgement:

« 34 The non-compliance of a notice does not automatically invalidate it, since the Tribunal has the discretion to declare valid an incomplete or irregular notice, depending on the specific circumstances of the case. » (1) In this decision, however, the notice of modification was not written in the same language as the lease. Coupled with the fact that the Tribunal was not convinced that the tenant had correctly understood what he was signing by checking one of the boxes announcing his departure, while the possible choices could be confusing

according to the judge, because they did not include the choice to simply refuse the increase within the given timeframe, these errors made the notice invalid for the Tribunal. This therefore means that the lease is considered to have been renewed without modification.

If you ever realize that you made a mistake, it is possible to resend a corrective notice in certain situations. The Tribunal administratif du logement recognizes that a notice sent on time generates a right and that it cannot simply be invalidated by sending a second notice: « the only cases where the Tribunal can consider a successive notice valid is when the subsequent notice aims to correct a material error contained in the first notice » (2). In the latter case, the landlady, an anglophone woman trying to give her tenant a notice in French, wrote erroneously that his rent would be increased to \$44 monthly instead of by. The tenant interpreting it as an advantageous reduction in rent, accepted this modification. Realizing her error and still on time, the landlady then sent a second notice of modification with the correct information. Since the tenant had not responded to this last notice and as he had not paid the rent adjusted by this last notice during the renewal, the landlady therefore requests the ter-

mination of the lease due to non-payment of rent:

« 20 The Tribunal considers far-fetched, if not opportunistic, the interpretation of the tenant who submits that a monthly rent previously at the amount of \$2,250 would be reduced to \$44 is reasonable considering the condition of the premises and the loss of an option to purchase.

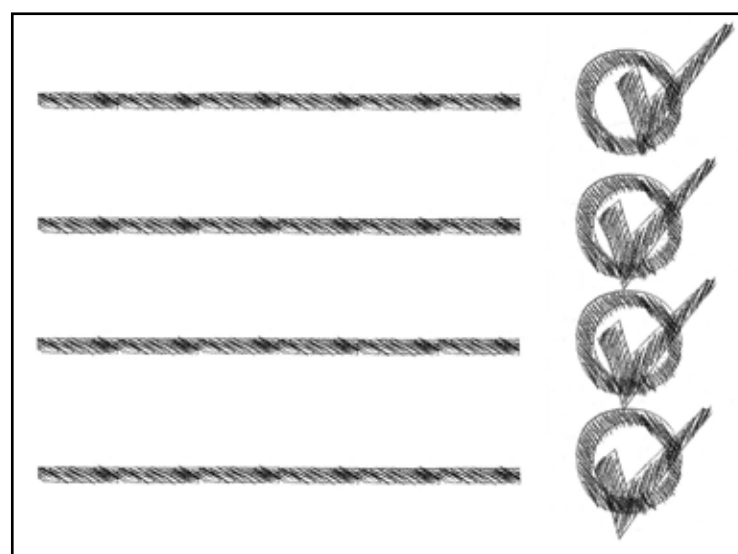
21 Section 1375 of the C.c.Q. imposes on the par-

ties an obligation of good faith in their relations (...)

Do not hesitate to obtain information from professionals before sending a document to your tenant.

(1) 535516 31 20200903 G, 2020 QCTAL 3793

(2) 525297 31 20200616 G, 2020 QCRDL 17376, citant La-voie c. Taillon, 2010 QCRDL 1304.



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

CE PRODUIT UNIQUE SAURA COMBLER VOS PERTES LOCATIVES
EN VOUS DÉDOMMAGEANT POUR LES LOYERS IMPAYÉS.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



Me Jean-Olivier Reed

FIXATION DE LOYER EN TEMPS DE PANDÉMIE :

Attention Tribunal administratif du logement peut baisser le loyer de votre locataire

RENT SETTING IN TIMES OF PANDEMIC - *Caution! The Tribunal administratif du logement can lower the rent of your tenant*

Lorsque le locataire refuse l'augmentation de loyer, le propriétaire peut ouvrir un dossier en fixation de loyer au Tribunal administratif du logement s'il veut forcer la modification du prix du loyer ou une autre condition du bail. Dans la majorité des cas, le greffier accorde une augmentation de loyer après avoir confirmé que les dépenses alléguées sont réelles et ce, en vérifiant les factures originales du propriétaire lors d'une audience.

