

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Décembre 2020, Volume 36 No 12

REPRISE DE LOGEMENT

D'entrée de jeu, cette année est une année particulière si vous désirez introduire une demande et que le délai pour ce faire se situe à la fin du mois de décembre.

>>Page 2

2020 UNE ANNÉE CHAMBOULÉE

2020 se termine et la rétrospective de l'année nous montre que la pandémie a aussi fortement affecté le marché de l'habitation locative.

La COVID-19 a touché autant les finances que les relations avec les locataires..

>>Page 5

FUMÉE ET VOISINS

Notre milieu de vie devient d'autant plus important lorsqu'on y est confiné. Certains l'auront appris à leurs dépens durant les derniers mois. La pandémie a certainement eu pour effet d'exacerber certains comportements des uns..

>>Page 14

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL)

UN LOCATAIRE DOIT PRODUIRE UN CERTIFICAT MÉDICAL QUI CONTIENT

un diagnostic, une posologie et une durée de traitement pour contrer une clause interdisant de fumer du cannabis dans un logement.

Suite à la page 9



Me Martin Messier

LA REPRISE DE POSSESSION DU LOGEMENT

*Repossession of
housing*

MOT DE L'ÉDITEUR

D'entrée de jeu, cette année est une année particulière si vous désirez introduire une demande et que le délai pour ce faire se situe à la fin du mois de décembre, il vous faudra prévoir que le Tribunal administratif du logement, pour le moment, n'a pas de disponibilités de rendez-vous en personne.

Nos services demeurent ouverts pour vous assister pour la rédaction de cette demande, cependant, pour les demandes dont le délai se terminerait le 31 décembre il est prudent de faire ces demandes immédiatement, car nous ne savons pas si notre demande sera acceptée par le Tribunal.

Si ce n'était pas le cas et la demande comportait des erreurs, tout simplement un oubli, à ce moment vous risquez de dépasser le délai et possiblement de perdre le droit de faire une demande de cette année.

Par ailleurs, nous avons vu dans les journaux récemment une pression importante des associations de locataires qui considèrent que le droit à la reprise de logement n'est pas exercé de façon adéquate. En effet, selon les revendications et des études entérinées actuellement faites par les associations de locataires, un nombre important de propriétaires aurait fait en sorte de reprendre le logement sous de faux prétextes. Il le peut, pour les fins mentionnées soit

la reprise de possession.

Nous tenons ici à souligner l'importance de nous assurer que dans l'éventualité d'une reprise de logement nous maintenons notre position que vous occupiez le logement de façon dont vous l'avez annoncé dans la reprise.

Il se peut dans des cas de situations exceptionnelles, que vous ne puissiez pas le faire pour des raisons de santé ou de maladie, des situations qui étaient imprévisibles au moment de la reprise du logement.

Votre bonne foi sera cependant scrupuleusement étudiée puisque votre locataire peut faire une demande s'il croit que la reprise était de

mauvaise foi et vous réclamer des dommages, ces dommages peuvent aussi être importants car en vertu du code civil du Québec.

Le Code civil du Québec prévoit que :

« 1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction. Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

Si par ailleurs, une fois la reprise effectuée, toujours pour des situations imprévues vous devez changer vos plans, la loi prévoit que vous devez

Volume 36 No 12
Décembre 2020

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

introduire une demande auprès du Tribunal administratif du logement pour être autorisé à re-louer le logement afin que le Tribunal administratif du logement puisse fixer le prix du loyer.

« 1970. Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé, sans que le tribunal l'autorise.

Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer. »

En résumé, si votre intention est une reprise de possession du logement et de louer une unité plus chère ou de faire en sorte de vous départir de votre locataire, ce n'est pas une façon de faire. Par ailleurs, si votre locataire a un comportement qui nuit à vos opérations et vous cause un préjudice sérieux, le recours en résiliation de bail est possible.

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des questions.

First of all, this year is a special year if you want to submit an application and the deadline for doing so is at the end of December. You should also take into account that the Administrative Court of Housing, for the moment, does not have availability for an in-person meeting.

Our services remain open to assist you in drafting this request. However, for requests with a deadline ending on December 31, it would be prudent to make these requests immediately, as we do not know if the request will be accepted by the Tribunal.

If this is not the case and the ap-

plication contains errors, oversights, or requires an addition, you risk exceeding the deadline and possibly losing the right to apply this year.

In addition, we have recently seen in the newspapers significant pressure from tenants' associations who consider that the right to repossession is not being exercised adequately. Indeed, according to the claims and studies currently endorsed by the tenants associations, a large number of owners have made sure to take over the housing under false pretenses.

Repossession by the owner is permitted. However, we would like to stress the importance of ensuring that, in the event of a repossession, you occupy the home the way you advertised it in the repossession.

In exceptional cases, you may not be able to do so for reasons of health or illness, situations which were unforeseeable when the accommodation was taken over.

Your good faith will however be scrupulously studied since your tenant can make a request if he believes that the repossession was in bad faith and claim damages from you, which may be significant under the Civil Code of Quebec.

The Civil Code of Quebec provides that:

„1968. The tenant can recover damages resulting from a repossession or eviction obtained in bad faith, whether or not he has consented to such repossession or eviction.

He can also ask that whoever thus obtained the repossession or eviction be ordered to pay punitive damages. „

If, moreover, once the repossession has taken place, still for unforeseen situations, you have to change your plans, the law provides that you must submit a request to the Administrative Court of Housing to be authorized to re-let the accommodation so that the Administrative Court of Housing can fix the price of the rent.

„1970. A dwelling which has been the subject of repossession or eviction may not be rented or used for a purpose other than that for which the right was exercised, without the authorization of the court.

If the court authorizes the rental

of the accommodation, it fixes the rent. „

In short, if your intention is to repossess the unit in order to rent a more expensive unit or to get rid of your tenant, this is not the way to go. Furthermore, if your tenant behaves in a way that interferes with your operations and causes you serious damage, recourse to the termination of the lease is possible.

Please do not hesitate to contact us if you have any questions.



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.



Mardi le 26 janvier 2021 en webdiffusion à 18h30

Une autre saison de location différente sera encore au rendez-vous cette année. Nouvelles façons de faire, distanciations, nous ferons le tour d'une saison 2021 encore différente de celle vécue en plein confinement.

Réservation obligatoire - Places limitées

Inscription obligatoire à <https://boutique.apq.org/fr/>



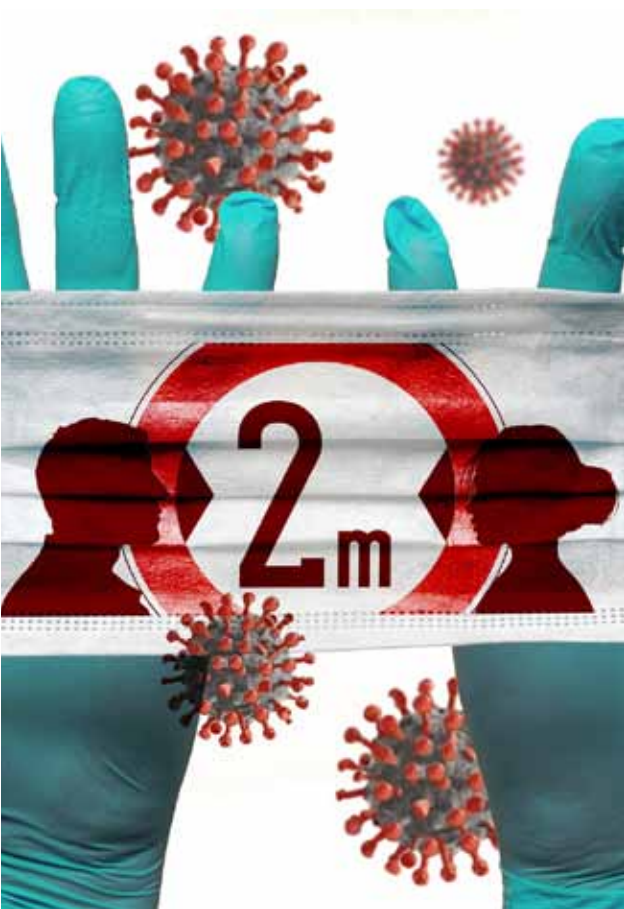
Royale Extermination
TRAITEMENT THERMIQUE DES PUNAISES

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



UNE ANNÉE 2020 EN HABITATION CHAMBOULÉE

A year 2020 in disrupted housing

2020 se termine et la rétrospective de l'année nous montre que la pandémie a aussi fortement affecté le marché de l'habitation locative.

La COVID-19 a touché autant les finances que les relations avec les locataires.

Tout d'abord, certains locataires ont eu de la difficulté à payer leur loyer lors du confinement au printemps. L'aide fédérale ne permettait pas dans tous les cas de payer le loyer et acheter des biens essentiels.

Nous avons constaté une belle solidarité et des ententes afin de diminuer les dommages pour chacun.

