

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Octobre 2022, Volume 38 No 10

PROBLÈME DE PORTE?

Le locataire du haut se plaint de la porte fermée violemment par le locataire du bas. Cette situation empêche le locataire du haut de jouir paisiblement de son logement. Le propriétaire se retrouve devant deux possibilités.

>>Page 2

PORTE ENFONCÉE

Le propriétaire n'avait aucune preuve que le locataire avait lui-même changé la serrure, mais le juge administratif a pris constat judiciaire que les pompiers n'ont accès de force à un logement que s'ils n'ont pas d'autre choix

>>Page 8

AUGMENTATION DE LOYER

N'attendez pas le mois de mars pour les envoyer! En effet, avec un estimé sur 9 mois des taux 2023 à venir, ce sera une année avec une hausse des taux d'augmentation élevée.

>>Page 10

VARIATION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES DANS LE CALCUL D'AUGMENTATION DE LOYER?

La réponse est simple et déroutante : À aucune place, cette variation des hausses de taux d'intérêt ne fait partie des calculs reconnus par le Tribunal administratif du logement.

Suite à la page 6





Me Martin Messier

PROBLÈME DE PORTE ? PROBLÈME DE LOCATAIRE ?

*A door problem?
Or a tenant's problem?*

MOT DE L'ÉDITEUR

La situation est la suivante : le locataire du haut se plaint de la porte fermée violemment par le locataire du bas. Cette situation empêche le locataire du haut de jouir paisiblement de son logement.

Le propriétaire se retrouve devant deux possibilités. Le locataire bien qu'avisé ne corrige pas la situation. Il n'y a pas d'autres problèmes de bruit en provenance du logement.

L'OPTION LÉGALE : l'envoi d'une mise en demeure, la préparation du dossier par l'établissement d'une chronologie des problématiques liées au bruit découlant de la fermeture négligente de la porte, les témoins qui pourront attester de la gravité de la fréquence de la situation et du fait que la porte fonctionne bien.

En cas de refus du locataire de se conformer, la seule solution demeure l'introduction d'une demande auprès du tribunal administra-

tif de logement.

L'option légale comporte des inconvénients importants quant au coût, le fardeau de la preuve difficile à respecter, des délais, et un conflit entre les deux locataires.

L'OPTION PRATIQUE : l'installation d'un ferme porte de nature commerciale qui en plus de fermer la porte empêchera qu'elle soit fermée violemment.

C'est évidemment aux propriétaires de choisir en comparant les

coûts, les avantages et les inconvénients de chacune des méthodes.

Il ne faut pas hésiter cependant à considérer les options qui évitent le recours aux tribunaux.

Un pensez-y bien...

The situation is as follows: the tenant above complains about a door being violently closed by the tenant below. This

Volume 38 No 10
Octobre 2022

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

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

situation prevents the tenant upstairs from peacefully enjoying his housing.

The owner is faced with two possibilities. The tenant below, although given notice, does not correct the situation. There are no other noise problems coming from his dwelling though.

THE LEGAL OPTION goes as follows: sending a formal notice, preparing the file by establishing a chronology of noise-related problems arising from the negligent closing of the door in question, witnesses who will be able to attest to the seriousness of the frequency of the situation and the fact that the door is functioning well.

In case of refusal of the tenant to comply the only solution remains the formal submission of a request to the Administrative Housing Tribunal.

The legal option has significant drawbacks in terms of cost, diffi-

cult burden of proof, deadlines to respect, and a conflict between the two tenants.

THE PRACTICAL OPTION could be: the installation of a commercial door closer which in addition to closing the door will prevent it from being closed violently.

It is obviously up to the owners to choose by comparing the costs, the advantages and disadvantages of each of the methods.

However, we should not hesitate to consider options that avoid recourse to the courts.

Think about it...



L'Équipe de Messier Soucy Avocats est heureuse d'annoncer l'arrivée à titre d'avocate Me Melissa Lemieux

Me Melissa Lemieux est diplômé de l'Université Concordia en Baccalauréat en commerce (BCOMM), majeure gestion des ressources humaines, mineure information financière en 2012, du Université Concordia en Certificat en comptabilité en 2014, et du Université de Montréal en Baccalauréat en droit (LL.B.) en 2017. Membre de l'Ordre des conseillers en ressources humaines du Québec depuis 2012. Membre du barreau du Québec depuis 2022.

Me Lemieux a de l'expérience devant le Tribunal administratif du logement, le Tribunal administratif du travail, la Cour supérieure du Québec.



CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Pour vos besoins en assurance,
contactez Dama Assurances.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

FORMATIONS 2022-2023 EN SALLE ET EN LIGNE



MARDI LE 25 OCTOBRE 2022 – 18H30

Le paiement du loyer et retards fréquents

Mardi le 25 octobre 2022

LE PAIEMENT DU LOYER ET LES RETARDS FRÉQUENTS

Obligation No 1 de tout locataire : Payer son loyer.

Le paiement de loyer ne débute pas le premier jour du bail mais bien à la signature du bail. Également, certains locataires décident de changer le lieu de collecte du loyer, les moyens de paiement... Quand les retards de paiement s'accroissent, quand finalement le loyer n'est plus payé,

que faire? Notre expert vous expliquera tout ce qui entoure le paiement du loyer.

- **22 novembre 2022 : Les hypothèques**
- **13 décembre 2022 : Les témoins, éléments essentiels**
- **17 janvier 2023 : 10 choses à ne pas faire lors de la location d'un logement**
- **21 février 2023 : Location de logements - Peut-on refuser des potentiels locataires?**
- **21 mars 2023 : Le dépôt de garantie et les autres protections**
- **25 avril 2023 : Les assurances, êtes vous bien protégé?**
- **30 mai 2023 : Le déguerpissement : êtes-vous sûr que votre locataire a déguerpi?**

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

INVITATION À PARTICIPER À L'ATELIER :

**Les parcours migratoires
et le processus d'intégration
des personnes immigrantes**



Dans le cadre du projet
*l'intégration des personnes immigrantes
au cœur de notre action*

 **8 novembre 2022 à 18 h 30**

 **En présentiel et en ligne**



 1 877 488 8760 (sans frais)



 sanc@sanc-sherbrooke.com



Avec la participation financière de :
Québec



CLINIQUE FIXATION DE LOYER APQ 2023

À vos côtés pour la période des augmentations de loyer

Notre clinique sur la fixation de loyer se déroulera Samedi le 28 janvier 2023 de 9h à 15h dans une formule hybride :

- en webdiffusion
- en présentiel au 10716 boul. Saint-Laurent, Montréal (Multi-plexeur APQ)

Attention, la tenue de cet évènement sera soumise aux consignes sanitaires en vigueur le 28 janvier 2023.

CONFÉRENCES EN CONTINU

AIDE AUX CALCULS 2023

PROFESSIONNELS À VOTRE SERVICE



SAMEDI LE 28 JANVIER 2023 – DE 9H À 15H
Clinique sur la fixation de loyer APQ 2023

1) Conférences APQ

Disponibles en salle ET en webdiffusion, vous aurez accès à 4 conférences en direct uniquement :

10h Peut-on refuser un potentiel locataire?

11h Mon locataire a refusé l'augmentation de loyer

13h La clause G, déclarer le dernier montant de loyer payé

14h Comment calculer les augmentations de loyer selon les critères du Tribunal administratif du Logement (TAL)

Réservation requise - Places Limitées

Inscrivez-vous directement au lien suivant :

Inscription en salle - CONFÉRENCES (Disponible à compter du 1e novembre 2022)

Inscription en ligne - CONFÉRENCES (Disponible à compter du 1e novembre 2022)

2) Aide aux calculs

Avec l'aide de nos conseillers, vous pourrez obtenir de l'aide pour calculer les augmentations selon les critères Tribunal administratif du Logement (TAL) grâce à l'application APQ.

Ces calculs pourront se faire en salle OU en ligne (avec Google Meet) selon le nombre de places disponibles.

Attention, le nombre de places étant limité, il est obligatoire de s'inscrire au préalable. Premier arrivé, premier servi jusqu'à concurrence du nombre de places disponibles.

inscrivez-vous directement au lien suivant :

Inscription en salle - AIDE AUX CALCULS EN SALLE (Disponible à compter du 1e novembre 2022)

Inscription en ligne - AIDE AUX CALCULS EN LIGNE (Disponible à compter du 1e novembre 2022)

Suite à votre inscription, vous recevrez un courriel avec une plage horaire sélectionnée et les instructions pour cette rencontre.

Il sera toujours possible, pour les membres (Argent, Or ou Platine seulement), d'obtenir de l'aide en dehors de ces plages horaires disponibles au coût de 49,95\$ par immeuble.

Pour un non-membre ou membre bronze, le coût sera de 300,00\$ par immeuble.