Par contre, si pour une raison ou une autre vous avez, pour la période de référence une baisse de taxe scolaire ou municipale, de vos assurances ou que le pourcentage attribué pour un poste précis est négatif, comme c'est le cas cette année pour le mazout, le gaz et

l'électricité, le résultat pourrait être négatif et donc un jugement ordonnant une baisse du loyer. Cette situation est possible et réelle même après avoir calculé les autres dépenses de l'immeuble et les travaux majeurs.

Lorsque vous anticipez une telle baisse, il est donc important, avant d'ouvrir un dossier de fixation, de faire le calcul basé sur les barèmes du tribunal du logement sur l'application APQ CALCULO. Vous vous assurerez que le résultat final n'est pas une baisse du prix du loyer. Si c'est le cas, vous avez simplement à ne pas ouvrir de dossier en fixation de loyer pour maintenir le loyer actuel.

En cette année de pandémie et de grande fragilité économique, les propriétaires dont les logements sont chauffés

tant à l'électricité, au mazout ou qu'au gaz devront être très prudents, car les pourcentages de ces postes sont négatifs cette année.

Malheureusement une année de baisse pourrait annuler complètement une augmentation anticipée pour la réalisation de travaux majeurs sur l'immeuble. Notre suggestion à cet effet est d'établir, si c'est possible évidemment, sur plusieurs années, vos projets de rénovation pour éviter de tout perdre pour une année difficile, comme cette année.

Pour comprendre le sérieux de cette possibilité, voici un extrait d'une décision qui fixe le loyer à la baisse.

Dans cette décision il y avait une baisse des frais de taxes municipales et

scolaires et de l'assurance. Notez que le propriétaire qui avait fait des travaux majeurs dans ce dossier a été annulé par la baisse de taxe et assurance.

Les parenthèses représentent un montant négatif.

Notez que le loyer avant le calcul était de 536.67\$

...27 Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement sur les critères de fixation de loyer⁶ est de (7,40 \$) par mois, s'établissant comme suit :

(voir tableau ci-joint)

28 CONSIDÉRANT l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

29 CONSIDÉRANT qu'un ajustement mensuel de (7,40 \$) est justifié;

30 CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire au paiement des frais de la demande;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

31 FIXE le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 529,00 \$ par mois du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, comprenant le coût de l'espace de stationnement.

32 Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

33 La locatrice assume les frais de la demande.

When the tenant refuses the rent increase, the landlord can open a rent setting case at the Administrative Housing Tribunal if he wants to force a change in the price of the rent or another

condition of the lease. In most cases, the clerk grants a rent increase after confirming that the alleged expenses are real, by verifying the owner's original invoices during a hearing.

However, if for one reason or another you have, for the reference period a reduction in school or municipal tax, and of your insurance or if the percentage allocated for a specific post is negative, as is the case this year for oil, gas and electricity, the result could be negative and therefore a judgement resulting in ordering a reduction in the rent. This situation is possible and real even after having calculated the other expenses of the building and the major works.

When you anticipate such a drop, it is therefore important, before opening a rent setting file, to make the calculation based on the scales of the housing tribunal on the APQ CALCULO application. You will make sure that the end result is not a drop in the rental price. If this is the case, you simply do not have to open a rent setting file to maintain the current rent.

In this year of pandemic and great economic fragility, rental property owners whose housings are heated with electricity, oil or gas will have to be very careful

Taxes municipales et scolaires	(20,27 \$)
Assurances	(0,40 \$)
Gaz	4,82 \$
Électricité	0,28 \$
Mazout	0,00 \$
Frais d'entretien	0,00 \$
Frais de services	0,00 \$
Frais de gestion	0,30 \$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service	5,63 \$
Ajustement du revenu net	2,24 \$
TOTAL	(7,40 \$)

because the percentages of these items are negative this year.