Le 29 avril 2020, pour que le Gouvernement provincial mette en place deux aides pour les locataires:

- Un prêt sans intérêt de 1 500 \$ correspondant à deux mois de loyer
- Mesure d'hébergement temporaire, pour les enjeux liés aux retards dans la livraison des logements

Malgré tout, certains locataires n'ont tout de même pas acquitté leur loyer et de nombreux dossiers ont été déposés au Tribunal administratif du logement (anciennement Régie du logement) pour non-paiement de loyer. On a vu aussi une augmentation des dossiers pour perte de jouissance ou conflit entre locataires.

Plusieurs dossiers n'ont pas encore été entendus, le retard cumulé par la suspension des audiences entre le 13 mars et le reprise graduelle au 1^{er} juin 2020, se fait encore sentir.

La saison de location au printemps 2020 a aussi été affectée. Les visites n'avaient pas lieu en personne, car les consignes sanitaires strictes étaient contraignantes, aussi plusieurs locataires refusaient l'accès par peur d'attraper la COVID-19.

La mise en place de visite virtuelle a été d'un bon soutien. Le potentiel locataire pouvait visualiser le logement et prendre une décision.

Les propriétaires ont dû aussi mettre en place des mesures sanitaires dans leurs immeubles afin de rendre les déménagements le plus sécuritaire possible.

Et finalement il a fallu gérer les conflits entre les locataires. Le bruit dans certains logements a augmenté, le stress et la peur ont exacerbé les relations amicales des locataires.

Et dans des immeubles des services ont dû être fermés comme les gyms, de nombreux locataires ont manifesté leur mécontentement.

En 2020, il y a aussi eu la Régie du logement (RDL) qui est devenu la Tribunal administratif du logement (TAL). Au delà du changement de nom, plusieurs règles ont aussi été changées.

Peu importe ce que 2021 nous réserve, l'Association des Propriétaires du Québec sera là pour vous soutenir et adapter ses services aux besoins réels.

2020 is ending and the year in review shows us that the pandemic has also strongly affected the rental housing market.

COVID-19 has affected finances as well as the relationship with the tenants.

First of all, some tenants had difficulty paying their rent during the spring lockdown. Federal aid did not always make it possible to pay rent and buy essential goods.

We have seen great solidarity and agreements to reduce the harm everyone was suffering from.

On April 29, 2020, the Provincial Government promulgated two aid measures for tenants:

- *An interest-free loan of \$1,500 corresponding to two months' rent.*
- *A temporary housing measure, for issues related to delays in the delivery of housing.*

In spite of this, some tenants still did not pay

their rent and many cases have been submitted to the Tribunal administratif du logement/ Administrative Housing Tribunal (formerly the Rental Board/Régie du logement) for non-payment of rent. We have also seen an increase in cases for loss of peaceful enjoyment of the premises or conflict between tenants.

Several cases have not been heard yet, as the delay accumulated by the suspension of hearings between March 13 and their gradual resumption on June 1, 2020, is still being felt.

The rental season in the 2020 spring has also been affected. Visits did not take place in person as strict sanitary guidelines were constraining. Also because many tenants refused access for fear of catching COVID-19.

The implementation of the virtual tour was a good support. The potential tenant could visualize the dwelling and make an informed decision.

The owners also had to implement sanitary measures in their buildings to make the moving in and out as safe as possible.

And finally, we had to manage conflicts between tenants. Noise in some units increased, whilst stress and fear put friendly relations between the tenants to the test. And in some buildings services such as gyms had to be closed, many tenants expressed their dissatisfaction about that.

In 2020, there was also the Régie du logement (RDL) which became the Administrative Housing Tribunal - Tribunal administratif du logement (TAL). Beyond the name change, several regulations have also been changed.

No matter what 2021 has in store for us, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) will be there to support you and adapt its services to real needs.

Communiqué de presse 2020

GEL DE LOYERS EN 2021? LA DISCUSSION RESTE LA MEILLEURE OPTION

À trois mois des annonces des taux d'augmentation de loyer 2021, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'un gel des loyers n'est pas à privilégier, mais plutôt la discussion et l'analyse personnelle de chaque immeuble.

09 octobre 2020

DERNIER RAPPORT ANNUEL DE LA RÉGIE DU LOGEMENT : DES AMÉLIORATIONS MAIS DES HAUSSES DANS LE PAIEMENT DES RETARDS FRÉQUENTS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate plusieurs améliorations dans les délais, mais malheureusement le nombre de dossiers traités annuellement reste identique. Et comme la moitié concerne des dossiers de non-paiement de loyer, cela indique qu'en 2020 encore des milliers de locataires continuent de vivre plusieurs mois sans payer dans leurs logements!

17 septembre 2020

1ER JUILLET : L'APQ PRÉVOIT UN 1ER JUILLET CHAOTIQUE ET CE NE SERA QUE LE DÉBUT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) envisage un premier juillet chaotique autant au niveau des locataires qui nous ont déjà avertis qu'ils ne veulent plus partir, que l'étalement des déménagements pour respecter la distanciation sociale dans les immeubles.

29 juin 2020

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION : SELON L'APQ, CE RAPPORT DÉMONTRE LES CHANGEMENTS QUI DOIVENT ÊTRE AP-PORTÉS AU MARCHÉ LOCATIF

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) considère, à la lecture du rapport, que plusieurs logements pourraient aussi répondre à la demande des locataires, mais nécessitent des travaux importants bloqués par la méthode de fixation des loyers

26 juin 2020

REGISTRE DES LOYERS - L'APQ RÉITÈRE QU'UN REGISTRE N'EST PAS APPROPRIÉ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir au projet de loi déposé par Andrés Fontecilla, Député de Laurier-Dorion, Projet de loi no 595 „Loi créant le registre des loyers”.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un tel registre ne doit pas être mis en place.

04 juin 2020

REPRISE DES AUDIENCES ET EXPULSIONS À LA RÉGIE DU LOGEMENT : ENCORE DES SEMAINES SANS AIDE POUR DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est scandalisée des décisions annoncées par la Régie du logement sur les dates d'expulsion des locataires.

28 mai 2020

UNE TAXE SUPPLÉMENTAIRE ET UN REGISTRE DES LOCAUX VACANTS : 2 RECOMMANDATIONS QUI VEULENT PUNIR AU LIEU D'AIDER

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du dernier rapport déposé par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation portant sur la problématique des locaux commerciaux vacants à Montréal.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), qui a participé aux consultations publiques, ne s'explique pas comment le rapport peut recommander l'imposition d'une taxe pour les locaux non loués et un registre des locaux vacants.

08 mai 2020

OBLIGER LES PROPRIÉTAIRES À ACCEPTER LE RENOUVELLEMENT DES BAUX DES LOCATAIRES AUX MÊMES CONDITIONS : L'APQ DIT NON!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'offusque de la demande du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) « d'obliger les propriétaires d'accepter le renouvellement des baux des locataires qui en feraient la demande, aux mêmes conditions, si, entre temps, leur logement n'a pas été reloué ».

05 mai 2020

AIDES AUX LOCATAIRES : DES MESURES POUR HONORER LE PAIEMENT DES LOYERS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la mise en place d'aides pour les locataires pour que les loyers résidentiels soient acquittés.

29 avril 2020

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION POURRONT REPREDRE AVEC SOULAGEMENT, MAIS QU'EN EST-IL POUR LA RÉGIE DU LOGEMENT, SELON L'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la réouverture complète du secteur de la construction dès le 11 mai 2020.

Le 20 avril, les chantiers de construction qui concernent les immeubles devant être livrés en juillet 2020 ont repris et ont permis d'éviter ainsi une situation pouvant créer une crise du logement inédite au Québec...

28 avril 2020

SONDAGE APQ : 32.93% DES PROPRIÉTAIRES ONT UN LOYER IMPAYÉ POUR AVRIL 2020 ET 38.73% ONT ENCORE UN LOGEMENT À LOUER

32.93% des propriétaires ont au moins un loyer qui est impayé au mois d'avril 2020, il y aurait donc plus de 90 000 propriétaires de logement qui se retrouvent avec au moins 1 locataire qui ne paie pas! de s'exclamer Martin Messier, le président de l'APQ.

16 avril 2020

L'APQ SE RÉJOUIT DU RETOUR DES CHANTIERS DE CONSTRUCTION POUR LES LOGEMENTS DEVANT ÊTRE LIVRÉS AVANT LE 31 JUILLET 2020

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie la décision d'ouvrir en premier les chantiers de construction qui concernent les immeubles qui doivent être livrés en juillet 2020 et souhaite que cette décision permette d'éviter le pire dans les prochains mois. logements dont la construction a été retardée en raison de la COVID-19.

14 avril 2020

URGENCE SANITAIRE ET LES LOGEMENTS LOCATIFS

Par décret, l'urgence sanitaire a été reportée au 4 mai 2020, le 5 avril dernier. Ce confinement ayant pour but de réduire les hospitalisations et ainsi réduire le nombre de décès.

L'Association des Propriétaires du Québec s'est entretenue avec le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation pour discuter de la situation actuelle et les problèmes vécus par le monde locatif.

10 avril 2020

SONDAGE APQ : 54% DES PROPRIÉTAIRES ONT AU MOINS 1 LOYER NON PAYÉ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a sondé les propriétaires de logements pour voir la situation du marché locatif avec la pandémie et les milliers de personnes touchées.