Petit rappel, pour faire vos calculs, vous devez avoir en main les factures suivantes :

- Taxes Municipales (2021-2022 et 2022-2023)
- Taxes scolaires (2021-2022 et 2022-2023)
- Assurances au 31 déc. 2022 ET au 31 déc. 2021
- Factures d'électricité
- Factures de gaz
- Factures de mazout
- Factures de d'entretien engagées
- Frais de gestion
- Factures de réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble
- Travaux majeurs liés à un logement spécifique

BONS CALCULS À TOUS!

NON LA VARIATION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES N'EST PAS DANS LE CALCUL D'AUGMENTATION DE LOYER!

No, the variation in mortgage rates is not in the calculation of the rent increase!

L'Association des Propriétaires du Québec reçoit de plus en plus d'appels de propriétaires qui vivent un impact réel des hausses récurrentes des taux d'intérêts hypothécaires.

Ceux qui avaient opté pour un taux variable se retrouvent quelques années plus tard avec des taux qui ont doublé, voire triplé dans certains cas. Et les nouveaux acheteurs ont diminué leur pouvoir d'achat car ces taux réduisent leur capacité de paiement.

À l'approche de la fin d'année, plusieurs propriétaires, à bout de souffle, pensent qu'ils pourront répercuter leur situation financière dans le calcul d'augmentation de loyer 2023. Tout comme les hausses de taxes ou d'assurances, ces derniers se demandent dans quelle ligne du formulaire de calcul mettre la variation des hausses de taux d'intérêt.

Et la réponse est simple et déroutante : À

aucune place, cette variation des hausses de taux d'intérêt ne fait partie des calculs reconnus par le Tribunal administratif du logement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime que cette variation devrait aussi être prise en compte pour les augmentations de loyer.

La formule de fixation de loyer utilisée par le Tribunal administratif du logement (TAL) est

CODE RABAIS : 30758755

Le vrai magasin de peinture

Rabais jusqu'à

40% Membres

APQ

Produits de première qualité pour des résultats professionnels!

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX[®], BÉTONEL[®], et GLIDDEN[®], en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.

Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838215

désuète et doit être changée pour refléter la réalité et les taux hypothécaires en sont encore une bonne raison.

Après les taux d'augmentation négatifs, le propriétaire qui joue les percepteurs de taxes pour les villes et un taux de retour sur investissement de 50 ans pour les travaux majeurs effectués en 2021, maintenant les

propriétaires sont confrontés à des taux hypothécaires jamais vus depuis des années sans solution d'aide pour refléter leur désarroi.

Devant cette situation, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) lance une pétition afin de demander que la méthode de fixation de loyer soit modernisée. Nous

vous invitons à la signer et la partager afin de recueillir le plus de signatures et espérer un changement avec la venue d'un nouveau ministre à l'habitation.

The Association des Propriétaires du Québec is receiving more and more calls from rental housing owners who are experiencing a real impact from recurring increases in mortgage interest rates.

Those who had opted for a variable rate find themselves a few years later with rates that have doubled, or even tripled in some cases. And new buyers have decreased their purchasing power because these rates reduce their ability to pay.

As the end of the year approaches, many owners, under financial pressure, think they will be able to pass on their financial situation in the calculation of the 2023 rent increase. Just like tax or insurance increases, they wonder in which line of the calculation form to put the variation in interest rate increases.

And the answer is simple and confusing: In no place is this variation in interest rate increases part of the calculations recognized by the Administrative Housing Tribunal.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) believes that this variation should also be taken into account for rent increases. The rent-setting formula used by the Administrative Housing Tribunal (TAL) is outdated and must be changed to reflect reality and mortgage rates are still a good reason.

After the negative rates of increase of the last few years, the rental housing owner who practically acts as a tax collector for the cities, and with a 50-year rate of return on investment for major work done in 2021, these rental housing owners are now facing mortgage rates not seen in years without a solution of help to alleviate their distress.

Faced with this situation, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) is launching a petition to ask that the method of setting the rent be modernized. We invite you to sign and share it in order to collect as many signatures as possible and hope for a change with the arrival of a new Minister of Housing.

