

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Novembre 2021, Volume 37 No 11

LOYERS IMPAYÉS

La combinaison gagnante pour les fraudeurs se présente dans un cumul de délais, de restrictions à demander un dépôt de garantie, dans l'impossibilité de saisir la plupart des prestations gouvernementales.

>>Page 2

LOGEMENT PRIVÉ OU EN HLM

Le comportement d'un locataire peut déranger tout un immeuble et ce, que le logement occupé soit dans un immeuble privé ou un immeuble géré par un organisme public.

>>Page 6

DROIT DE PASSAGE

En temps normal, une servitude est « perpétuelle ». Par contre, bien que cela puisse paraître étonnant pour la plupart des gens, le fait d'avoir prévu une servitude, bien qu'elle soit écrite et publiée au registre foncier, ne protège pas contre son éventuelle extinction en cas de non-utilisation.

>>Page 8

SOUS-LOCATION :

Oui le propriétaire a quelque chose à dire!

Dans le cadre d'une sous-location, les motifs de refus qui sont sérieux et valables sont encore plus restreints que dans le cadre d'une cession de bail.

Suite à la page 15



Me Martin Messier

LOYERS IMPAYÉS

Unpaid rents

MOT DE L'ÉDITEUR

Le Journal de Montréal sous la plume de Jonathan Tremblay démontre les dangers que représentent notre système actuel pour les propriétaires d'immeubles. (*Lien vers l'article : <https://www.journaldemontreal.com/2021/11/29/un-locataire-devrait-au-moins-43000-en-loyers-impayés>*)

Dans son enquête, le Journal a pu mettre en lumière ce locataire qui accumule des mois de loyers impayés d'un propriétaire à l'autre.

Cet article traite de ce que peuvent vivre les propriétaires de logements au Québec. La

combinaison gagnante pour les fraudeurs se présente dans un cumul de délais, de restrictions à demander un dépôt de garantie, dans l'impossibilité de saisir la plupart des prestations gouvernementales telles que l'aide sociale et dans la complexité de récupérer les sommes d'argent qui sont dues aux propriétaires en raison de frais importants pour l'huissier et le timbre judiciaire.

Quelle est la solution? Des dépôts de loyer permettraient de réduire ce type de comportement de façon importante.

Mais ici et maintenant ou peut agir pour se protéger.

Il faut faire une vérification complète du locataire avant de signer un bail. Vérifier le crédit seulement est irresponsable pour un propriétaire d'immeubles ou un gestionnaire.

La vérification des anciens propriétaires, de l'employeur, des dossiers au Tribunal administratif du logement, à la Cour du Québec, à la Cour Supérieure doit absolument s'ajouter à la vérification du locataire.

Si une entente est prise pour le paiement du premier mois de loyer à la signature du bail, cela devrait être par une traite bancaire ou en argent comptant, pour éviter les chèques sans provi-

sion.

Il faut aussi introduire un recours dès le premier mois de non-paiement. Si la situation se corrige vous pouvez fermer cette demande, ou encore aller chercher la décision en poursuivant la démarche pour avoir le remboursement des frais mais aussi pour laisser une trace au dossier de votre locataire.

Voyez la formation du huissier disponible en ligne pour les membres pour l'exécution de la décision.

Notre équipe est avec vous pour vous assister tout au long du processus, il suffit de nous joindre.

Volume 37 No 11
Novembre 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

Jonathan Tremblay's article in the Journal de Montréal clearly demonstrates the dangers that our current rental system represents for rental property owners. In its investigation, the Journal de Montréal was able to highlight this particular tenant who

accumulated months of unpaid rent, from one landlord to another.

The article discusses what rental housing owners can go through in Québec. The winning combination for fraudsters lies in a mixture of delays, restrictions on applying for a security deposit,

the impossibility of seizing most government benefits such as social assistance and the complexity of recovering the sums of money that are due to the owners because of significant costs for the bailiff and the Court stamp.

What is the solution then?

Well, rent deposits would significantly reduce this type of behaviour.

But here and now, in the immediate, one can already act to protect oneself.

A complete verification of the tenant must be done before signing a lease. Only checking credit is irresponsible for a rental building owner or manager.

The verification of previous landlords, the employer, files at the Administrative Housing Tribunal, the Court of Québec, the Superior Court must absolutely be added to the tenant's audit.

If an agreement is made for the payment of the first month's rent at the signing of the lease, it should be by bank draft or cash, to avoid NSF (non-sufficient funds) cheques.

An appeal must also be filed in the first month of non-payment. If the situation is corrected you can close this request, or go get the decision by continuing the process to have the reimbursement of expenses but also to leave a trace in the file of your tenant.

Check the bailiff training available online for members, for the execution of the decision.

Our team is always with you to assist you throughout the process. Just contact us.






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



PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON
au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

Pour obtenir vos escomptes privilèges du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à rona.promms@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.
**Pour les marchands Rona affiliés vous devrez faire la demande en magasin chez un des marchands participants.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS :
2 façons de vous identifier : soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Reno-Dépot à Stephany Robinson pour obtenir vos escomptes RPHL.





*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES, jusqu'à 10% de rabais sur les marchandises à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Best King et Husqvarna, les chauffe-eaux, le fil électrique ainsi que les électroménagers sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin; le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson, Chargée de comptes Nationales des Venues Pro IC

3



LA SIGNATURE DU BAIL ET SES RÈGLEMENTS

14 décembre 2021
à 18h30

La signature du bail est une étape importante lors du processus de location d'un logement. Une erreur dans une clause, dans le montant du loyer,...

Notre expert vous expliquera section par section comment remplir le formulaire de bail obligatoire. Également, il s'attardera aux différents règlements que vous devez prendre en compte comme : la clause de solidarité, l'interdiction de fumer dans les logements, la clause des animaux, la location de chauffe-eaux,...

COMMENT LOUER UN LOGEMENT VITE ET BIEN À UN LOCATAIRE - 18 janvier 2022 à 18h30

Une conférence sur la location des logements : Les trucs et astuces pour augmenter votre visibilité mais aussi comment mettre votre logement en valeur et le présenter afin de maximiser vos chances de location.

LA MODIFICATION DU BAIL ET L'AUGMENTATION DE LOYER 22 février 2022 à 18h30

Cette formation expliquera à travers d'exemples comment utiliser le formulaire de calcul du Tribunal administratif du logement (TAL).