« La crainte était palpable avant la collecte de loyer du 1^{er} avril. Plusieurs propriétaires avaient contacté leurs locataires pour trouver des ententes de paiement. D'autres locataires avaient déjà prévenu qu'ils ne pourraient pas payer leur loyer. »

03 avril 2020

POINT DE PRESSE DU GOUVERNEMENT : PAS D'AIDE POUR LES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS ET COMMERCIAUX

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est déçue que le Gouvernement n'annonce aucune aide pour les propriétaires de logements locatifs.

« D'être compréhensifs », voici la demande du Gouvernement aux propriétaires de logements locatifs. En soulignant que personne ne sera évincé par la Régie du logement, la suspension des audiences est maintenue.

31 mars 2020

L'APQ RAPPELLE AUX LOCATAIRES QUE LE LOYER EST PAYABLE LE 1^{ER} AVRIL 2020 MALGRÉ LA COVID-19

À deux jours du 1^{er} avril, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle aux locataires que le loyer est payable le 1^{er} avril 2020.

Nous considérons que les propos tenus par certaines associations de locataires sont inacceptables et ne font que semer la discorde entre les propriétaires et les locataires.

30 mars 2020

APQ: COVID-19 - MESSAGE AUX LOCATAIRES ET AUX PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) envoie un message aux locataires et aux propriétaires du Québec

Plusieurs propriétaires nous ont déjà fait part qu'ils vont, dans toute la mesure du possible être patients. Si vous êtes dans une situation où vous ne pouvez pas payer le loyer en entier le 1^{er} avril 2020, communiquez avec votre propriétaire pour voir ce qui peut être fait.

27 mars 2020

APQ: COVID-19: L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) FAIT LE POINT: LE LOYER EST PAYABLE LE 1^{ER} AVRIL 2020

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) fait le point: le loyer est payable le 1^{er} avril 2020

Les propriétaires de logements ont beau être patients et compréhensifs ils ne peuvent pas supporter une crise comme celle qui

survient sans aide. Plusieurs locataires paieront leur loyer et respecteront leurs obligations. Ceux qui vivent une situation temporaire difficile et qui sont en attente des versements des prestations gouvernementales sont invités à communiquer avec leurs propriétaires pour évaluer leur situation et voir ce qui peut être fait.

25 mars 2020

APQ: COVID-19 LES PROPRIÉTAIRES DEVRONT ÊTRE PATIENTS ET PRUDENTS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande des actions concrètes du gouvernement pour les propriétaires de logement COVID-19

Les audiences devant la Régie du logement demeurent suspendues durant la crise sanitaire, sauf pour les dossiers urgents, ce qui n'inclut pas le non-paiement de loyer.

22 mars 2020

APQ: COVID-19 LES PROPRIÉTAIRES DEVRONT ÊTRE PATIENTS ET PRUDENTS

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à souligner son appui aux propriétaires d'immeubles

La Régie du logement fermée jusqu'au 23 mars 2020 inclusivement
Sauf une cause jugée urgente, les audiences tenues devant la Régie du logement ont été annulées. Vous pouvez vérifier le statut de votre dossier sur le site de la Régie du logement. Si vous avez une demande à introduire, vous pouvez le faire en ligne cependant.

17 mars 2020

MESURES PRÉVENTIVES COVID-19

En cette période exceptionnelle d'urgence de santé publique (progression du coronavirus (COVID-19)), l'Association des Propriétaires du Québec, en tant que citoyen responsable, doit suspendre certaines activités et restreindre les rencontres à nos locaux.

13 mars 2020

LISTE DES PROPRIÉTAIRES INSALUBRES : LA VILLE DE MONTRÉAL VA TROP LOIN

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

06 février 2020

RÉGIE DU LOGEMENT - TAUX D'AJUSTEMENT DE LOYER 2020 : DES TAUX DÉRISOIRES ET DES DOMMAGES DE PLUS EN PLUS CHERS!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que déplorer, qu'encore cette année, la perception des locataires face aux augmentations de loyer sera faussée.

22 janvier 2020

DES TAUX D'INOCCUPATION TOUJOURS EN BAISSÉ : SELON L'APQ, C'EST LE TEMPS DE S'ATTARDER À L'ÉTAT DU PARC LOCATIF

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate que les taux d'inoccupation ont encore baissé en 2019. On voyait déjà une chute importante dans plusieurs secteurs en 2018, et cette chute continue.

15 janvier 2020

LA VISITE DU LOGEMENT

Au cours d'un bail, il peut arriver pour diverses raisons que le propriétaire doive visiter un logement : pour constater des dommages, effectuer une réparation ou encore faire visiter de logement pour fin de re-location ou vente.

Lorsque cette visite est dans le cadre d'un re-location, vous pouvez faire visiter de 9h à 21h, et ce, de façon raisonnable.

Il est préférable de trouver une entente avec le locataire et ce dernier pourrait exiger d'être présent lors de la visite.

Pour une visite en toute sécurité, le site du « Tribunal Administratif du logement » préconise les mesures de protection suivantes :

- **Porter un masque, respecter la distanciation, se laver les mains à l'entrée et la sortie du logement**
- **Les visiteurs doivent éviter de toucher à quoi que ce soit.**
- **Le propriétaire devrait prévoir désinfecter les poignées de porte.**

Pour une visite relative aux travaux ou constater une situation, vous devez

aviser votre locataire au moins 24h avant.

Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre APQ „Visite du logement” afin de conserver une preuve écrite de votre demande.

Si le locataire refuse que vous visitiez, vous pourrez le mettre en demeure et si le locataire ne veut toujours pas, vous devrez demander au Tribunal administratif du logement (TAL) d'ordonner l'accès au logement.

Par contre, si un accès est nécessaire, car une situation urgente l'impose, cet avis de 24h n'est pas nécessaire.

Si le propriétaire, dans une situation d'urgence, ne peut avoir accès, les locataires pourraient être responsables des dommages causés par l'impossibilité d'accès au logement.

Pour toutes questions juridiques, contactez notre service juridique.

EXEMPLE

Madame, Monsieur,

La présente est pour vous aviser que je visiterai votre logement le _____ 20__ à ____ heures.

Votre présence est requise à cette date.

À défaut de collaborer, je serai dans l'obligation d'obtenir une ordonnance d'accès.

BÉTONEL^{MD}



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

INTERDICTION DE FUMER DU CANNABIS : CE QU'UN CERTIFICAT MÉDICAL DOIT CONTENIR *selon une decision du TAL*

CLAUSE PROHIBITING THE SMOKING OF CANNABIS Medical certificate which contains a diagnosis, a dosage and a duration of treatment to counter

Les faits

Le 7 janvier 2019, le locateur signifiait à la locataire un avis de modification du bail afin de lui interdire de fumer du cannabis dans son logement, le tout en vertu de l'article 107 de la Loi encadrant le cannabis :

« Un locateur peut, d'ici le 15 janvier 2019 modifier les conditions d'un bail de logement en y ajoutant une interdiction de fumer du cannabis. À cette fin, le locateur remet au locataire un avis de modification décrivant l'interdiction de fumer du cannabis applicable à l'utilisation des lieux. Le locataire peut, pour des raisons médicales, refuser cette modification. Il doit alors aviser le locateur de son refus dans les 30 jours de la réception de l'avis. Dans un tel cas, le locateur peut s'adresser à la Régie du logement dans les 30 jours de la

réception de l'avis de refus pour faire statuer sur la modification du bail. En l'absence de refus, l'interdiction est réputée inscrite au bail 30 jours après la réception par le locataire de l'avis de modification. »

L'avis donné par le locateur à la locataire était rédigé comme suit :

« The lessee and anyone in the premises at any time is prohibited from smoking cannabis anywhere on the leased premises, including the front and rear balcony and staircases. This prohibition applies to any common areas.