DÉTITION

À l'Honorable Ministre responsable de l'Habitation
France-Élaine DURANCEAU
Hôtel du Parlement
1045, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A4

ATTENDU QUE le Règlement sur les critères de fixation de loyer n'a jamais été mis à jour depuis la mise en place du Tribunal Administratif du Logement (TAL), anciennement Régie du logement;

ATTENDU QUE ce Règlement est désuet et ne poursuit pas le but d'un maintien d'un parc immobilier locatif en bon état avec des retours sur investissement sur 50 ans;

ATTENDU QUE les postes de dépenses comme les taxes municipales et scolaires devraient être retirés et réformés afin que les propriétaires de logements ne paraissent pas comme des percepteurs de taxes;

ATTENDU QUE la variation des taux hypothécaires qui affecte de façon directe les finances de l'immeuble ne sont pas pris en compte dans le calcul d'augmentation de loyer;

Considérant que la hausse importante des taux hypothécaires aura de graves préjudices financiers pour la grande majorité des propriétaires de logements locatifs au Québec;

Considérant que l'inflation touche aussi les matériaux, les dépenses reliées aux immeubles (taxes, énergie, travaux...);

Nous, soussignés (es), demandons au Ministre des affaires municipales de l'habitation de voir à :

- Réviser le Règlement sur les critères de fixation de loyer pour les augmentations 2023 pour permettre d'inclure la variation de taux hypothécaires;
- Réviser le Règlement sur les critères de fixation de loyer pour les augmentations 2023 pour permettre, si le propriétaire le souhaite, suite à une entente avec le locataire, l'étalement de l'augmentation;
- Entamer un grand chantier sur l'habitation afin de réformer le système de fixation de loyer actuel avec une mise en application rapide;

Nous, soussignés (es), appuyons l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dans toutes ses revendications auprès des autorités compétentes pour régler ce dossier qui commence à causer de plus en plus de préjudices autant aux propriétaires qu'aux locataires;

RENDEZ VOUS SUR LE SITE DE L'APQ POUR LA SIGNER!



Me Melissa Lemieux

LES POMPIERS ENFONCENT LA PORTE DE L'APPARTEMENT D'UN LOCATAIRE, QUELLES PEUVENT ÊTRE LES CONSÉQUENCES?

The firemen break down the door of a Tenant's apartment, what can be the consequences ?

Une décision récente du Tribunal Administratif du Logement (BQ Hacienda c. Mohieddime 2022 QCTAL 19689) traite précisément de cette question.

Un incendie s'est déclaré dans un immeuble, et parce que le locataire aurait changé la serrure sans l'autorisation du propriétaire, les pompiers présents sur les lieux ont été contraints de défoncer la porte de l'appartement du locataire. Le propriétaire n'avait aucune preuve que le locataire avait lui-même changé la serrure, mais le juge administratif a pris « traduction non officielle 17 ... constat judiciaire que les pompiers n'ont accès de force à un logement que s'ils n'ont pas d'autre choix ...] ». Bien que cela offre une certaine protection

aux propriétaires, il est tout de même conseillé de conserver la serrure de la porte ainsi que la clé remise au locataire afin de prouver au juge administratif que la clé ne fonctionne pas sur la serrure, ou d'obtenir une attestation écrite du pompier faisant état de ce qui précède, étant donné qu'un facteur attribuant au constat judiciaire du juge administratif à ce sujet aurait très bien pu être la plainte du locataire concernant le voisinage dangereux. Il serait également souhaitable que les propriétaires conservent la preuve qu'ils ont demandé une copie de la nouvelle clé de la porte. Le propriétaire a réussi à réclamer à titre de dommages-intérêts le coût de la porte de remplacement.

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

Or « traduction non officielle 20 Le locataire a prouvé, par prépondérance, que de septembre 2021 à début février 2022, il a dû se contenter d'une porte de fortune qui était sécurisée, à l'extérieur, par une serrure rudimentaire que l'on est susceptible de voir sur un casier de gym.

Le propriétaire n'avait changé la porte que plusieurs mois plus tard parce que leur «traduction non officielle 24 ... assureur avait insisté pour qu'ils maintiennent la porte temporaire en place en attendant de nouvelles instructions ». Le juge administratif mentionne dans le même paragraphe „traduction non officielle c'est bien beau mais contrairement au locateur, l'assureur n'est pas tenu d'assurer au locataire une jouissance paisible”. Cette déclaration fournit un message clair aux propriétaires que, simplement parce qu'ils suivent les conseils de leurs compagnies d'assurance, leur responsabilité envers

leurs locataires n'est pas levée.

Le locataire a obtenu une réduction de loyer de 15% pour les mois où la porte de fortune a été fournie au lieu d'une porte sécurisée. La réduction de loyer de 15 %, malgré le témoignage du locataire selon lequel il a été contraint de passer quatre (4) à cinq (5) nuits chez des amis, pourrait être attribuable au fait que « traduction non officielle 26 ... les caméras capturaient rien d'anormal ... » et que le locataire était chauffeur de taxi (métier à risque aux yeux du juge administratif). Il est donc à noter qu'il est possible que les dommages accordés soient plus élevés pour un locataire qui exerce un autre emploi, et si le locataire peut prouver que le voisinage est dangereux.