Des explications seront fournies sur la manière de remplir le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer et aussi comment calculer l'augmentation du loyer selon le règlement sur les critères de fixation du loyer.

Un de nos avocats expert dans le domaine locateur-locataire vous expliquera les procédures et les délais à votre disposition.

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

SUSPENSION TEMPORAIRE DU DROIT D'AUGMENTER LE LOYER: Québec Solidaire ne comprend pas la réalité du marché locatif selon l'APQ

Montréal, le 4 novembre 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) prend connaissance de la nouvelle demande de Québec Solidaire de vouloir suspendre de façon temporaire le droit d'augmenter le loyer par le dépôt du projet de loi 390.

„Québec Solidaire a déjà tenté le 10 février dernier de faire suspendre les augmentations de loyer par le dépôt du projet de loi portant le numéro 696, Loi prévoyant la suspension temporaire du droit d'augmenter le loyer d'un bail de logement. Puisque la tentative précédente n'a pas abouti, M. Andrés Fontecilla, Député de Laurier-Dorion, tente une nouvelle fois de cibler le marché locatif.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Par ce projet de loi, on vise à interdire les hausses de loyer pour la prochaine période d'augmentation de loyer (2022-2023) :

„Ce projet de loi suspend, pour une période d'un an, le droit du locateur d'augmenter le loyer pour tout bail de logement. Ainsi, le projet de loi prévoit que toute demande de fixation de loyer visant l'augmentation du loyer entre le 1er juin 2022 et le 31 mai 2023, présentée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est annulée.”

Il est décourageant de voir que certains partis politiques ne veulent pas regarder les problèmes du monde locatif dans leur totalité, plutôt que d'aider les propriétaires d'immeubles locatifs et de s'attarder à mieux comprendre leur situation, ces derniers prennent du temps pour réfléchir sur un projet de loi aussi inopportun.

„C'est très mal connaître le système de fixation du loyer en vigueur au Québec que de présenter un tel projet de loi dans un contexte où la hausse des coûts est importante.” d'ajouter Martin Messier.

Le propriétaire doit faire parvenir un avis de modification du bail dans un délai prescrit par la loi. Dans cet avis, le propriétaire doit annoncer aux locataires le délai qu'ils ont pour répondre à l'avis et à la modification proposée.

Les locataires peuvent refuser la modification. Le propriétaire doit par la suite introduire une demande devant le tribunal administratif du logement (TAL) pour fixer le coût du loyer.

„Pour aider le marché locatif, incluant les locataires, Québec Solidaire devrait soutenir l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dans ses multiples demandes pour moderniser le règlement sur les critères de fixation du loyer appliqué par le tribunal administratif du logement (TAL).” selon l'APQ.

Ce règlement applique des mesures qui sont désuètes et qui ne permettent qu'un ajustement très faible, voire extrêmement faible du loyer des locataires. Les mesures des différents taux s'effectuent de façon statistique et ne tiennent pas compte, sauf pour de rares exceptions de la dépense réelle du propriétaire. Elles ne tiennent pas en compte le marché, ni les difficultés qu'un propriétaire peut rencontrer dans la gestion de son immeuble. Elles sont purement mathématiques.

„C'est donc avec un soupir de découragement que les propriétaires du Québec accueilleront le fait que leur gouvernement étudiera un projet de loi qui ne tient pas compte de la situation des propriétaires, ni de la méthode utilisée par le tribunal administratif du logement (TAL) en application de la loi.” de conclure l'APQ.

Nous suivrons et demandons de participer aux discussions relatives à ce projet de loi pour que nos élus comprennent que les efforts devraient plutôt se consacrer à stimuler l'économie et à aider les propriétaires.

LOGEMENT PRIVÉ OU EN HLM, LES LOCATAIRES DOIVENT RESPECTER LEURS OBLIGATIONS

Whether they live in private housing or in low-cost housing, tenants must always respect their obligations

Le comportement d'un locataire peut déranger tout un immeuble et ce, que le logement occupé soit dans un immeuble privé ou un immeuble géré par un organisme public.

Mi-octobre, le tribunal administratif du logement (TAL) a résilié et expulsé une locataire de l'Office Municipal d'Habitation de Chibougamau-Chapais suite à des plaintes répétées de bruit et des comportements abusifs.

Selon l'OMH, Madame Josée Bolduc, mandataire du locateur, explique qu'elle a rencontré la locataire à plusieurs reprises en raison du tapage fréquent provenant de son logement, des nombreuses fêtes qu'elle y tient à toute heure du jour, de la consommation excessive de drogues et d'alcool ainsi que du va-et-vient incessant dans les lieux loués, le tout suivant les plaintes des autres occupants de l'immeuble.

De plus, la locataire laisse des débris dangereux (exemple : bouteilles cassées) dans la cour

extérieure rendant dan-

gereux l'état des lieux, notamment pour les enfants des autres locataires. Par conséquent, encore dernièrement, le locateur a fait procéder au nettoyage de la cour extérieure de la locataire pour éviter un accident."

Tout comme un propriétaire privé, le HLM doit prouver le trouble de jouissance paisible. Dans cette cause, la notion de préjudices sérieux est mis en avant. Il faut que le locateur démontre une série de faits établissant des inconvénients anormaux ou excessifs qui présentent un caractère de persistance ou de répétition. Le locataire doit avoir agi de façon illégitime ou fautive. Il faut aussi prouver la dénonciation du trouble au locataire et sa persistance par la suite.

Car selon l'article 976 C.c.Q., « 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. »

Le locateur a mis comme preuve le témoignage de deux voisines et l'envoi de mises en demeure pour dénoncer la situation et que les bruits et va-et-vient cessent. En tout trois mises en demeure

furent envoyées.

On apprend même qu'un des témoins a été intimidé par une des amies de la locataire en lien avec son témoignage.

La locataire, en défense,

parle de certaines fréquentations qui viennent chez elle sans son accord mais que cela va rentrer dans l'ordre.

Finalement, le Tribunal prononce la résiliation du

BÉTONEL^{MD}

Dulux

Offre spéciale



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

35%

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

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

bail. La preuve démontre de façon probante que la locataire trouble la jouissance paisible des lieux et la preuve en défense est déficiente.

„Il s’agit d’un trouble continu et/ou répétitif s’étalant sur une assez longue période et les agissements de la locataire et de ses visiteurs sont anormaux et excessifs eu égard aux us et coutumes de personnes raisonnables.”