It is also prohibited from smoking cannabis within a 9 meter radius from any door, air vent or openable window of another closed space. The cultivation of cannabis is also prohibited. And the possession anywhere in the premises of

more than 150 grams of dried cannabis is prohibited. »

Le 1er février 2019, la locataire a répondu qu'elle refusait la modification proposée pour des raisons médicales puisqu'elle souffre de douleurs chroniques. Depuis 2018, elle reçoit des prestations d'invalidité du Gouvernement fédéral. Pour soutenir sa preuve, la locataire dépose une attestation signée le 27 mars 2019 par un médecin du centre universitaire de santé McGill, ce document a été déposé lors de l'audience le 28 mars 2019. Malgré le fait que l'audience du 28 mars 2019 a été ajournée afin de permettre à la locataire de se procurer un rapport médical supplémentaire, elle n'a pas été capable de fournir ce rapport supplémentaire à cause des délais du système de santé et

des difficultés de voir un médecin et d'obtenir un rendez-vous. Le document médical produit mentionne ce qui suit : « This is to attest that the patient was seen at MGH ER today, and that she is referred to a pain clinic for assessment and treatment of her chronic pain, including the appropriateness of medical marijuana. »¹

Analyse et décision

Force est de constater que le droit de fumer du cannabis pour des raisons médicales confronte la volonté du locateur d'interdire cette forme de consommation. Le locateur a le droit d'interdire de fumer de la marijuana. Le Tribunal doit évaluer la preuve présentée par la locataire et juger de la suffisance de l'avis médical produit. Telle question n'est pas si simple, car la loi est muette quant au

type de preuve qui doit être soumis au Tribunal. De l'avis du Tribunal, il reste que cette preuve doit être suffisamment étayée pour le convaincre que la consommation de cannabis relève réellement d'un traitement préconisé par un médecin, d'où l'emploi des mots « raisons médicales » par le législateur, ce principe ayant déjà été établi.² Même si les termes « raisons médicales » sont vagues et non définis dans la Loi encadrant le cannabis, le Tribunal est d'avis qu'ils appellent l'intervention d'un professionnel de la santé autorisé à poser un diagnostic et à décider du traitement approprié, au même titre que l'administration de tout médicament :

« Cela étant, le Tribunal estime qu'un locataire désireux de se soustraire à la clause ici souha-

Suite à la page 10

itée par le locateur doit soumettre un certificat faisant état à la fois d'un diagnostic et de la thérapie indiquée en regard de celui-ci, ou à tout le moins approuvée par un médecin, approbation qui doit certes passer par une posologie et un suivi, donc minimalement par un contrôle dans la durée du traitement. » et
« Avec respect pour l'opinion contraire, la constatation du locataire que l'inhalation de cette substance lui est bénéfique pour les symptômes relevant de sa maladie chronique, doublée de notes d'un médecin voulant qu'il inhale du cannabis pour l'aider à minimiser tels symptômes bien que réels, ne sauraient être suffisants pour emporter cette conviction d'une nécessité « médicale » de se tourner vers le cannabis dans un but curatif. »³

Dans la présente affaire, la juge partage l'opinion ci-haut mentionnée et elle conclut que la preuve soumise par la locataire en l'instance est insuffisante pour lui permettre de fumer du cannabis dans son logement :

« Le document produit par la locataire ne fait pas état d'un diagnostic, d'une posologie et d'une durée de traitement. De plus, le tribunal estime que depuis le dépôt de la demande du locateur, que la locataire a eu plusieurs mois pour obtenir les documents nécessaires pour établir

ses prétentions. Le tribunal fait donc droit à la demande du locateur. »⁴

Le Tribunal modifie le bail intervenu entre les parties pour y inclure une clause interdisant à la locataire de fumer du cannabis dans son logement. Conclure autrement reviendrait à ouvrir la porte à toute note médicale de complaisance contenant une déclaration de locataire quant aux bienfaits que lui apporte l'inhalation du cannabis dès le moment où il est suivi pour une condition de santé personnelle. Au final, toute personne souffrant d'une pathologie médicale reconnue pourrait avoir le droit de réclamer de fumer du cannabis dans son logement pour des raisons médicales ce qui aurait pour effet de neutraliser les dispositions de l'article 107 de la Loi encadrant le cannabis. Il ne suffit pas d'invoquer un apaisement des douleurs lors d'une maladie chronique. Cet apaisement ne relève pas d'un véritable traitement médical, ni même d'un traitement approuvé par un médecin.

Cette jurisprudence peut servir un locateur qui désirerait modifier un bail pour y inclure une clause interdisant au locataire de fumer du cannabis dans son logement, sur les balcons, avant et arrière et sur tout le terrain de l'immeuble. Le locateur doit alors envoyer un avis

de modification dans les délais prévus par la Loi pour obtenir une augmentation de loyer. Si le locataire refuse la modification, le locateur doit introduire une demande de fixation de loyer demandant au Tribunal d'inclure ladite clause du bail. La demande doit être faite, dans le mois suivant le refus exprimé par le locataire, au Tribunal administratif du logement.

THE FACTS

On January 7, 2019, the landlord delivered to the tenant a notice of modification of the lease in order to prohibit her from smoking cannabis in her dwelling, all under section 107 of the Cannabis Regulation Act:

« A landlord can, by January 15, 2019, change the terms of a housing lease by adding a ban on smoking cannabis. To this end, the landlord delivers to the tenant a notice of modification describing the prohibition on smoking cannabis applicable to the use of the premises. The tenant can, for medical reasons, refuse this modification. He must then notify the landlord of his refusal within 30 days of receiving the notice. In such a case, the lessor may apply to the Régie du logement within 30 days of receiving the notice of refusal to obtain a decision on the modification of the lease. In the absence of refusal, the prohibition is deemed to be included in the lease

30 days after receipt by the tenant of the notice of modification. »

The notice given by the landlord to the tenant read as follows:

« The lessee and anyone in the premises at any time is prohibited from smoking cannabis anywhere on the leased premises, including the front and rear balcony and staircases. This prohibition applies to any common areas.

It is also prohibited from smoking cannabis within a 9 meter radius from any door, air vent or openable window of another closed space. The cultivation of cannabis is also prohibited. And the possession of more than 150 grams of dried cannabis is prohibited. »

On February 1, 2019, the tenant responded that she refused the proposed modification for medical reasons since she suffers from chronic pain. Since 2018, she has been receiving disability benefits from the Federal Government. To support her evidence, the tenant submits a certificate signed on March 27, 2019 by a physician from the McGill University Health Centre. This document was

submitted during the hearing on March 28, 2019. Despite the fact that the hearing on March 28 2019 was postponed in order to allow the tenant to obtain an additional medical report, she was not able to provide this additional report due to delays in the health system and difficulties in seeing a physician and obtaining an appointment. The medical document produced mentions the following:

« This is to attest that the patient was seen at MGH ER today, and that she is referred to a pain clinic for assessment and treatment of her chronic pain, including the appropriateness of medical marijuana. »¹

ANALYSIS AND DECISION

It is obvious that the right to smoke cannabis for medical reasons confronts here the landlord's desire to prohibit this form of consumption. The landlord has the right to ban smoking marijuana. The Tribunal must therefore assess the evidence presented by the tenant and determine the sufficiency of the medical opinion produced. This question is not so simple, as the law is silent on the type of evidence that must be submitted to the



Tribunal. In the opinion of the Tribunal, the fact remains that this evidence must be sufficiently substantiated to convince it that the consumption of cannabis is really a treatment recommended by a physician, hence the use of the words « medical reasons » by the legislator, as this principle has already been established.² Even if the terms « medical reasons » are vague and not defined in the Cannabis Regulation Act, the Tribunal is of the opinion that they call for the intervention of a licensed health professional to make a diagnosis and decide on the appropriate treatment, just like for the administration of any other medication:

« However, the Tribunal considers that a tenant wishing to avoid the clause here desired by the landlord must submit a certificate stating both a diagnosis and the therapy indicated in relation to it, or at least approved by a physician, approval which must certainly be expressed by a dosage and a follow-up, therefore at least by a control over the duration of the treatment. »

and:

«With respect for the opposite opinion, the tenant's finding that inhaling this substance is beneficial for the symptoms of her chronic illness, coupled with notes from a physician wanting her to inhale cannabis to help her minimizing such symptoms, although real, would not be sufficient to bring about this conviction of a « medical » need to turn to cannabis for a curative purpose. »³

In the present case, the judge agrees with the above-mentioned opinion and concludes that the evidence submitted by the tenant in the proceedings is insufficient to allow her to smoke

cannabis in her apartment:

«The document produced by the tenant does not state a diagnosis, dosage and duration of treatment.

Moreover, the Tribunal considers that since the filing of the landlord's request, the tenant has had several months to obtain the documents necessary to establish her claims.

The Tribunal therefore grants the landlord's request. »⁴

The Tribunal modifies the lease entered into between the parties to include a clause prohibiting the tenant from smoking cannabis in her apartment. To conclude otherwise would be to open the door to any medical note of convenience containing a declaration from the tenant as to the benefits of inhaling cannabis from the moment it is followed for a personal health condition. In the end, any person suffering from a recognized medical pathology could have the right to claim to smoke cannabis in their home for medical reasons, which would have the effect of neutralizing the provisions of section 107 of the Cannabis Regulation Act. It is not enough to just invoke the pain relief of a chronic illness. This relief does not come from real medical treatment, or even treatment approved by a physician.

This jurisprudence can be used by a landlord who wishes to modify a lease to include a clause prohibiting the tenant from smoking cannabis in their apartment, on the balconies, front and back, and on the entire grounds of the building. The landlord must then send a notice of modification within the statutory time limits to obtain a rent increase. If the tenant refuses the modification, the landlord must submit a request for the setting

of the rent asking the Tribunal to include the said clause in the lease. The request must be made in the month following the refusal expressed by the tenant, to the Tribunal administratif du logement / Administrative Housing Tribunal.

using Tribunal.

1. Aster c. Noble 2020 QCRDL 4167.
2. Vertus c. Robinson 2019 QCRDL 12664.
3. Pantazopoulos c. Reid 2019 QCRDL 20148.
4. Voir note 1.



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

VALEUR DE RECONSTRUCTION : NOUVELLE OBLIGATION À RESPECTER DÈS 2021

Cette nouvelle obligation imposée aux syndicats de copropriété permet aussi de rappeler que quand vous possédez un immeuble, vous devriez toujours avoir procédé à une évaluation régulière de la valeur de reconstruction de votre immeuble.