Unfortunately, a year of decline could completely wipe out an anticipated increase for major work on the building. Our suggestion in this regard is to spread, if possible of course, over several years, your renovation projects to avoid losing everything for a difficult year, like this year.

To understand the seriousness of this possibility, here is an excerpt from a decision that sets

the rent down.

In this decision there was a reduction in municipal and school taxes and insurance costs. Note that the owner who had done major work in this file was refused an increase by the lower tax and insurance.

The parentheses represent a negative amount.

Note that the rent before the calculation was \$536.67.

...27 After calculation, the adjustment of the rent allowed under the Regulation respecting the criteria for the fixing of rent 6 is (\$7.40) per month, working out as follows:

(voir tableau ci-joint)

28 WHEREAS all of the evidence given at the hearing;

29 WHEREAS a monthly adjust-

ment of (\$ 7.40) is justified;

30 WHEREAS there is no need to condemn the tenant to pay the costs of the request;

FOR THESE REASONS, THE TRIBUNAL:

31 SETS the rent, after rounding to the nearest dollar, at \$529.00 per month from July 1st, 2009 to June 30th, 2010, including the cost of the parking space.

32 The other terms of the lease remain unchanged.

33 The landlady bears the costs of the request.

Me Émilie Pelletier, greffière spéciale

Gestion Laberge inc. c. Baranoshnik
18 090302 001 F



HABITAT EN BREF 2020 : PORTRAIT DE L'HABITATION

L'habitation en bref présente, sous forme de tableaux, un panorama des interventions de la SHQ ainsi que diverses données sur le logement social, le parc de logements, les ménages et le marché de l'habitation au Québec.

Parmi les données qui retiennent l'attention, on constate les 2/3 des ménages québécois sont propriétaires : (Graphique 1)

On constate également que les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement diminuent depuis 2001, passant de 12.5% en 2001 à 9% en 2016.

Concernant les dépenses liées à l'habitation, elles ne cessent d'augmenter par rapport à la construction de résidences unifamiliales et multifamiliales neuves, les rénovations de résidences existantes, et les coûts de transfert de propriété associés à l'achat et à la vente de résidences neuves et existantes. (Graphique 2)

Au niveau des aides financières accordées, plus de 216 928 ménages ont été aidés. Toutefois, moins de ménages ont reçu des aides en 2019-2020 car en 2018-2019 ce fût 225 456 ménages.

En 2019-2020, la majorité des aides ont été orientées vers les locataires avec 74 337 ménages pour un programme HLM. Mais la baisse en 2019-2020 est au niveau des Allocation-logement (PAL), 86 843 ménages comparativement à 79 963 cette année. (Graphique 3)

L'an prochain, il faudra surveiller si le nombre d'allocation-logement (PAL) continuera de diminuer et le nombre de ménages aidés avec les subventions et aides reliées à la pandémie.

Graphique 1	NOMBRE MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	% MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	NOMBRE MÉNAGES LOCATAIRES	% MÉNAGES LOCATAIRES
Québec	2 163 735	61,4	1 362 010	38,6
Reste du Canada	7 377 585	70,3	3 112 520	29,7

Dépenses liées à l'habitation, 2015-2019 (en millions de dollars) ¹	
Année	Formation brute de capitale fixe
2015	24 692
2016	25 948
2017	28 553
2018	30 878
2019	33 210

Source : Statistique Canada. Comptes économiques provinciaux et territoriaux. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec. Tableau : Produit intérieur brut selon les dépenses, données désaisonnalisées au taux annuel, Québec, juillet 2020.

1. Formation brute de capital fixe liée aux bâtiments résidentiels qui contient : la construction de résidences unifamiliales et multifamiliales neuves, les rénovations de résidences existantes, et les coûts de transfert de propriété associés à l'achat et à la vente de résidences neuves et existantes.