Les causes de bruit sont des causes classées dans les causes civiles non urgentes et les délais peuvent dépasser 1 an. Il peut y avoir plusieurs audiences aussi avant d’avoir un jugement.

Selon le dernier rapport annuel 2020-2021 du TAL, pour une cause civile générale, le délai moyen avant la 1^e audience est de 11,5 mois.

Délai TAL

Enquêtes de prélocation : votre meilleur allié avant de louer! On ne le répétera jamais assez mais procéder à une enquête complète sur votre potentiel locataire peut vous éviter des situations conflictuelles autant avec vous qu’avec vos autres locataires. Prenez le temps de voir tous les aspects de votre proposant locataire afin de prendre une décision éclairée.

The behaviour of a tenant can disturb an entire building and this, whether the occupied dwelling is in a private building or in a building managed by a public body.

In mid-October, the Administrative Housing Court – Tribunal administratif du logement (TAL) terminated and evicted a tenant of the Municipal Housing Office of Chibougamau-Chapais following repeated complaints of noise and abusive behaviour.

“According to the Office municipal d’habitation, Mme Josée Bolduc, the agent of the landlord, explains that she met the tenant several times because of the frequent noise coming from her dwelling, the many parties she holds there at any time of the day, the excessive consumption of drugs and alcohol as well as the incessant comings and goings in the rented premises, all of this following the complaints of the other occupants of the building. Moreover, the tenant leaves dangerous debris (for instance: broken bottles) in the outdoor courtyard, making it a dangerous site, especially for the children of other tenants. Therefore, just recently, the landlord had the tenant’s outdoor yard cleaned to avoid an accident.”

Just like any other private owner, the low-cost housing (HLM) must prove the disturbance of peaceful enjoyment of the pre-

mises.

In this case, the concept of serious harm is put forward. The landlord must demonstrate a series of facts establishing abnormal or excessive inconveniences that are persistent or repetitive. The tenant must have acted illegitimately or wrongfully. It is also necessary to prove the denunciation of the disorder to the tenant and its persistence thereafter. Because according to Section 976 of the C.c.Q., “976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage.”

The landlord put forward as evidence the testimony of two neighbours and the sending of formal notices to denounce the situation and that the noise and comings and goings would cease. A total of three formal notices were sent. We even learned that one of the witnesses was intimidated by one of the tenant’s friends in connection with her testimony.

The tenant, in her defence, speaks of some acquaintances who come to her housing without her agreement,

but that this will soon return to order.

Finally, the Court pronounces the termination of the lease. The evidence demonstrates conclusively that the tenant disturbs the peaceful enjoyment of the premises and the evidence in her defence is deficient.

“This is a continuous and/or repetitive disturbance spread over a fairly long period of time and the actions of the tenant and her visitors are abnormal and excessive in regard to the habits and customs of reasonable persons.”

• Noise cases are classified as non-urgent civil cases and delays can exceed 1 year. There may also be several hearings before

obtaining a judgement.

According to the latest 2020-2021 TAL Annual Report, for a general civil case, the average time before the 1st hearing is 11.5 months.

• Pre-rental surveys: are your best ally before renting! We can never repeat it enough but conducting a complete investigation of your potential tenant can avoid conflict situations with you as much as with your other tenants. Take the time to verify all aspects of your tenant in order to make an informed decision.

566447 04 20210409 G
OFFICE MUNICIPAL D’HABITATION de Chibougamau c. Nanette Iserhoff



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

VOUS AVEZ UN DROIT DE PASSAGE? *Vaut mieux l'utiliser pour ne pas le perdre*

Do you have a right of way? *It is preferable to use it, so as not to lose it*

La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. ... » (1).

Cela peut être une servitude de vue, de passage, de non-construction, à titre d'exemples.

En temps normal, à moins d'y avoir prévu une durée, une servitude est « perpétuelle ». Par contre, bien que cela puisse paraître étonnant pour la plupart des gens, le fait d'avoir prévu une servitude, bien qu'elle soit écrite et publiée au registre foncier, ne protège pas contre son éventuelle extinction en cas de non-utilisation.

En effet, certaines servitudes, dont font partie les servitudes de passage, peuvent s'éteindre par non-usage si 10 ans se passent à partir du moment où le propriétaire de l'immeuble détenant le droit de passage cesse de l'exercer.

Un droit de passage est souvent (mais pas tout le temps (2)) créé en faveur d'un lot, donc d'un terrain, qui pourrait bénéficier, pour plusieurs raisons, d'un passage sur le terrain d'un voisin. Cela pourrait être un avantage accordé pour se rendre à un lac, ou tout simplement car il s'agit du chemin le plus approprié pour se rendre sur son terrain à partir de la voie publique.

Dans un cas récent, une personne ayant fait l'acquisition d'un terrain dans un développement immobilier et dont le terrain (lot) est affecté d'une servitude de passage au bénéfice du voisin, demande quelques années plus tard au Tribunal de déclarer éteinte par l'effet de la prescription, la servitude

de passage grevant son lot au bénéfice de celui de la propriété voisine, en raison de son non-usage pendant dix ans.

En effet, on trouve généralement plus intéressant de ne pas avoir de servitude qui affecte notre propriété. Le propriétaire voisin conteste toutefois la demande.

La difficulté est de démontrer ce « non-usage » par le voisin pendant 10 ans. « Il reconnaît que le chemin a été emprunté à plusieurs reprises par des locataires de chalets avoisinants pour se rendre au sentier de raquette et qu'en 2010, il a vu un camion sortir du bois » (3). Par contre, il affirme ne jamais avoir vu une personne associée à son voisin circuler sur la servitude pendant les 10 ans précédant sa demande au tribunal. Pourtant, le voisin affir-

me le contraire, bien qu'il n'ait pas utilisé la servitude souvent, il l'aurait utilisée, soit au moins une fois par année : « De la preuve testimoniale, le Tribunal retient que le demandeur a failli dans son fardeau de démontrer l'absence complète d'usage de la servitude de passage, tant à pied qu'en véhicule pendant une période continue de dix ans » (4).

En effet, il a été décidé que la fréquence d'utilisation de la servitude n'est pas pertinente à l'analyse. « Il suffit qu'il y ait eu usage utile de tous les modes de passage prévus à la servitude à quelques reprises par le propriétaire du lot dominant pour empêcher la prescription de s'accomplir » (5). Le deman-

nettoyage haute pression
Lessard
Unité mobile 514.424.6346
info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

deur n'a donc pas eu gain de cause dans cette affaire.