Le message à retenir de cette décision pour les propriétaires est donc que, lorsqu'un pompier enfonce une porte de l'appartement d'un locataire en raison d'un changement de

serrure, le propriétaire devrait toujours avoir l'obligation envers le locataire de fournir une situation de logement sûre, y compris la porte, et ce, quelle que soit la volonté de la compagnie d'assurance.

A recent decision from the Tribunal Administratif du Logement (BQ Hacienda c. Mohieddime 2022 QCTAL 19689) addresses this very issue.

A fire broke out in a building, and because the tenant allegedly changed the locked without the permission of the landlord, the firemen present at the scene were forced to break down the door to the tenant's apartment. The landlord had no proof that the tenant had changed the lock themselves, but the administrative judge took "17 ... judicial notice that firemen do not forcibly gain access to a dwelling unless they have no other option ...". Although this provides some protection to landlords, it is still advisable to keep the lock of the door as well as the key provided to the tenant in order to prove to the administrative judge that the key does not work on the lock, or obtain a written re-

port from the fireman stating same, given an attributing factor to the administrative judge's judicial notice on the matter could very well have been the tenant's complaint of the unsafe neighbourhood. It would also be advisable that Landlords keep proof that they have requested a copy of the new key to the door. The Landlord was able to successfully claim as damages, the cost of the replacement door.

However "20 The tenant proved, by preponderance, that from September of 2021 to early February of 2022, he had to make do with a makeshift door that was secured, on the outside, by a rudimentary lock that one is likely to see on a gym locker."

The Landlord had only changed the door many months later because their "24 ... insurer had insisted that they keep the temporary door in place pending further instructions." The administrative judge mentioned in the same paragraph "that is all well and good but unlike the landlord, the insurer is not bound to provide the tenant with peaceable enjoyment." This statement provides a clear message to landlords that just because they follow the advice of their insuran-

ce companies, their liability to their tenants is not waived.

The tenant was awarded a 15% rent reduction for the months the makeshift door was provided instead of a secured door. The 15% rent reduction, despite the tenant's testimony that he was forced to spend four (4) to five (5) nights living at his friends house could be attributable to the fact that "26 ... the cameras captured nothing unusual ..." and that the tenant was Taxi driver (a risky job in the eyes of the administrative judge). It should therefore be noted that it is possible that the damages awarded could be higher for a tenant that has a different job, and if the tenant can prove that the neighbourhood is dangerous.

The take away message from this decision for landlords is thus, when a fireman breaks down a door to a tenant's apartment because of a lock change, the landlord should still have an obligation to the tenant to provide a safe housing situation, including the door, and this, regardless of what the insurance company may desire.



AUGMENTATION DE LOYER 2023 : N'attendez pas le mois de mars pour les envoyer!

2023 RENT INCREASE: Don't wait until March to send them!

Comme l'APQ l'a souvent répété cet automne, l'année 2023 est l'année à ne pas manquer pour les taux d'augmentation de loyer. Et cette affirmation se confirme!

En effet, avec un estimé sur 9 mois des taux 2023 à venir, ce sera une année avec une hausse des taux d'augmentation élevée.

(VOIR TABLEAU 1)

Il est doublement important en 2023 que vous preniez en compte tous vos travaux majeurs effectués en 2022. N'oubliez pas que les travaux effectués en 2022 peuvent seulement être réclamés en 2023, sinon ils seront perdus!

Aussi ces taux ne prennent pas en compte les hausses d'assurance et de comptes de taxes municipales que vous recevrez sous peu.

Par exemple la Ville de Québec a déjà annoncé son intention d'augmenter les taxes de 2.5% en 2023.(1)

La Ville de Gatineau envisage une hausse de 2.9%. (2)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tiendra encore une fois sa clinique de fixation de loyer APQ et vous aidera à faire vos calculs d'augmentation.

As the APQ has often repeated this autumn, 2023 will be the year not to be missed for rent increase rates. And this is not an over-statement!

Indeed, with a 9-month estimate of 2023 rates to come, it will be a year with an increase in high rates.

(SEE TABLE 1)

It is doubly important in 2023 that you take into account all your major work done in 2022.

Remember that work done in 2022 can only be claimed in 2023, otherwise it will be lost!

Also, these rates do not take into account the increases in insurance and municipal tax bills that you will receive shortly. For instance, Québec City has already announced its intention to increase taxes by 2.5% in 2023. (1)

The City of Gatineau is considering an increase of 2.9%. (2)

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) will once again hold its APQ rent-setting clinic and will help you make your increase calculations.