Résultats par programmes, 2019-2020		
Programme	Nombre d'interventions	Nombre de ménages distincts aidés
Programme de logement sans but lucratif (programme HLM) ¹	74 337	74 337
AccèsLogis Québec (ACL) ²	34 084	34 084
Logement abordable Québec (LAQ) ²	8 563	8 563
Allocation-logement (PAL) ³	79 963	79 963
Supplément au loyer (PSL) ¹	33 705	15 374
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	61	61
Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite	10	10
Programme d'adaptation de domicile (PAD) ⁴	5 441	1 314
RénoRégion (PRR)	1 042	1 042
Rénovation Québec (PRQ) ⁵	1 673	1 433
Revitalisation de quartier - Montréal (PRQM)	616	616
Autres interventions ⁶	198	131
Total	239 693	216 928

1. Période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2019.
2. Logements livrés depuis le début du programme (ACL : 1997, LAQ : 2002) jusqu'au 31 mars 2020.
3. Période de 12 mois s'étendant du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019.
4. Les volets II et III ont été calculés dans la colonne « Nombre d'interventions » uniquement.
5. Les interventions liées au programme AccèsLogis Québec ont été calculées dans la colonne « Nombre d'interventions » uniquement.
6. Les autres interventions incluent celles faites dans le cadre du programme Initiative de développement durable, d'entraide et de mobilisation (ID²EM), du Programme d'intervention résidentielle — mэрule, du programme Petits établissements accessibles, du Programme favorisant l'accession à la propriété et la rénovation résidentielle dans la région Kativik et du Programme spécial de rénovation de maisons de la communauté algonquine de Kitcisakik et la construction d'entrepôts au Nunavik.



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



LA REPRISE HISTORIQUE DU MARCHÉ DU LOGEMENT A PESÉ SUR L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ AU CANADA

- La hausse des prix a réduit le gain précédemment réalisé en matière d'accessibilité. La mesure globale de RBC pour l'ensemble du pays a augmenté de 1,3 points de pourcentage pour s'établir à 49,1 % au troisième trimestre, ce qui annule partiellement le recul de 3,0 points de pourcentage enregistré au deuxième trimestre. La forte hausse des prix dans la majorité des marchés a contribué à cette détérioration.
- La hausse temporaire du revenu des ménages a commencé à s'estomper. En raison de la légère diminution des transferts gouvernementaux sans précédent, de nombreuses personnes ont de la difficulté à composer avec la hausse des coûts de propriété.
- Les propriétés demeurent accessibles dans la plupart des régions du Canada. Cependant, d'énormes problèmes persistent pour les acheteurs à Vancouver, à Toronto et à Victoria, où les prix sont élevés.
- L'accélération de la hausse des prix annonce une poursuite de la détérioration de l'accessibilité à la propriété à l'avenir. Dans l'ensemble, les conditions de l'offre et de la demande sont demeurées incroyablement tendues à la fin de 2020. Par conséquent, l'appréciation rapide de la plupart des types de propriétés se poursuivra à court terme. La principale exception concerne les copropriétés situées au centre-ville des plus grandes villes du Canada, où l'offre abondante limitera l'augmentation des prix. Si les récentes hausses considérables des prix se poursuivent, on pourrait observer une importante détérioration de l'accessibilité dans les petits marchés.

Le portrait de l'accessibilité à la propriété n'a guère changé à l'échelle du Canada

Alors que la proportion des coûts de propriété par rapport au revenu a augmenté de manière inégale d'un marché à l'autre au troisième trimestre, les hausses les plus importantes ayant été enregistrées à Vancouver (2,8 points de pourcentage) et à Victoria (1,5 point de pourcentage), la situation n'a pas beaucoup changé dans son ensemble. Dans pratiquement tous les marchés, les propriétés

étaient toujours plus accessibles qu'à la même période l'année précédente (Ottawa étant la seule exception). L'accessibilité est demeurée conforme aux normes historiques dans la majorité des marchés. Vancouver, Toronto et Victoria ont conservé leur place en tête du palmarès des marchés les moins accessibles au Canada, et des tensions modérées persistent à Montréal et à Ottawa. Les tensions liées à l'accessibilité dans ces grands marchés sont en grande partie attribuables aux prix élevés des maisons individuelles. En général, les appartements en copropriété représentent une option plus accessible pour les acheteurs.