Notez finalement que, si par exemple une servitude est prévue pour passage à voiture et à pied, mais que plus aucune voiture ne passe là depuis plus de dix ans, un mode d'exercice de la servitude (ex. le passage en voiture) peut aussi faire l'objet de la prescription après 10 ans (6).

A servitude is a charge imposed on a building, the servient land, in favour of another building, the dominant land, and which belongs to a different owner.

This charge obliges the

owner of the servient land to bear, on the part of the owner of the dominant land, certain acts of use or to refrain from exercising certain rights inherent in the property. ... (1)."

This can be a servitude of view, passage, or non-construction, for instance.

Normally, unless it has been provided for a period of time, a servitude is "perpetual." On the other hand, although it may seem surprising to most people, the fact of having provided for a servitude, although it is written and published in the land register, does not protect against its possible extinction in case of non-use.

Indeed, certain servitudes, including servitu-

des of passage, can be extinguished by non-use if 10 years elapse from the moment the owner of the immovable holding the right of way ceases to exercise it.

A right of way is often (but not all the time (2)) created for the benefit of a lot, meaning a piece of land, which could benefit, for several reasons, from a passage on the land of a neighbour. This could be an advantage granted to get to a lake, or simply because it is the most appropriate way to get to one's own land from the public road.

In a recent case, a person who has acquired land in a real-estate development and whose land (lot) is granted a right of way for the benefit of the neighbour, asks the Court a few years later to declare extinguished by the effect of the limitation period, the servitude of passage encumbering his lot in favour of the one of the neighbouring property, due to its non-use for ten years.

Indeed, we generally find it more interesting not to have a servitude that affects our property. However, the neighbouring owner disputes the request.

The difficulty is to demonstrate this "non-use" by the neighbour for 10 years. "He acknowledges that the pathway was used several times by tenants of neighbouring cottages to get to the snowshoe trail and that in 2010 he saw a truck coming out of the woods" (3). On the other hand, he states that he has never seen a person associated with his neighbour walking on the servitude in the 10 years preceding his request to the Court. However, the neighbour states the opposite, although he did not use the servitude often, he would have used it, at least once a year: "Based on the testimonial evidence, the Tribunal finds that the applicant failed to show the total absence of use of the servitude of passage, both on foot and in a vehicle for a continuous period of ten years" (4).

Indeed, it was decided that the frequency of use of the servitude is not relevant to the analysis. "It is sufficient that there has been a useful use of all the modes of passage provided for in the servitude on a few occasions by the owner of the dominant lot to prevent the limitation period from being complied with" (5). The plaintiff was therefore unsuccessful in this case.

Finally, note that if, for instance, a servitude is provided for passage by car and on foot, but there are no more cars that have passed through it for more than ten years, a mode of exercise of the servitude (for instance, passage by car) may also be subject to the limitation period after 10 years (6).

(1) Code civil du Québec, RLRQ, art. 1177;

(2) Notez qu'il existe également des servitudes « personnelles » c'est-à-dire en faveur d'une personne en particulier plutôt qu'en faveur d'un « lot »;

(3) Gagnon c. Productions Intrépides inc., 2021 QCCS 4096, para.16;

(4) Idem, para. 29.

(5) Idem, para. 34, citant la décision Ponce c. Evans, 2019 QCCS 5396, par. 47, déclaration d'appel, 2020-02-19 (C.A.), 500-09-028831-204; requête en rejet d'appel rejetée, 2020 QCCA 760;

(6) Code civil du Québec, RLRQ, art.1193.

DES VISITES EN 3 CLICS

ANNONCEZ VOS LOGEMENTS ET PROPULSEZ LES SUR FACEBOOK, TWITTER, KIJJI, CRAIGSLIST, LOGISQUÉBEC.

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com



HABITAT EN BREF 2021

Dans le dernier „Habitat en bref” émis par la Société d’Habitation du Québec (SHQ), on retrouve plusieurs informations en plus du nombre de programmes sociaux octroyés en 2020-2021.

Résultats par programmes, 2020-2021

Programme d’interventions	Nombre ménages distincts	Nombre de aidés
Programme de logement sans but lucratif (Programme HLM)	74 328	74 328
AccèsLogis Québec (ACL)	34 920	34 920
Logement abordable Québec (LAQ)	8 563	8 563
Allocation-logement (PAL)	71 506	71 506
Programme de supplément au loyer (PSL)	34 709	15 744

On peut aussi constater que 2165 ménages ont bénéficié du Programme d’aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer - pandémie de la COVID-19.

Un des tableaux intéressants est celui des besoins impérieux des ménages. Rappelons que selon la SCHL, un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n’est pas conforme à au moins une des normes d’acceptabilité (qualité, taille, abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt s’avère insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d’occupation) situés dans sa localité.

On peut remarquer que ce taux est en constante diminution.

Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement selon le mode d’occupation

	2001	2006	2011	2016
Proportion des ménages ayant des besoins impérieux	12,5 %	10,6 %	10,8 %	9,0%
Nombre total de ménages ayant des besoins impérieux	352 350	324 590	348 485	305 590
Ménages propriétaires	74 655	63 935	78 145	61 470
Ménages locataires	277 695	260 655	270 340	244 120

Le nombre de locataires est plus élevé au Québec que le nombre de propriétaires : 38,6% sont locataires comparativement à 29,7% dans le reste du Canada.

Aussi l’Indice des prix des logements neufs (IPLN), maison et terrain, a fortement augmenté en 2021 avec une variation annuelle de +8,27%.

Et finalement, les mises en chantier en 2020 sont majoritairement des logements locatifs.

Mises en chantier selon le type de propriété

2020	Propriétés individuelles	Logements locatifs	Copropriétés	Coopératives	Total
Nombre	16 157	30 291	7 378	243	54 069
Pourcentage	29,9 %	56,0 %	13,6 %	0,4 %	

http://www.habitation.gouv.qc.ca/actualites/actualites/article/vient_de_paraitre_lhabitation_en_bref_2021.html



IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.

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

INVESTISSEMENTS MAJEURS DANS LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE AU QUÉBEC :

L'APQ aurait voulu plus d'aide direct

COMMUNIQUÉ DU GOUVERNEMENT :

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme Andrée Laforest, est heureuse de confirmer ses priorités pour l'utilisation des sommes qui découlent de l'Entente Canada-Québec sur le logement.