(1) <https://www.journaldequebec.com/2022/10/13/une-hausse-de-taxes--limitee-a-25---a-quebec-en-2023-annonce-marchand>

(2) <https://www.ledroit.com/2022/09/13/nouvelle-strategie-fiscale-a-gatineau-pour-eviter-un-mur-de-brique-84b9e7f73018f7f7dd5959d81d0f5c62>

Poste de dépenses	(Estimé sur 9 mois) Taux TAL 2023	Taux 2022
Électricité	2.1%	0,9%
Gaz	23.8%	7,6%
Mazout	37.6%	17,5%
Entretien	4.6%	1,6%
Services	4.0%	3,1%
Gestion	3.0%	2,7%
Revenu net annuel	1.5%	1,4%
Réparations et travaux majeurs relatifs à tout l'immeuble	3.6%	2,0%



PRÉVENTION EN GESTION PARASITAIRE

par Solution Cimex

L'hiver est à nos portes et tout le monde est dans les préparatifs hivernaux (fermeture de piscine, coupe d'arbres,...). Toutefois, de petits intrus profitent de cette période pour entrer au chaud. Il est question ici de donner quelques conseils rapides et préventifs pour son immeuble pour le protéger des intrus (souris...) avant l'hiver.

Tout d'abord, la prévention en gestion parasitaire regroupe toutes les dispositions prises pour empêcher l'apparition d'une infestation de parasites.

AGIR AVEC UNE ATTITUDE DE PRÉVENTION CONSISTE À :

- **Mettre en œuvre des mesures pour réduire, parfois jusqu'à supprimer, les conditions et donc la probabilité de survenue d'une infestation.**
- **Informer et former, les gestionnaires, concierges et locataires des différents moyens pour prévenir les infestations.**
- **Ne pas prendre pour acquis que ce sont tous les locataires qui vont se plaindre d'avoir des**

parasites. Parfois, celui le plus infesté ne parle pas.

- **Prévoir un plan d'intervention pour prévenir avant la survenance d'une infestation.**

PRÉVENTION DES SOURIS/ÉCUREUILS

- Inspecter l'extérieur du bâtiment pour s'assurer qu'il n'y ait aucune ouverture pouvant laisser entrer les souris :
- Vérifier grilles de ventilation sur le toit et sorties de sècheuse
- Vérifier trous dans la brique
- Vérifier si fenêtres brisées

- S'assurer que les locataires gardent leur porte fermée ou sinon que les moustiquaires soient en bon état.

- Garder le périmètre du bâtiment propre. Ramasser les déchets, faire le gazon et s'assurer qu'aucune branche d'arbres ne touche à l'immeuble.

PRÉVENTION DES RATS

- Inspecter l'extérieur du bâtiment pour s'as-

surer qu'il n'y ait aucune ouverture pouvant laisser entrer les rats :

- Vérifier grilles de ventilation sur le toit et sorties de sècheuse
- Vérifier trous dans la brique
- Vérifier si fenêtres brisées

- Avoir une plomberie en bonne condition et

s'assurer que les drains aient un grillage bien fixé.

- Mettre en place un réseau de détection à l'extérieur et à l'intérieur (salle de déchet, salle mécanique) avant qu'ils s'introduisent dans les logements.

Chez Cimex solutions, nous pouvons vous aider dans la gestion parasitaire de vos immeubles, que ce soit pour ces petits intrus ou une infestation de punaises de lits ou de blattes.

Visitez notre site web pour tous les détails <https://solutioncimex.com/>



UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINTE DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



SERVICE D'URGENCE 24H/24 7J/7



ACCÈS EN TEMPS RÉEL AUX OPÉRATIONS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ POUR LES ADMINISTRATEURS

PARCOURS DU COMBATTANT POUR UN PROPRIÉTAIRE : *Avoir l'adresse du défendeur pour ouvrir un dossier au TAL*

OBSTACLE COURSE FOR A RENTAL HOUSING OWNER: *Having the defendant's address to open a file at the TAL*

Selon le Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement (TAL), Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01, a. 85), pour toute demande déposée au TAL, l'adresse du demandeur et du défendeur doivent être indiquées.

SECTION II PROCÉDURE DEVANT LE TRIBUNAL

§ 1. — La demande

3. Toute demande ou requête doit être faite par écrit et être signée par la partie qui la produit.

Elle doit contenir les renseignements suivants:

1° les nom et adresse de la partie qui la produit, ceux de la partie contre qui elle est dirigée de même que leurs prénoms s'il s'agit de personnes physiques;

2° l'adresse du logement concerné;

3° un exposé sommaire des motifs à son appui;

4° les conclusions recherchées.