Cette évaluation vous permettra de couvrir la totalité des dépenses liées à une perte totale de l'immeuble.

Cette évaluation est faite spécialement par un professionnel pour déterminer la valeur de reconstruction en cas de sinistre est importante afin d'éviter des problèmes lorsque survient un sinistre.

Et non, la valeur de reconstruction n'est pas la valeur marchande de l'immeuble.

Le coût d'achat (valeur marchande) ou que la valeur établie pour les taxes (évaluation municipale) sont des éléments à considérer, mais souvent ces deux éléments représentent des valeurs inférieures au coût de reconstruction de la bâtisse.

Aussi ces montants ne prennent pas en compte le coût pour enlèvement des débris.

Cette évaluation doit être pratiquée par un évaluateur agréé.

Mais attention, en ce moment la demande est forte sur les évaluateurs, car les syndicats de copropriété doivent avoir procédé à cette évaluation ou en avoir une de moins de 5 ans au 15 avril 2021.

Et les syndicats doivent mettre à jour cette valuation aux 5 ans.

Un sinistre peut arriver n'importe quand et plusieurs locataires ne sont pas assurés non plus donc prenez les devants et mettez toutes les protections de votre côté.

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**

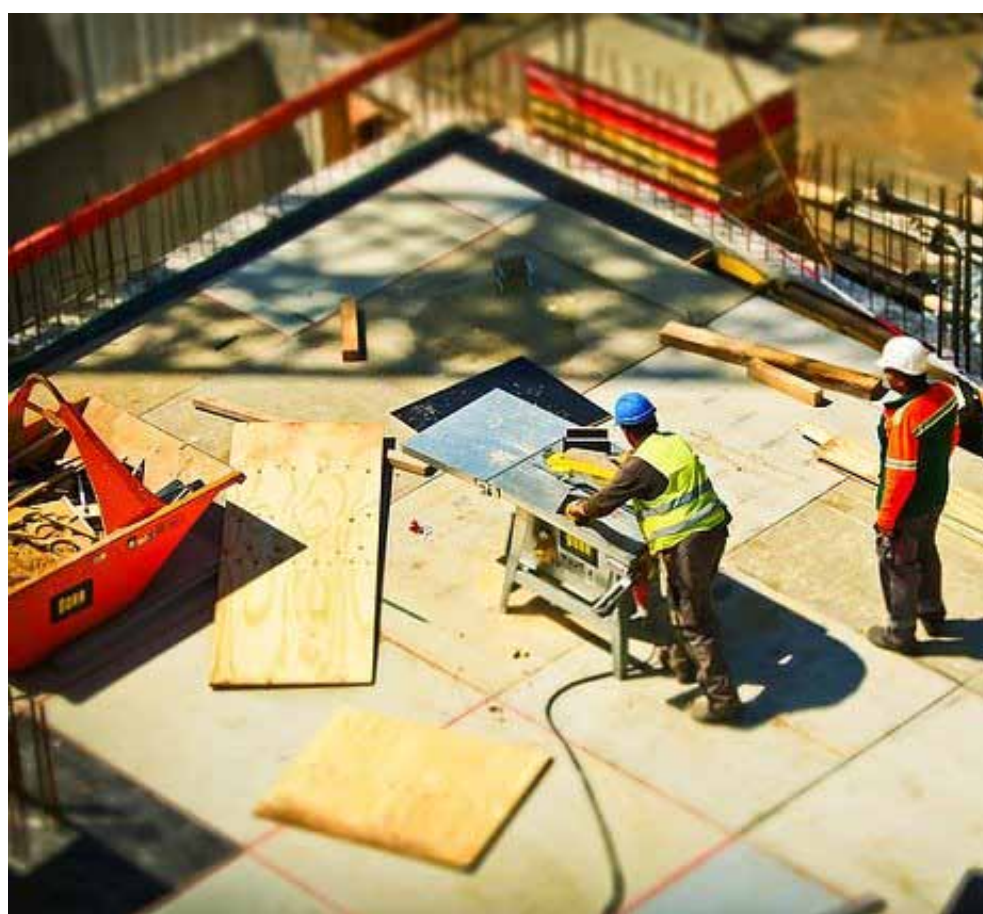
Expertise immobilière

- 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



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



LA REPRISE DE LOGEMENT : *Un droit essentiel des propriétaires de logement!*

Montréal, le 15 décembre 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir au rapport de l'enquête du Comité logement de La Petite-Patrie réalisé entre 2015 et 2020 sur les reprises de logement.

Selon cette enquête, 85% des reprises seraient faites de façon frauduleuse.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) conteste cette enquête et ses résultats de 85%.

« Comme dans toute la société, il peut y avoir certains propriétaires qui abusent de la situation mais de là à annoncer que 85% seraient faites de mauvaise foi, cela est fortement exagéré! Plus du tiers du parc locatif est détenu par des petits propriétaires de plex. Et ces petits propriétaires reprennent un logement seulement pour y habiter ou y loger un de leurs enfants ou parents, comme la loi le permet. » selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Et ce pourcentage ne reflète pas les chiffres émis par le dernier rapport annuel 2019-2020 de la Régie du logement (Maintenant Tribunal administratif du logement) :

Selon le dernier rapport de la Régie du logement 2019-2020, les demandes introduites et relancées pour Reprise de logement ne cessent de croître depuis 2017 :

Année	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Reprise du logement	898	1 061	1 484

La reprise de logement est un droit fondamental pour le propriétaire d'un immeuble. Ce droit de reprise permet au propriétaire de reprendre un logement pour se loger lui-même, un de ses ascendants ou un de ses descendants.

« Le propriétaire doit souvent introduire une demande auprès du Tribunal administratif du logement (TAL). Il doit démontrer sa bonne foi devant le tribunal, alors que normalement, toute personne est présumée être de bonne foi. Cette exigence exorbitante du droit locatif démontre bien le niveau de protection extrêmement élevé qui est accordé au locataire. De plus, le tribunal peut accorder une indemnité financière au locataire, si elle décide de permettre la reprise! » d'ajouter Martin Messier.

Le processus de reprise est réglementé de délais à respecter : l'envoi d'un avis de reprise de possession doit être fait au moins 6 mois avant la fin du bail.

Et même si ce droit de propriété est un droit fondamental, certains locataires bafouent ce droit en demandant des indemnités non justifiées.

« Sans compter que, depuis l'adoption de la loi 492, loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés, le propriétaire d'un immeuble ne peut plus reprendre un logement dans certains cas :

le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. » d'ajouter l'APQ.

Pour conclure, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient que les locataires ont des protections trop élevées face aux demandes de reprises de logement : la loi empiète sur la propriété d'autrui et ses droits.

MARDI LE 23 FÉVRIER 2021 : LES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES
en webdiffusion de 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 - <https://boutique.apq.org/fr/>



Me Annie Lapointe

LA FUMÉE ET LES VOISINS NE FONT PAS TOUJOURS BON MÉNAGE

*Smoke and neighbours don't
always mix well*

Notre milieu de vie devient d'autant plus important lorsqu'on y est confiné. Certains l'auront appris à leurs dépens durant les derniers mois. La pandémie a certainement eu pour effet d'exacerber certains comportements des uns et de diminuer la tolérance des autres.

Cela fait déjà un certain temps qu'il est reconnu qu'une clause d'un bail interdisant de fumer dans un logement est valide. La cigarette, de par ses odeurs et sa fumée, peut constituer un préjudice pour les autres occupants d'un immeuble et présente des risques pour la santé :

« 90 Aucune loi n'interdit formellement à une personne de fumer dans son logement. Cependant, le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir

paisiblement de leur logement.

91 Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée. » (1)

La difficulté, lorsqu'on parle de fumée ou autres troubles entre voisins, c'est que l'importance de l'inconvénient est une question de perception et dépend du degré de tolérance de chacun. Il n'est pas toujours évident de déterminer ce qui constitue un inconvénient anormal, mais cela doit être déterminé de façon objective, à la discrétion du tribunal.

Dans un jugement récent (2), on vient reconnaître qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une clause interdisant la fumée à l'intérieur du logement pour pouvoir obtenir la résiliation du bail pour cette raison, dans certains cas.

Dans cette situation, le locateur reprochait au locataire de causer des

bruits dérangeant d'autres locataires et d'avoir un comportement agressif, en plus de fumer la cigarette et le cannabis dans le logement. Le locateur demande donc la résiliation du bail. Il y est mentionné que si la fumée propagée devient un inconvénient anormal, excessif ou déraisonnable et présente un caractère de persistance, cela peut être suffisant pour causer un préjudice sérieux et mener à la résiliation du bail. Selon la décision, la preuve a été faite à l'effet que les odeurs de cigarette dont il est question vont bien au-delà des limites de la tolérance que se doivent les voisins. Et que même en l'absence de clause spécifique interdisant de fumer dans le logement, le locataire a tout de même enfreint ses obligations concernant notamment le respect de la jouissance paisible des autres locataires et permet la résiliation du bail. Ainsi en fut-il également pour le bruit. La preuve

quant au non-respect du bail concernant le cannabis ne semble pas avoir été suffisante de son côté.