Cette entente historique, qui comprenait trois initiatives et prévoyait 3,7 milliards de dollars entre 2019 et 2028, se traduira par des investissements combinés de l'ordre de 3,189 milliards de dollars au Québec entre 2022 et 2028 pour la construction de logements sociaux et abordables, la rénovation de HLM et la bonification du programme Allocation-logement.

Construction de logements

En combinant la participation des gouvernements du Canada et du Québec, plus de 279 millions de dollars serviront à la construction de plus de 3 000 logements sociaux et abordables entre le 1er avril 2022 et le 31 mars 2028. Les projets que le Québec choisira de financer à même cette somme le seront en fonction de ses priorités, comprenant l'accès plus facile aux logements sociaux et abordables et la réparation et la construction de ceux-ci. Ces actions seront financées par l'Initiative 1 de l'Entente Canada-Québec sur le logement.

Accélérer la rénovation du parc de HLM

Pour accélérer la rénovation du parc de HLM et maintenir l'aide aux locataires, la participation combinée des deux ordres de gouvernement liée à l'Entente s'établira à plus de 2 milliards de dollars de 2022 à 2028, provenant de l'Initiative 2. Ces sommes s'ajouteront au montant de près de 1 milliard de dollars déjà alloué depuis 2018 pour améliorer le parc de HLM au Québec. Rappelons que plus de la moitié des HLM qui étaient dans un état coté « E ou D » ont été rénovés. Déjà, en mai dernier, les gouvernements du Canada et du Québec ont annoncé une somme de 100 millions de dollars pour rénover des HLM en fin de convention avec le gouvernement du Canada, dont certains étaient barricadés depuis de nombreuses années.

Bonification de l'aide aux locataires

Plus de 847 millions de dollars entre 2022 et 2028 permettront d'apporter une aide supplémentaire aux bénéficiaires du programme Allocation-logement dans le cadre de l'Initiative 3. Grâce à cette somme, il est notamment prévu que le montant d'aide maximale du programme soit rehaussé progressivement pour atteindre un maximum de 150 \$ par mois dès 2024. Déjà, l'aide maximale a été bonifiée de 80 \$ à 100 \$ au 1er octobre dernier.



INTERNET ILLIMITÉ

à partir de
30\$/mois

Installation Gratuite &
Location de Modem
et Routeur Wifi Incluse.

Appelez nous 514-800-2266

altimatel.com

Forfaits de
téléphonie et
de télévision
sont disponibles

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de l'aide supplémentaire au programme Allocation-logement. Le parc locatif privé a des logements disponibles et peut soutenir des ménages à plus faibles revenus qui ont besoin de se loger.

Toutefois, il n'y a pas d'aide accordée aux rénovations du parc privé.

Les sommes prévues pour rénover les HLM ne sont pas accessibles aux propriétaires locatifs. Eux aussi ont besoin de mettre à jour leurs immeubles.

Nous espérons que le Gouvernement fera une nouvelle annonce prochainement et cette fois-ci pour les propriétaires de logements et comment le Gouvernement entend les soutenir.

REPRISE DE LOGEMENT : PLUS QUE DE RESPECTER DES DÉLAIS

Le phénomène est de plus en plus fréquent, avec le prix des maisons qui ne cesse d'augmenter, plusieurs se tournent vers l'achat de plex.

Selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), le prix médian pour une unifamiliale dans la RMR de Montréal en octobre 2021 est de 515 000\$. Alors que le prix médian d'un plex (2-5 logements) est de 707 250\$.

La reprise de logement est un processus plus compliqué qu'on ne croit car en plus de devoir respecter les délais il faut correspondre aux critères pour avoir le droit à la reprise, voici les délais à respecter :

LES DÉLAIS POUR AVISER LE LOCATAIRE DE LA REPRISE DU LOGEMENT : ART. 1960 C.c.Q.

1. Si le bail est à durée fixe de plus de six (6) mois : l'avis doit être donné six (6) mois avant la fin du bail.
2. Si la durée du bail est six (6) mois ou moins : l'avis doit être donné un (1) mois avant la fin du bail.
3. Si le bail est verbal à durée indéterminée : l'avis doit être donné six (6) mois avant la date de la reprise du logement.

Également, il est important d'indiquer le motif de la reprise : Date de la reprise, le nom du bénéficiaire et le degré de parenté.

Nous vous conseillons de vérifier avec notre service juridique si vous avez le droit de reprendre et pour la personne

concernée.

Si vous vous qualifiez à la reprise du logement, vous pouvez envoyer un avis de reprise de logement. En tant que membre APQ, vous trouverez dans la Trousse du propriétaire APQ des modèles de lettres juridiques dont celle pour un avis de reprise de logement.

Mais attention, si le locataire ne répond pas dans le mois de la réception, vous devrez vous tourner vers le Tribunal administratif du logement (TAL). ART. 1963 C.c.Q.

Pour les critères à respecter et le présentation de la preuve requise nous vous invitons à communiquer avec un membre de notre équipe juridique.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) peut vous soutenir autant par les conseils juridiques illimités mais aussi les avocats pourront vous représenter au TAL car c'est le propriétaire qui a le fardeau de la preuve lors de l'audience.





Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locatives

FIER MEMBRE



Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

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

SOLUTIONCIMEX.COM

AUGMENTATIONS DE LOYER 2022 : UNE BONNE IDÉE DE TAUX 2022 AVEC UN RECU DE 10 MOIS

La méthode utilisée par le Tribunal administratif du logement (TAL) pour émettre les taux d'augmentation de loyer n'a pas changé depuis sa création (anciennement Régie du logement) donc avec un recul de 10 mois, nous pouvons estimer les prochains taux à venir le 19 janvier 2022.

Il faut toutefois attendre la version officielle du Tribunal administratif du logement (TAL) car les calculs sont faits en fonction des Indices des prix à la consommation (IPC) et comme on le voit depuis plusieurs mois, les IPC ne cessent de croître. L'inflation augmente et le prix de tous les biens aussi.

Même si les taux d'augmentation sont plus élevés qu'en 2021, il n'en demeure pas moins que le retour sur investissement n'atteint pas les 10-15 ans et bien loin de là!




	Taux Régie 2022 (Estimé)	Taux 2021 (Réel)
Électricité	0,9%	-0,3%
Gaz	4,7%	-11,3%
Mazout	15,0%	-21,6%
Entretien	1,5%	1,4%
Services	2,8%	1,9%
Gestion	2,6%	1,2%
Revenu net annuel	1,3%	0,6%
Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble	2%	2,3%

La mission première de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est de vous soutenir et vous informer.