Décision 92-11-23, a. 3.

Mais l'obligation d'avoir l'adresse du défendeur est parfois très difficile à obtenir comme avec un locataire qui a déguerpi. Il est pratiquement impossible de la trouver sans engager de frais et procédures supplémentaires.

La loi donne des droits aux propriétaires mais limitent les actions et les conséquences d'un jugement par des obstacles administratifs.

Si le locataire en défaut habite toujours l'immeuble, le locateur peut indiquer les coordonnées de ce dernier si la demande.

Mais si un locataire a déguerpi, ou a quitté le logement en saccageant, il n'aura pas donné ses nouvelles coordonnées au propriétaire. Le propriétaire ne peut compléter ce champ que la demande doit comporter.

La seule option pour le propriétaire est de reco-

urir au service de dépistage, moyennant des frais, pour essayer de retracer le locataire en défaut.

Encore des frais supplémentaires, encore des délais avant de pouvoir obtenir une audience au Tribunal Administratif du logement (TAL). Tout cela décourage les propriétaires d'ouvrir un dossier!

Cette adresse est indi-

spensable car le demandeur doit notifier la demande selon la loi car le défendeur doit être informé des réclamations contre lui :

„La notification peut notamment se faire par l'huissier de justice, par l'entremise de la poste recommandée, par la remise en mains propres par un service de messagerie, par un moyen technologique et, dans

certain cas, par avis public. En outre, quel que soit le mode de notification utilisé, la personne qui accuse réception de la demande ou qui reconnaît l'avoir reçu est réputée avoir été valablement notifiée.”

Il existe bien un moyen si le défendeur est totalement introuvable :

„S'il n'existe aucun moyen de notifier votre de-

Toute demande ou requête [...] doit contenir les renseignements suivants:

- 1° les nom et adresse de la partie qui la produit, ceux de la partie contre qui elle est dirigée de même que leurs prénoms s'il s'agit de personnes physiques;
- 2° l'adresse du logement concerné;
- 3° un exposé sommaire des motifs à son appui;
- 4° les conclusions recherchées.

mande à la partie adverse parce que cette dernière est introuvable, vous pouvez, avec l'autorisation du Tribunal, notifier par avis public.”

Mais cette procédure est encore un obstacle supplémentaire, long et compliqué après déjà de nombreux frais pour le retracer.

According to the Regulation respecting procedure before the Administrative Housing Tribunal (TAL), An Act respecting the Administrative Housing Tribunal (chapter T-15.01, s. 85), for any application filed with the TAL, the addresses of the applicant and the defendant must be indicated.

SECTION II

PROCEDURE BEFORE THE COURT

§ 1. — The request

3. Any request or demand must be made in writing and signed by the party making it.

It must contain the following information:

(1) the name and address of the party filing it, those of the party against whom it is directed and their given names in the case of natural persons;

(2) the address of the dwelling concerned;



(3) a summary statement of the reasons in support;

(4) the conclusions sought.

Decision 92-11-23, s.3.

But the obligation to have the address of the defendant is sometimes very difficult to abide by, as with a tenant who has vacated by hasty departure. It is practically impossible to find it without incurring additional costs and procedures.

The law gives rights to rental housing owners but it limits the actions and consequences of a judgement by administrative obstacles.

If the tenant in default still lives in the building, the landlord can provide the contact in-

formation of the tenant if requested.

But if a tenant has left, or has left the dwelling ransacked, he will not have given his new contact details to the owner. The owner cannot complete this field that the request must include.

The only option for the landlord is to use the whereabouts service, for a fee of course, to try to trace the defaulting tenant.

More additional costs, more delays before being able to obtain a hearing at the Administrative Housing Tribunal (TAL). All this discourages owners from opening a file!

This address is essential because the plaintiff must notify the request according to the law because the defendant must be informed of claims against him:

“The service of giving notice can in particular be done by the bailiff, through registered mail, by hand delivery by a courier service, by a technological means and, in some cases, by public notice. Furthermore, irrespective of the method of notification used, the person acknowledging receipt of the request or admitting its reception shall be deemed to have been validly notified.”

There is a way if the defendant cannot be found at all.

“If there is no way to notify the opposing party of your claim because the latter cannot be found, you may, with the permission of the Tribunal, announce by public notice.”

But this procedure is again an additional, long and complicated obstacle after already many costs to trace the tenant.