Ce jugement s'inscrit dans la même ligne de pensée que celui rendu en 2018 par madame la juge Talbot, qui avait décidé qu'une clause interdisant la fumée n'est pas essentielle pour résilier le bail si ce comportement nuit à la jouissance paisible des lieux (3). Il s'agissait alors d'un locataire d'une unité de copropriété divisée qui n'était pas lié par une clause interdisant de fumer dans son logement, mais certains copropriétaires voisins se plaignaient de la fumée. La juge en était venue tout de même à la conclusion, avec la preuve qui lui fut présentée, que le locataire nuisait à la jouissance paisible des lieux des autres occupants, troublait la gestion du copropriétaire locateur, l'exposant à des recours judiciaires et mettant en péril l'état du logement

en raison de la fumée, ce qui fût suffisant afin de résilier son bail.

Il n'en demeure pas moins que la meilleure façon de se prémunir des inconvénients liés à la fumée de cigarette ou de cannabis, pour les nouveaux baux, reste l'inscription d'une clause d'interdiction de fumer dans le logement, l'immeuble, les balcons et le terrain de l'immeuble, selon la configuration des lieux.

Notez en terminant que le gouvernement provincial, par la Loi concernant la lutte contre le tabagisme, prévoit déjà l'interdiction de fumer dans les aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus.

Our living environment becomes all the more important when we are confined there. Some

will have learned it the hard way over the last few months. The pandemic has certainly had the effect of exacerbating certain behaviours of some and reducing the tolerance of others.

It has been recognized for some time that a clause in a lease prohibiting smoking in an apartment is valid. Cigarettes, by virtue of their smell and smoke, can be harmful to other occupants of a building and present health risks:

« 90 No law formally prohibits a person from smoking in their dwelling. However, the right of the smoker to respect for his private life is limited by the right of the other occupants of a building to enjoy their housing peacefully.

91 This peaceful enjoyment includes the right to be free from the negative effects of smoke. » (1)

The difficulty, when we talk about smoke or other disturbances between neighbours, is that the

importance of the inconvenience is a question of perception and depends on the degree of tolerance of each and everyone. It is not always clear what constitutes an abnormal inconvenience, but this must be determined objectively, at the discretion of the Tribunal.

In a recent decision (2) it was reconfirmed that it is not necessary to have a clause prohibiting smoking inside the housing to be able to obtain the termination of the lease for this reason, in certain cases.

In this situation, the landlord blamed the tenant for causing noise that disturbed other tenants and for displaying an aggressive behaviour, in addition to smoking cigarettes and cannabis in the apartment. The landlord therefore requests the termination of the lease. In it there is mentioned that if the smoke spread becomes an abnormal, excessive or unreasonable inconvenience and has a persistent character, this

may be sufficient to cause serious prejudice and lead to the termination of the lease. According to the decision, proof has been given to the effect that the cigarette smells in question go well beyond the limits of the neighbours' expected tolerance. And that even in the absence of a specific clause prohibiting smoking in the dwelling, the tenant has nonetheless violated his obligations concerning, in particular, the respect for the peaceful enjoyment of other tenants and allows the termination of the lease. So it was also with noise levels. The evidence regarding non-compliance with the cannabis lease does not seem to have been sufficient however.

This judgement is embedded in the same line of thought as the one rendered in 2018 by Madam Justice Talbot, who had decided that a clause prohibiting smoking is not essential to terminate the lease if this behaviour interferes with the peaceful enjoyment of the premises.(3) It

then concerned a tenant of a divided co-ownership unit who was not bound by a clause prohibiting smoking in his apartment, but some neighbouring co-owners complained about the smoke. The judge nonetheless came to the conclusion, with the evidence that was presented to her, that the tenant was interfering with the peaceful enjoyment of the premises by the other occupants, disturbing the management of the landlord co-owner, exposing him to legal remedies and putting in peril the condition of the dwelling due to the smoke, which was sufficient to terminate his lease.

The fact remains that the best way to guard against the inconveniences associated with cigarette or cannabis smoke, for

new leases, is to include a clause prohibiting smoking in the apartment, the building, balconies and building grounds, depending on the configuration of the premises.

Please note in closing that the Provincial Government, through the Tobacco Control Act, already provides for a ban on smoking in the common areas of apartment buildings with two or more dwellings.

(1) Koretski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534.

(2) Mackay Developments Inc. c. Renz, 2020 QCRDL 11481

(3) 243211 31 20151026 G, 2018 QCRDL 3482.



**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

DÉNEIGEMENT ET SEL: SI LE BAIL N'EN PARLE PAS, LE LOCATAIRE NE LE FAIT PAS!

En cette période de l'année, la corvée de neige et l'épandage de sel et d'abrasif est une tâche courante que plusieurs propriétaires aimeraient bien se débarrasser ou considèrent de peu d'importance.

Sachez bien que c'est une composante très importante de vos obligations et plusieurs conséquences sont prévues en cas de manquements.

Sauf si le bail le prévoit autrement, c'est le propriétaire qui a l'obligation générale de faire le déneigement et le déglacage des entrées et trottoirs. De plus, s'il s'avère que l'une ou l'autre est mal exécutée, il pourrait être tenu responsable des blessures suite à une chute d'un locataire sur une plaque de glace par exemple.

Votre assurance habitation couvre cette situation dans la portion responsabilité civile de votre assurance si un événement de la sorte se produit.

Si vous prévoyez quitter pour une longue période pendant l'hiver prévoyez donc déléguer cette tâche importante afin d'éviter une responsabilité certaine dans les blessures des locataires.

Au delà des blessures, les locataires pourraient demander une diminution de loyer pour la perte de jouissance engendrée par la mauvaise exécution du déneigement et du déglacage.

Vous pouvez aussi transférer cette obligation à votre locataire ou l'un des locataires à la signature du bail. S'il ne le fait pas, le propriétaire peut l'enjoindre de le faire en demandant une ordonnance au Tribunal du logement et éventuellement la résiliation du bail.

Nous suggérons que les diverses parties de son obligation soient très bien détaillées dans une annexe s'il le faut. Quelle partie des parties communes il doit déneiger, dans quel

délai, avec quels outils, quand mettre du sel sont autant de détails qui évitent les conflits.

Lorsque c'est le propriétaire qui déneige, le Tribunal du logement a détaillé l'intensité de votre obligation dans une décision rendue en novembre 2017.

On peut y lire que au paragraphe 16 et 17 se basant sur la jurisprudence que le locataire doit avoir des attentes raisonnables face à la qualité du déneigement c'est à dire :

« Que les propriétaires n'ont pas l'obligation d'offrir une sécurité absolue aux locataires »¹ et de pallier sur le champ et en tout temps à toute présence de neige ou de glace. Leur obligation se limite à prendre les moyens raisonnables et diligents pour pallier aux conditions climatiques qui peuvent constituer une source de risque ou qui empêche un usage des lieux qui soit courant ou normal.

18 Il apparaît déraisonnable d'exiger des locataires qu'ils s'assurent, en tout temps, que l'escalier ou l'accès à l'immeuble soient exempts de neige ou de glace. Après une tempête de neige, les locataires qui doivent emprunter les accès pour quitter les lieux avant que le déneigement ou le déglacage soit effectué ont eux-mêmes l'obligation de redoubler d'attention et de vigilance pour prévenir le danger. »

De plus, laisser un sac de sel et une pelle à l'entrée de l'immeuble ne transfère pas la responsabilité de cette obligation au locataire. Tout au plus, cela permet au loca-

taires d'ajouter du sel s'il considère qu'il n'en a pas assez même s'il n'est pas obligé de le faire.

Shih c. Rodriguez Morrell, 2017 QCRDL 35310 (CanLII)

Finalement, si c'est le propriétaire qui doit faire le déneigement, assurez-vous de pouvoir le faire en tout temps. Je parle ici au « Snowbird » par exemple ou même un propriétaire qui prend une semaine de vacance hivernale dans le sud. Votre obligation ne s'arrête pas. Prévoyez le coup.

Bonne bordée.



Subvention à la rénovation résidentielle RénoPlex

- Un nouveau programme bonifié qui mise sur la transition écologique

Les membres du comité exécutif de la Ville de Montréal ont adopté cette semaine le nouveau règlement sur le programme d'appui à la rénovation de petits bâtiments résidentiels, RénoPlex.

Ce nouveau programme bonifié inclut désormais des subventions qui contribueront à l'atteinte de plusieurs objectifs en matière de développement durable, en permettant de réduire les gaz à effet de serre, en luttant contre les îlots de chaleur, en favorisant des logements sains.

Des travaux qui permettent de rendre les bâtiments plus résilients y sont inclus. Par exemple :

- remplacement du chauffage et chauffe-eau au mazout (obligatoire), travaux électriques pour l'installation d'une borne pour voiture électrique;
- imperméabilisation et réparation des fondations, installation d'un drain de fondation, mesure visant à atténuer les risques d'infiltrations liées aux entrées de garage en contre-pente;
- installation d'un toit végétal, pavés alvéolés;

- remplacement d'une entrée d'eau en plomb, ventilation.