Pour les augmentations de loyer 2022, vous pouvez assister à nos deux évènements :

- La clinique de fixation de loyer le 29 janvier 2022, venez avec vos factures et nous ferons les calculs pour vos logements.
- Assistez à la conférence de l'APQ 22 février 2022 sur La modification du bail et l'augmentation de loyer.



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



RADON : DES RÉGLEMENTS POUR RÉDUIRE LE SEUIL DE CONCENTRATION

En ce Mois de la sensibilisation au radon, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation annonce que la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) rehausse certaines exigences en matière de construction afin de mieux protéger les Québécois contre l'infiltration du radon.

L'adoption récente de modifications au chapitre Bâtiment du Code de construction permet de réduire le seuil de concentration de radon maximale dans l'air en référant à celui établi par Santé Canada, passant ainsi de 800 à 200 becquerels par mètre cube (Bq/m³).

De plus, afin de s'assurer de l'uniformité d'application, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) publie un deuxième règlement pour consultation dans l'objectif d'étendre ces nouvelles dispositions à l'ensemble du territoire québécois. Ces modifications s'appliqueront à tous les nouveaux bâtiments assujettis à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

Faits saillants

Malgré l'entrée en vigueur différée des deux règlements, la période transitoire permettra une application simultanée. Les concepteurs de bâtiments peuvent donc déjà adapter leurs plans en conséquence.

Rappelons que le radon est la première cause de cancer du poumon chez les non-fumeurs. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments, surtout par les fondations, pouvant parfois s'accumuler et atteindre des concentrations entraînant un risque pour la santé. Comme il s'agit d'un gaz qui n'a pas d'odeur, de goût ou de couleur, il est impossible de le détecter par les sens.

Les citoyens désirant en savoir plus sur le radon, tout particulièrement les mesures possibles pour en détecter sa présence,

peuvent consulter la page www.quebec.ca/habitation-et-logement/milieu-de-vie-sain/radon-domiciliaire



Des tarifs de groupe exclusivement pour vous. Et vous. Et vous. Et vous.

Découvrez les nombreuses façons d'économiser sur vos assurances.

En tant que **membre de l'Association des propriétaires du Québec**, vous êtes admissible en **exclusivité à des tarifs d'assurance auto, habitation et entreprise** non offerts au grand public lorsque vous changez d'assureur pour **La Personnelle**.

Économisez jusqu'à **15%** sur votre assurance habitation en **ASSURANT votre auto et votre résidence**¹

Économisez jusqu'à **15%** sur votre assurance auto en assurant **PLUSIEURS VÉHICULES**²

Économisez **10%** sur votre assurance auto les six premiers mois en adhérant à **AJUSTO**^{MD3}

C'est payant de faire partie d'un groupe.

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. La marque LA PERSONNELLE^{MD} ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. Les taux et les rabais peuvent être modifiés sans préavis.

1. Les propriétaires de maison bénéficient d'un rabais fixe de 10% et les locataires et propriétaires de condo bénéficient d'un rabais pouvant aller jusqu'à 15%. Les économies sont basées sur le profil individuel de chaque client. Les économies et les rabais sont sous réserve des conditions d'admissibilité. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps.

2. Les rabais peuvent varier selon le type de véhicule.

3. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. MD Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., employée sous licence. Le rabais et la personnalisation de la prime ne s'appliquent pas à certains avenants et garanties supplémentaires.

NOUVEAU RÈGLEMENT MODIFIANT LE CHAPITRE I, BÂTIMENT, DU CODE DE CONSTRUCTION EN VIGUEUR EN 2022

Ce nouveau règlement sera applicable sur tous les bâtiments construits ou transformés mais une période transitoire sera à partir de l'entrée en vigueur du règlement, entre janvier 2022 et juin 2023.

Ce nouveau chapitre du Code de construction est constitué du Code national du bâtiment (CNB) 2015. Il remplace ainsi la version précédente du chapitre, datant de juin 2015, qui était basée sur le CNB 2010.

Les nouveaux éléments contenus dans le chapitre améliorent la réglementation dans le domaine du bâtiment en matière de santé, de sécurité et de qualité de vie

des occupants, tout en facilitant l'implantation de l'Accord de conciliation sur les codes entre les provinces et territoires.

PÉRIODE TRANSITOIRE

Une période transitoire de 18 mois est prévue à partir de l'entrée en vigueur du règlement. Les bâtiments construits ou transformés entre janvier 2022 et juin 2023 peuvent donc respecter l'ancienne ou la nouvelle édition du chapitre I, Bâtiment, du Code de construction. Au cours des prochains mois, les modifications au Code seront publiées en versions électronique et imprimée par le Conseil national de recherches du Canada, avec la collabo-

ration de la RBQ.

En savoir plus

Vous pouvez consulter la page Chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec incluant le CNB 2015 pour en apprendre plus ou vous référer à la Gazette officielle du Québec pour consulter le règlement."

Source RBQ <https://www.rbq.gouv.qc.ca/salle-de-presse/les-nouvelles/nouvelles-detail/item/2021-11-24-publication-a-la-gazette-officielle-du-quebec-du-reglement-modifiant-le-chapitre-i-batiment-du-cod.html>



Votre propriété est différente des autres,
moi aussi!
Patsy Gobeil
 Courtier immobilier depuis 2005
 Fière contributrice pour chacune
 de mes transactions à l'organisme
DANS LA RUE
 Expertise immobilière
 • Résidentielle
 • Copropriété
 • Multi-logement, Duplex, Triplex,
 4 plex et plus
 • Location

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

Sutton
 L'immobilier nous habite

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

ENGLISH VERSION ON THE BACK



Me Jean-Olivier Reed

SOUS LOCATION : OUI LE PROPRIÉTAIRE A QUELQUE CHOSE À DIRE

Subletting: yes indeed, the landlord has his word to say

Dans le cadre d'une sous-location, les motifs de refus qui sont sérieux et valables sont encore plus restreints que dans le cadre d'une cession de bail.

En effet, dans le cadre d'une sous-location, le locataire principal demeure responsable de vous payer et des agissements des sous-locataires et des dommages au logement.

Ainsi, les motifs sérieux pour refuser un sous-locataire sont très très limités.

Par contre, il y a quelques décisions du Tribunal administratif du logement qui confirment la validité de certains refus.