SACCAGE DE LOGEMENT : 9 MOIS DE PRISON ET PROBATION DE DEUX ANS

Ce mois-ci, le locataire de Sainte-Marcelline-de-Kildare, Alain Rousseau, a finalement reçu sa sentence pour avoir saccagé un logement.

Il a été condamné au Palais de justice de Joliette à une peine de prison de neuf mois et à une probation de deux ans.

M. Rousseau il était parti avec les murs, les plafonds, les planchers, les armoires, la toilette.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que cette décision permettra à d'autres propriétaires de porter leur dossier de saccage auprès des forces de l'ordre avec des conséquences criminelles associées à leurs actes.

Si vous êtes victime de saccage de la part d'un de vos locataires, n'hésitez pas à contacter un de nos conseillers juridiques afin de vous soutenir et faire changer les choses!

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. Couvresseurs
12. Drainage
13. Exterminateur
14. Gestion d'appels
15. Gestion Immobilière
16. Huissiers de justice
17. Impôts fiscalité
18. Insonorisation
19. Inspection Bâtiments
20. Maçonnerie
21. Peinture
22. Plancher
23. Portes et fenêtres
24. Sinistres
25. Téléphones mobiles

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.seecliq.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. 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.avantagescondos.com

info@avantagescondos.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

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

17. IMPÔTS FISCALITÉ**Centre financier Carrefour****Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

**Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin**

Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

Vidéo de présentation au

<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>**18. INSONORISATION****Les Insonorisations M.G. Inc**