Ces subventions à la rénovation des immeubles résidentiels afin de les rendre plus résilients est d'ailleurs l'une des mesures du Plan Climat dévoilé cette semaine.

Avec ce programme, la Ville de Montréal prévoit approuver annuellement des demandes visant 325 bâtiments, comparativement à une moyenne de 224 bâtiments d'un à cinq logements au cours des cinq dernières années. Les subventions accordées sont quant à elles estimées à 4,9 M\$ annuellement, comparativement à une moyenne de 2,9 M\$ pour ce type de bâtiment.

De plus, l'admissibilité du programme a été élargie à toute la Ville et modulée par arrondissement, approche plus compatible avec la relance économique.

« Le programme RénoPlex est proposé dans un contexte marqué par un faible taux d'occupation des immeubles et par des défis d'abordabilité. À cette réalité s'ajoute l'impératif d'assurer une transition écologique et de relancer l'économie de Montréal en cette période

de pandémie. Plusieurs caractéristiques de RénoPlex répondent à ces enjeux, et je suis très heureux que 40 000 logements de plus pourront être éligibles pour des subventions à la rénovation grâce à ce nouveau programme », a déclaré Robert Beaudry, responsable de l'habitation, de la stratégie immobilière, des grands parcs et du parc Jean-Drapeau au comité exécutif.

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ DU PROGRAMME RÉNOPLEX

Pour être admissible au programme, un projet de rénovation doit atteindre un minimum de subvention de 3 000 \$, équivalent à environ 10 000 \$ en travaux reconnus pour un bâtiment. Les montants de subvention ont été calculés afin qu'ils représentent entre 25 % et 30 % du coût estimé des travaux. Toutefois, des montants plus élevés sont prévus pour les travaux favorisant la transition écologique.

Ainsi, l'aide maximale est fixée à 20 000 \$ pour les bâtiments d'un seul logement et à 40 000 \$ pour les bâtiments de deux à cinq logements. Le montant maximum de subvention pour les OBNL en habitation est augmenté de 50%,

soit 30 000\$ pour les bâtiments d'un logement et 60 000\$ pour les bâtiments de deux à logements.

Il est important de souligner que le nouveau règlement vise les travaux permettant de maintenir en bon état les bâtiments et les logements et qui n'entraînent pas le déplacement des locataires. Cette refonte des programmes aura pour effet de remplacer les programmes existants Rénovation à la carte, Stabilisation des fondations et Rénovation résidentielle majeure, qui prendront fin.

« Ce nouveau programme vient répondre à un besoin réel en matière d'habitation. Je suis d'autant plus ravi que les forfaits populaires des programmes actuels ont été conservés, ce qui permet d'offrir à la population montréalaise un programme mieux adapté à la situation actuelle », a ajouté M. Beaudry.

Pour en apprendre davantage sur les critères d'admissibilité au programme RénoPlex, en ce qui a trait aux subventions possibles en fonction de la valeur foncière de la propriété, notamment, veuillez visiter montreal.ca.



CONDO LOUÉ SUR AIRBNB ET SACCAGE : PEINE CRIMINELLE POSSIBLE

Deux jeunes femmes sont accusées d'avoir saccagé et volé des objets lors de leur location d'un condo par l'entremise de la plateforme Airbnb.

Les accusées ont loué un condo à Sherbrooke en janvier 2019 et ont causé pour environ 7000\$ de dommages selon la propriétaire du condo.

Les accusées ont pris du matériel stocké dans le condo et ont mis ces objets en vente sur Facebook entre autre.

Comme une des deux accusées ne s'est pas présentée à son audience au palais de justice de Sherbrooke le 9 décembre dernier, un

mandat d'arrestation a été émis contre Carolane Malet.

Par contre, Alyson Jalbert, la deux locataire devrait plaider coupable.

Cette histoire rappelle le deux cauchemars vécus dernièrement :

- À Sainte-Calixte où finalement la locataire a été évincée le 21 janvier dernier. Frais d'huisier, murs porteurs enlevés, travaux de plus de 100 000\$ à prévoir et tout cela avec peu de chance de récupérer son argent.

- À Sainte-Marceline-de-Kildare en 2019, Alain Rousseau : il était parti avec les murs, les plafonds, les plan-

chers, les armoires, la toilette...

Ces histoires très médiatisées démontrent l'importance de se protéger en faisant des vérifications complètes sur les futurs locataires, non seulement au niveau du crédit, mais en faisant aussi la vérification des dossiers civils et criminels.

De réelles conséquences inciteraient les propriétaires à ouvrir un dossier à chaque méfait. Aussi les locataires seraient plus respectueux des règlements.

Tout comme la conduite automobile sous l'effet de drogues ou alcool, le message de conséquences avec dossier criminel doit

être véhiculé!

Une conséquence importante est certainement pour ces locataires de ne pas pouvoir reproduire le même comportement chez un autre propriétaire !!

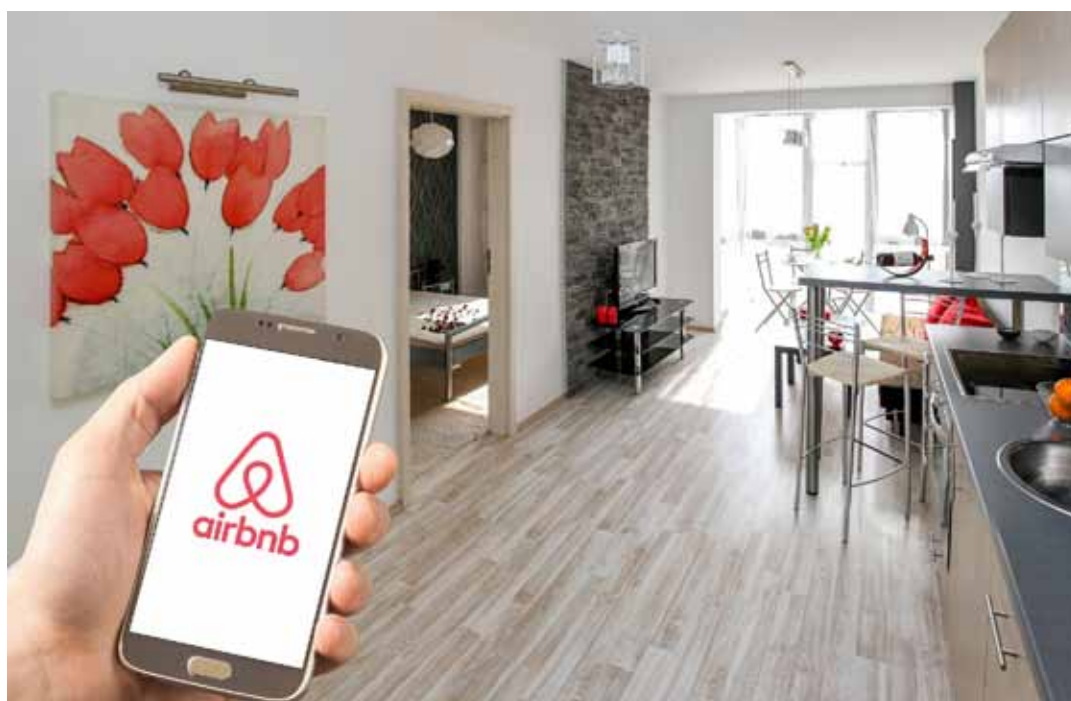
Il faut que les lois changent pour qu'un jugement puisse être imputable à la personne, que celle-ci est de véritables conséquences monétaires mais aussi criminelles.

Le code criminel doit être modifié afin d'inclore les saccages comme étant un acte criminel au même titre que

le vandalisme.

L'APQ suivra les condamnations à venir de ce dossier pour vous en informer.

<https://www.latribune.ca/ma-region/saccage-dun-condo-loue-un-mandat-lance-contre-carolane-malet-6a0af18f3879c6812bf14d4b8d3d144>





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



ENTENTE DE RÉSILIATION DE BAIL : LE LOCATAIRE DOIT RESPECTER L'ENTENTE

Dans un jugement récent¹, le Tribunal administratif du logement avait à entendre une cause suite au défaut par le locataire de quitter le logement malgré l'entente de résiliation de bail signée entre le propriétaire et le locataire.

Les parties étaient liées par un bail jusqu'au 30 juin 2021 suite à son renouvellement.

Le locateur a acquis l'immeuble en avril 2020. Son mandataire a ensuite rencontré la locataire qui se plaignait d'odeur de cannabis et de bruit excessif de la part de ses voisins.

Les deux parties ont alors conclu une enten-

te de résiliation de bail au 1^{er} septembre 2020 et le locateur octroyant 1 500 \$ à la locataire, plus les frais de déménagement par son équipe.

Mais le 15 août, la locataire avise le mandataire qu'elle ne quittera pas le logement le 1^{er} septembre à cause de la pandémie.

Et au jour de l'audience, la locataire occupe toujours le logement.

Décision

Dans cette cause, l'article 1889 du Code civil du Québec (C.c.Q.) doit être pris en considération : « 1889. Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la

date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien. »

L'entente de résiliation a été signée et acceptée par les deux parties, en conséquence le bail n'existe plus à compter du 1^{er} septembre 2020.