Dans une décision récente d'avril 2021, le juge Marc Landry considère le « refus du locateur de consentir à la sous-lo-

cation au motif qu'il n'a pas reçu les renseignements indispensables permettant de connaître suffisamment le sous-locataire proposé, plus précisément sa solvabilité et sa capacité financière. était valable selon l'article 1871 CCQ. » 1

Dans une autre décision, Me Francine Jodoin précise aux paragraphes 21 et 22 de la décision que les motifs de refus validés par la jurisprudence en matière de cession de bail peuvent également permettre de qualifier les motifs de refus en sous-location. 2

Sachez que le propriétaire a 15 jours suivant la réception de l'avis de sous-location pour refuser.

Le propriétaire a le droit de savoir qu'il y a sous-location et 2, il a le droit de faire une enquête et 3 il a le droit de refuser une

sous-location.

Le propriétaire a le droit de ne pas encaisser le paiement d'un inconnu et ne devrait pas encaisser quelque montant que ce soit de quelqu'un dont il ne connaît pas le statut. Le propriétaire ne devrait pas encaisser un paiement du loyer si une situation de sous-location est litigieuse ou en cours d'analyse ou d'enquête.

Présenter des informations erronées peut aussi être considéré comme un motif valable de refus.3

Ne donner aucun avis au propriétaire et intégrer le sous-locataire peut être aussi un motif de refus.4

Il ne peut y avoir de sous-location de facto ou tacite sans un avis préalable.5

Finalement, lorsque des situations comme celles-là se présentent, prenez

le temps de répondre par écrit à votre locataire de vos intentions. Dans l'incertitude, consultez votre conseiller juridique de l'Association des propriétaires du Québec.

In the context of subletting, the grounds for refusal that are serious and valid are even more limited than in the context of a lease assignment.

Indeed, in the context of subletting, the main tenant remains responsible for paying you and for the actions of the subtenants and damage to the dwelling.

Therefore, the serious reasons for refusing a subtenant are very, very limited.

On the other hand, some decisions of the Administrative Housing Tribunal

confirm the validity of certain refusals.

In a recent decision of April 2021, Judge Marc Landry considered the "landlord's refusal to consent to the subletting on the grounds that he did not receive the essential information to know sufficiently well the proposed subtenant, more specifically his solvency and financial capacity, was valid according to Section 1871 of the C.c.Q." 1

In another decision, Me Francine Jodoin states in paragraphs 21 and 22 of the decision that the grounds for refusal validated by the jurisprudence on the assignment of the lease may also make it possible to qualify the grounds for refusal in the subletting. 2

Be aware that the owner has 15 days' time following receipt of the notice of subletting of refusal.

The owner has the right to know that there is a sublet and 2, he has the right to do an investigation and 3, he has the right to refuse a sublet.

The owner has the right not to collect payment from a stranger and he should not collect an amount from someone who does not know his status. The landlord should not collect a rent payment if a subletting situation is in dispute or is being analyzed or investigated.

The submission of erroneous information may also be considered a valid reason for refusal.³

Failure to notify the landlord and onboarding the subtenant may also be grounds for refusal.⁴

There can be no de facto or tacit subletting without notice.⁵

Finally, when such situations arise, take the time to respond in writing to your tenant of your intentions. In case of uncertainty, consult your legal advisor from the Association des propriétaires du Québec/the Québec Landlords Association (APQ).

1. Hartog c. Gestion Scm QCTAL 11269
2. Gaboury c. Briand-Richard 2010 CANLII106925
3. Legal c. Beauchamp CanLii 137074
4. Caldereri c. Howard CanLii132818
5. Harmat c. Caragiuanis 2018 QCRDL 18253



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

CONFÉRENCE RPHL

LA VISITE DU LOGEMENT 7 décembre 2021 à 18h30

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

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

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

Réservé aux membres argent, or et platine uniquement
Réservation requise - Places Limitées - En ligne seulement

Inscrivez-vous au lien suivant

<https://boutique.rphl.org/fr/formations-du-rphl-en-ligne>



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.seecliq.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

<http://dechetssecours.com/>

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. DÉPISTAGE

Sécurité Investigations

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité

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

13. DRAINAGE

Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres
Service 24h, estimation gratuite

14. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

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

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

15. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

16. GESTION IMMOBILIÈRE

Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,
consultations juridiques

Ges-Mar Inc. Gestion immobilière

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

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

Immo triangle

Tél.: (514) 376-6886
js@triangle.immo

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

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

EGALEMENT DISPONIBLE :
Service de location seulement.

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

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

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice

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

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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