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

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

19. INSPECTION BÂTIMENT**BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

20. MAÇONNERIE**Britek Restauration inc**

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie

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

21. PEINTURE**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755**BMCU décoration et
peinture**

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

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

22. PLANCHER**Centre du Plancher 640**

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-vernis

- Parqueterie

23. PORTES ET FENÊTRES**CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

24. SINISTRES**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

- Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction

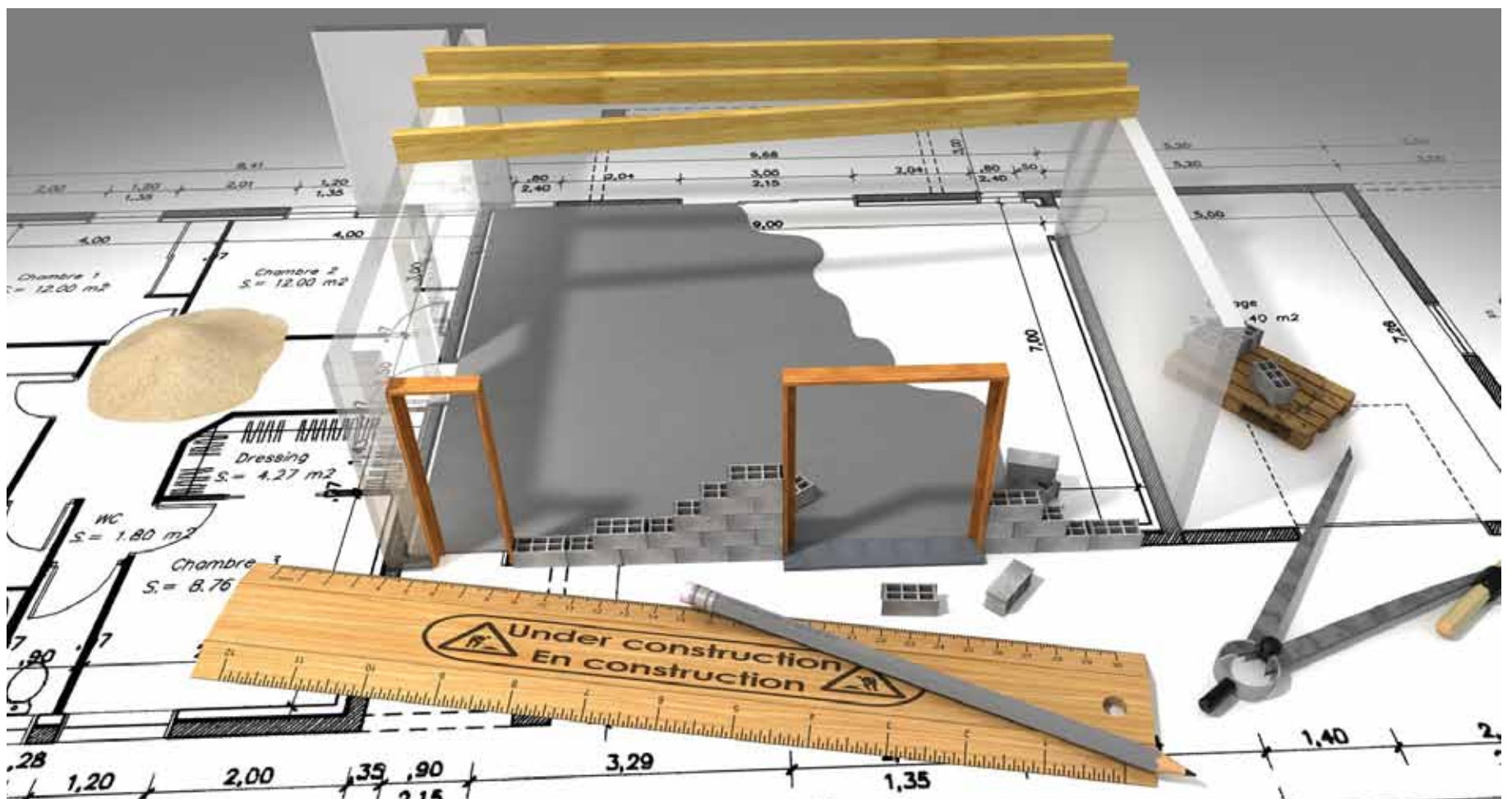
RBQ 5670 7276 01

25. TÉLÉPHONES MOBILES**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ
www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363
- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
- **Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL
Matériaux Anctil inc.
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747
Matériaux Magog Orford
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441
* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt
3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662
* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
* **Escomptes membres RPHL**
- Huile à chauffage, mazout
- Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel
Bétonel Dulux*
Code RABAIS 30758755
* **Escompte membres RPHL**
- **44 William-Ives, Sherbrooke**
Tél : 819-564-7889
- **2678 King O. Sherbrooke**
Tél : 819-566-6366
- **425 Principale, Granby**
Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU
MEILLEUR SERVICE ET DU
MEILLEUR PRIX
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO ÉNERGIE
Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
1 877 563-9292



Service d'aide aux Néo-Canadiens
ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373
sanc@sanc-sherbrooke.ca

Organisme à but non lucratif, accueille les personnes immigrantes en Estrie et les accompagne dans leur intégration à la vie socioéconomique et contribue au rapprochement interculturel.

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363
1-800-567-3573

www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005



CAUTIONNEMENT : QUELLES SONT LES RESPONSABILITÉS DE L'ENDOSSEUR?

La période de location 2021 commence et la vérification de vos potentiels locataires deviendra une priorité.

Que ce soit pour un étudiant qui cherche son premier logement ou une personne qui vit des difficultés financières, il s'avère qu'un locataire ait besoin d'avoir une caution pour signer un bail.

La personne qui se propose pour être caution ou endosseur devrait aussi être vérifiée sur sa solvabilité (enquête de crédit). Le propriétaire doit s'assurer de la capacité de payer de la cau-

tion si le locataire ne paie pas.