« 13 La locataire doit assumer la décision qu'elle a prise, puisque le locateur a agi en conséquence, en accordant le mandat à un courtier immobilier.

14 Comme aucun bail unit les parties, le Tribunal doit donner raison au locateur et ordonner à la locataire de quitter le logement puisque le locateur a établi qu'elle l'occupe sans droit,

et ce, depuis le 1^{er} septembre 2020. »

Comme la situation est considérée urgente, l'exécution provisoire immédiate est accordée. Le locateur conserve aussi ses recours contre toute réclamation de dommages pour la perte subie.

Toutefois, comme le locateur a omis de réclamer les loyers dus lors de l'occupation illégale, le Tribunal mentionne « Conformément à l'article 1889 C.c.Q. et à la jurisprudence reliée, il aurait pu y avoir lieu de condamner la locataire à payer le loyer durant l'occupation illégale,

mais cela n'est pas réclamé dans la procédure. Le Tribunal ne peut que recommander aux parties de convenir d'une solution à l'amiable quant à cet aspect afin d'éviter de recourir au Tribunal. »

N'hésitez pas à contacter notre service juridique pour toute question

1. 9333-0124 Québec inc. c. Galindo Gonzalez 2020 QCTAL 4791



SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur SeecliQ et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquebec...

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com | info@seecliq.com

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.seecliq.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

<http://dechetssecours.com/>

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (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-verniss

- Parqueterie

23. PORTES ET FENÊTRES**CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

24. SINISTRES**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

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

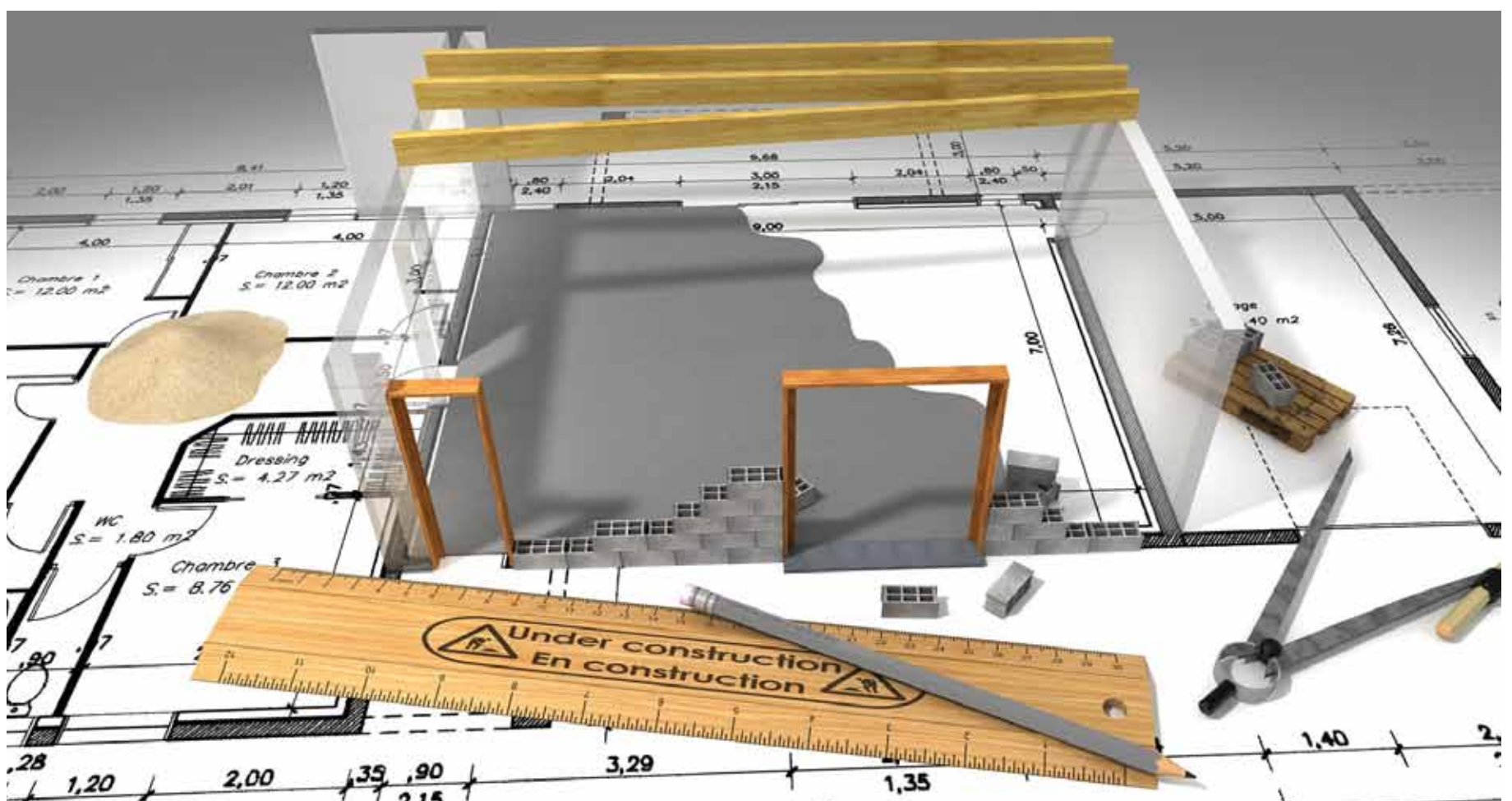
RBQ 5670 7276 01

25. TÉLÉPHONES MOBILES**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



NOUVEAU MINISTÈRE HABITATION

Communiqué du Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

En octobre 2018, le gouvernement du Québec ajoutait le volet habitation à la dénomination du ministère des Affaires municipales. Il lançait alors un message clair : l'habitation est une priorité qui constitue un élément primordial de l'aménagement, de l'occupation et de la vitalité des territoires.

Aujourd'hui, un autre geste concret est posé en ce sens. L'organisation du MAMH sera bonifiée, à compter du 7 décembre prochain, par la mise en place d'un sous-ministériat entièrement consacré à l'habitation. Pour ce faire, des membres du personnel de la Société d'habitation du

Québec (SHQ) seront transférés au Ministère. Ce sous-ministériat sera notamment responsable de l'élaboration des politiques et des programmes en habitation.

Ces changements permettront d'accroître la synergie entre les orientations et les politiques en matière d'habitation et celles liées aux infrastructures et à l'aménagement du territoire. Ils contribueront également à mieux harmoniser les actions de l'État avec les divers besoins des citoyennes et des citoyens.

Le gouvernement a donc annoncé aujourd'hui les nominations de Mme Guylaine Marcoux, à titre de sous-ministre adjointe

du MAMH, et de M. Jean-Pascal Bernier à titre de président-directeur général par intérim de la SHQ.

De son côté, la SHQ conservera son mandat qui consiste à répondre aux besoins en habitation et à aider les plus démunis ainsi que les personnes les plus vulnérables. Elle continuera ainsi de mettre en œuvre et d'administrer les programmes gouvernementaux en habitation

destinés à sa clientèle.

En conclusion, nous allons travailler en concertation avec tous les acteurs concernés, dont les municipalités. C'est une formule qui a fait ses preuves; nous savons à quel point vous êtes des partenaires importants qui contribuent à améliorer les interventions en matière d'habitation.



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



JOYEUSES FÊTES, BONNE ANNÉE ET SURTOUT LA SANTÉ !!

En cette période de réjouissance, le RPHL prend le temps de vous souhaiter une merveilleuse nouvelle année remplie de santé et de bonheur. 2020 a été remplie de défis et d'inquiétudes, mais en ce début de nouvelle année, nos souhaits sont tournés vers le retour à une vie normale et remplie de santé.

Pour la période des fêtes, nos heures d'ouverture seront légèrement modifiées selon l'horaire ci-dessous

- Jeudi le 24 Décembre 2020 : Le service à la clientèle et le service d'enquêtes seront ouverts de 9h à 17h
- Vendredi le 25 Décembre 2020 : Fermé
- Jeudi le 31 Décembre 2020 : Le service à la clientèle et le service d'enquêtes seront ouverts de 9h à 17h
- Vendredi le 1er Janvier 2021 : Fermé

Le RPHL est fier du travail accompli depuis 1981 et poursuivra sa mission de vous assister et de vous offrir la meilleure qualité de service et la plus étendue.

Soyez des nôtres lors de nos activités virtuelles et nous soutenir lors de nos revendications!

Au plaisir de vous y voir,

Martin A. Messier, Président du RPHL

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%	• COUVRE-PLANCHER • CUISINE • VENTILATION, CHAUFFAGE ET CLIMATISATION • PRODUITS D'ENTRETIEN • PRODUITS SAISONNIERS ET D'HORTICULTURE • AUTOMOBILE	5%
• DÉCORATION • QUINCAILLERIE • ÉLECTRICITÉ • PLOMBERIE • OUTILLAGE	10%		
• OUTILLAGE ÉLECTRIQUE PORTATIF ET STATIONNAIRE • MOULURES, LAMBRIS, TUILES À PLAFOND ET ACCESSOIRES • PORTES INTÉRIEURES/EXTÉRIEURES	8%	• 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.