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

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

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

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483

1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
Vidéo de présentation au

<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

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

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

20. INSPECTION BÂTIMENT

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com

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

<https://www.maitreinspecteur.com/>

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

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

21. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -

Réparation de maçonnerie

- Démantèlement, pose et rejointoiment

- Étanchéité des joints

- Nettoyage de maçonnerie

- Enduits de protection

- Injection d'époxy et de coulis

- Calfeutrage

RBQ 8256-7942-36

Membre APCHQ

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

info@bmcr.ca

www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

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

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

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

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

25. SINISTRES

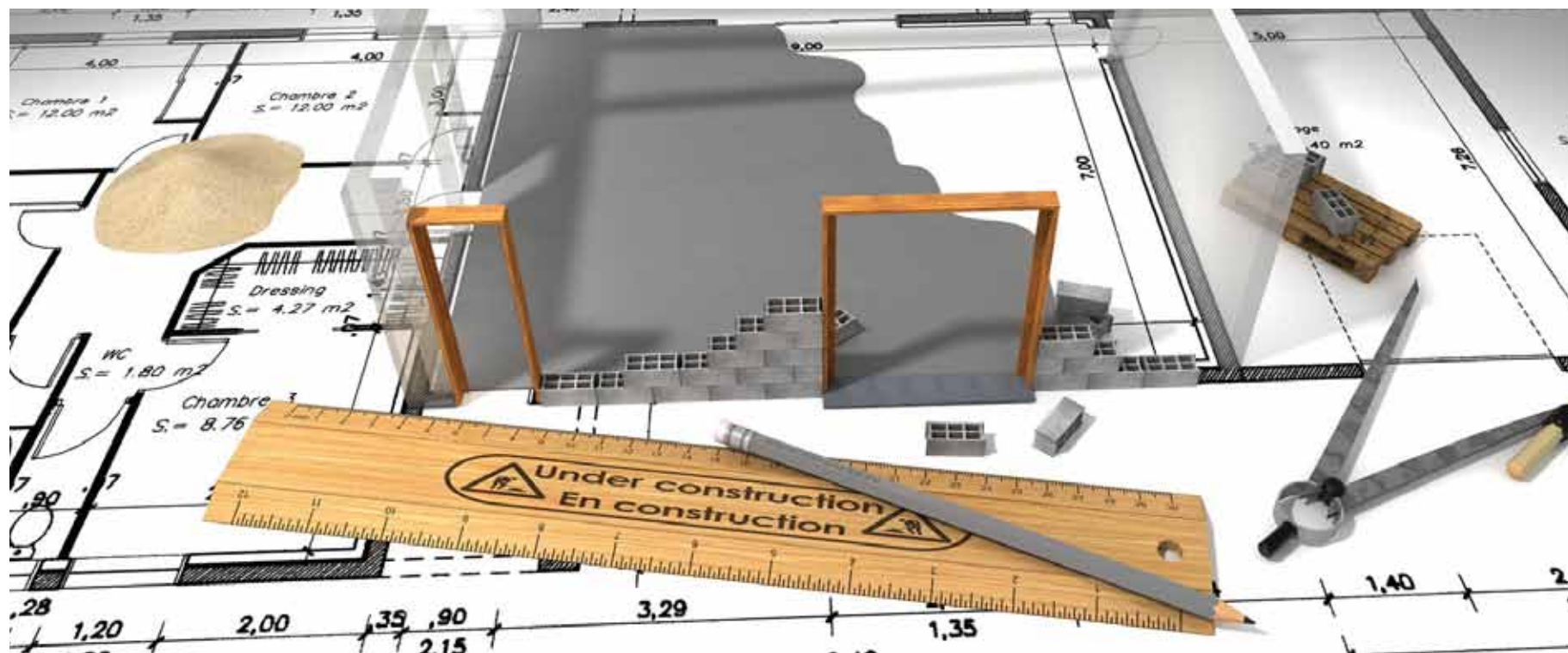
Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



ÉVELYNE BEAUDIN, NOUVELLE MAIRESSE DE SHERBROOKE



Source : <https://sherbrookecitoyen.org/equipe/evelyne-beaudin/>

Suite aux élections municipales du 7 novembre dernier, Évelyne Beaudin de Sherbrooke Citoyen a été élue mairesse de la Ville de Sherbrooke.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) souhaite la bienvenue à la Mairie de Sherbrooke à Mme Beaudin et suivra la mise en application de ses promesses électorales.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) demandera à rencontrer Mme Beaudin pour discuter entre autres du dossier des logements abordables et des subventions à la rénovation.

Selon le programme électoral*, quatre points en particulier préoccupent le RPHL :

2.1.5 Sherbrooke Citoyen municipalisera la collecte de toutes les matières résiduelles des industries, commerces et institutions de son territoire. L'élaboration de son nouveau Plan de gestion des matières résiduelles inclura notamment la collecte de compost systématique dans les immeubles à logements, la facilitation de la collecte du verre, la facilitation de l'utilisation des écocentres par les gens n'ayant pas accès à une voiture, la révision de la collecte des encombrants et la mise en place d'une stratégie de réduction des articles à usage unique.

3.1.2 Sherbrooke Citoyen révisera les programmes incitatifs pour les travaux de construction et de rénovation dans le but de mettre à niveau le parc de logements locatifs, de développer le parc de logements coopératifs, d'encourager l'entretien des bâtiments patrimoniaux, de favoriser la qualité architecturale et d'améliorer l'accessibilité universelle et l'efficacité énergétique.

3.2.3 Sherbrooke Citoyen misera sur le centre-ville comme plaque tournante des secteurs économique, culturel, communautaire et touristique. Les travaux d'aménagement viseront notamment à mettre en valeur les berges des rivières, à former un tout cohérent reliant le lac des Nations à la rue Bowen, à favoriser la mobilité durable et la promenade, à assurer la présence de logements abordables de qualité, à accroître la présence de végétation et à requalifier les terrains vacants et les immeubles inoccupés. La Ville travaillera en collaboration avec les résidents et résidentes à la mise en œuvre de la vision du Plan di-

Suite à la page 22

RONA
L'entrepôt

G R A N B Y

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882




**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

Suite à la page 21 : Évelyne Beaudin, nouvelle mairesse de Sherbrooke

recteur d'aménagement durable du centre-ville et tiendra compte de l'avis de l'ensemble de la population en amont et à chacune des étapes des grands projets de développement.

4.2.1 Sherbrooke Citoyen rédigera une politique d'habitation qui inclura notamment une stratégie pour augmenter le nombre de logements sociaux et

abordables pour les personnes seules, les familles, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap, et ce, de façon équitable sur l'ensemble du territoire. La politique verra également à mettre de l'avant des projets innovants en matière d'architecture pour la revitalisation de certains secteurs.

Deux sujets principaux comme la construction (ou conversion) de logements abordables et la

gestion des déchets résidentiels.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) fera valoir ses positions dans les bonnes répercussions de l'aide à la personne au lieu d'aides à la pierre. Aussi, cette mixité permet de ne pas créer de ghettos.

Nous souhaitons que les locataires puissent choisir où ils veulent vivre. Des logements sont disponibles alors uti-

lisons-les avant de vouloir construire à coûts exorbitants de nouveaux édifices.

Et pour le compost, c'est une réflexion qui doit être ouverte. Oui la protection de l'environnement est importante mais il faut prendre en compte la réalité sur le terrain. Aucun immeuble n'a été conçu pour recevoir trois sortes de bacs pour le tri sélectif. En plus du manque de place, il faut le personnel pour gérer les multiples

journées de collecte différentes.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) avait déjà rencontré Mme Beaudin.

Mme Beaudin avait soutenu le front commun entre le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) et l'Association des locataires de Sherbrooke pour demander des modifications sur les pratiques en matière de non-paiement des factures d'électricité chez Hydro-Sherbrooke.

„Si un locataire est en défaut de paiement de son compte d'électricité auprès d'Hydro-Sherbrooke, le propriétaire de l'immeuble devient solidairement responsable du paiement des comptes d'électricité avec le titulaire de l'abonnement.

„ Il est absurde que le propriétaire ait à payer pour une facture de consommation de son locataire alors que le propriétaire lui-même est souvent impayé dans les cas où ça arrive”. - Martin Messier, président du RPHL”



CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER FIN JANVIER 2022

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

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



<https://sherbrookecitoyen.org/programme/#qualite-de-vie>