Ensuite, la personne qui se porte caution doit être inscrite et signer sur le formulaire obligatoire du bail. Dans la section „H - Signatures”

« Toute autre personne qui signe le bail devrait indiquer clairement en quelle qualité elle le fait (exemples: autre locateur, autre locataire, caution) ».

Mais attention, la caution ne se renouvelle pas avec le bail ce qui veut dire que la caution n'est plus responsable à moins que l'endosseur ait signé et donc accepté que son engagement se prolonge toute la du-

rée du bail et de ses renouvellements.

1881 C.c.Q : « La sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit. »

Pour votre protection, vous trouverez dans les documents de la Trousse du propriétaire APQ un formulaire de cautionnement à faire signer pour une durée de 5 ans.

En cas de recours au Tribunal administratif du logement (TAL), vous aurez alors le locataire mais aussi l'endosseur comme défendeurs à inscrire.

Suite au jugement, le recouvrement des sommes dues s'applique également contre le locataire et la caution.

Notre service juridique reste disponible pour toutes questions.



RONA
L'entrepôt
GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



**VENTE ET
SERVICE
D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

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

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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX
ANCTIL
RONA

MATÉRIAUX
MAGOG
RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

PRENEZ LE TEMPS DE VÉRIFIER VOS POTENTIELS LOCATAIRES

Un récent article décrivait une situation de non-paiement de loyer qui perdure. Mais cette histoire rappelle aussi l'important des enquêtes de prélocation.

Le couple a loué à un monsieur qui suite à son emménagement en novembre 2020 n'a payé aucun loyer.

Le couple a fait confiance à ce locataire mais désormais ils doivent attendre une nouvelle décision du Tribunal administratif du logement (TAL) car le locataire a fait appel de la décision de non-paiement et expulsion.

Mais une enquête de prélocation sur le locataire, Alexandre Tremblay-Bouchard, aurait permis de

voir que le locataire cumulait plusieurs décisions pour non-paiement de loyer.

„Depuis 2015, la Régie du logement a prononcé une douzaine de décisions à son sujet et huit ordonnances d'expulsion ont été rendues pour près de 27 000\$ de loyers impayés.”

Enquêtes complètes

La fiche de crédit vous donne une image de la solvabilité du proposant locataire mais ce sera tout. Il est très important d'aller un peu plus loin, de faire des vérifications auprès de son propriétaire actuel, son employeur...etc. Une bonne enquête complète peut aussi vous éviter des recours au Tribunal administratif du logement :

-Authentification du propriétaire

actuel

-Vérification de l'emploi actuel

-Vérification auprès du propriétaire actuel et antérieur

-Vérification auprès du Tribunal administratif du logement

-Vérification de dossier civil et criminel

-Informations sur les opérations à crédit

Dans cette histoire, une vérification auprès du Tribunal administratif du logement aurait permis de voir si le nom de ce locataire a déjà été mentionné à titre de défendeur dans un jugement pour non paiement de loyer. Naturellement, il faut user de prudence avec cette information et vous assurer qu'il s'agit bien de votre candidate et non d'un ho-

monyme.

Dans certains cas, il se pourrait que votre proposant locataire vous mentionne qu'il n'a jamais eu d'expérience de location ou qu'il n'a jamais eu de bail à son nom.

Attention ! Méfiez-vous, il pourrait essayer ici de vous cacher certains détails de son passé locatif.

Sachez que l'Association des Propriétaires du Québec vous suggère fortement de faire des enquêtes complètes.

Pour toute question, contactez notre service des enquêtes.

Source : <https://www.journaldequebec.com/2021/01/26/saguenay-27000--de-loyers-impayes-en-cinq-ans>

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

PROGRAMME PRO

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

L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H !

• PEINTURE ET ACCESSOIRES

15%

- DÉCORATION
- QUINCAILLERIE
- ÉLECTRICITÉ
- PLOMBERIE
- OUTILLAGE

10%

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

8%

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

5%

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

3%

EXCLUSIVEMENT
À SHERBROOKE



Obtenez des milles
AIR MILES[®]
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