INTERNET
ILLIMITÉ

À partir de 39\$/Mois

Aucun coût initial

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

514-800-2266

altimatel.com

LES ENQUÊTES DE CRÉDIT ET PRÉLOCATION:

Le locataire doit-il payer ces frais d'enquêtes?

CREDIT AND PRE-RENTAL VERIFICATIONS: *Does the tenant have to pay these verification fees?*

La réponse est oui ET non!
Comme dans toute situation, selon si cette enquête est faite dans le cadre d'une location, d'une cession de bail ou d'une sous-location, la réponse est différente.

Tout d'abord rappelons que le propriétaire a le droit de faire des enquêtes de crédit et de prélocation sur ses potentiels locataires.

La Commission d'accès à l'information du Québec(1) indique „De manière générale, la Commission estime qu'un locateur peut recueillir, à certaines conditions, des rense-

ignements personnels avant la conclusion du bail. L'article 5 de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé énonce que la personne qui recueille des renseignements personnels doit se limiter uniquement à ceux qui sont nécessaires à l'objet du dossier.”

Pour ce faire, nous vous recommandons d'utiliser le formulaire APQ „Offre de location”, que vous trouverez dans la section membres(2), car en plus de ne recueillir que les informations pertinentes, vous pourrez également obtenir, par la signature du candidat locataire, son autorisation pour procéder à une enquête de crédit et de prélocation.

LOCATION D'UN LOGEMENT

Pour en revenir aux frais d'enquêtes prélocation lors de la location d'un logement, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne recommande pas cette pratique.

L'expérience démontre que si, suite à l'enquête, vous refusez le locataire, le paiement des frais devient problématique. Le candidat refusé se sent souvent floué. Plusieurs candidats se demandent si une enquête a bel et bien eu lieu ou s'il s'agit d'un subterfuge pour obtenir les frais sans rien faire. Le candidat refusé demande souvent les raisons, va insister pour se justifier car il a payé pour cette enquête.

À ce stade votre relation n'est pas celle d'un propriétaire avec son locataire, mais bien celle d'un propriétaire avec un poten-

tiel locataire. Si vous devez le refuser, la relation doit s'arrêter là et non dans une argumentation à ne plus finir pour que vous changiez d'avis.

CESSION DE BAIL OU SOUS-LOCATION D'UN LOGEMENT

Là, la situation peut permettre au propriétaire de demander aux locataires d'assumer les frais d'enquêtes.

„1872. Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession.”

Il faut bien lire le mot raisonnable donc le reflet exact du prix de votre enquête sera le meilleur moyen de justifier son coût.

Il est vrai que dans le contexte financier actuel d'inflation et de hausses des coûts constantes, un propriétaire pourrait voir ces frais comme une dépense supplémentaire à absorber. Mais cette dépense est plus que nécessaire et l'APQ ira même jusqu'à reprendre l'expression populaire „il vaut mieux prévenir que guérir”.

Avec plus de 12424 causes civiles introduites par les propriétaires en 2020-2021, et plusieurs situations qui ne prendront jamais la voie des Tribunaux, prendre une chance n'est pas l'avenue à privilégier en 2022.

Il faut plus que regarder les habitudes de



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



FIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

paiements du potentiel locataire, il faut aussi vérifier son comportement. Le pire des cauchemars n'est pas le résultat d'un non-paiement de loyer, mais celui d'un locataire qui paie bien et qui nuit aux autres occupants de l'immeuble et au propriétaire!

Ne faites pas confiance aux apparences et choisissez la sérénité.

The answer is yes AND no!
As in all situations - depending on whether this verification is made in the context of a lease, a lease

assignment or a sublease, the answer will be different.

First of all, it must be reminded that the owner has the right to make credit and pre-rental inquiries on his potential tenants. The Commission d'accès à l'information du Québec(1) states that: "In general, the Commission considers that a landlord may collect, under certain conditions, personal information before entering into the lease. Section 5 of the Act respecting the protection of personal information in the private sector states that the person who collects personal information must be limited only to that which is necessary for the purpose of the file."

To do this, we recommend that you use the APQ form "Rental offer," which you will find in the members section(2), because, in addition to collecting only relevant information, you will also be able to obtain - by the signature of the prospective tenant - his authorization to carry out a credit and pre-rental investigation.

RENTING A DWELLING

With regard to the costs of pre-rental inquiries being paid by the potential tenant when renting a dwelling, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) does not recommend this practice.

Experience shows that if following the inquiry, you refuse the tenant, then the payment of fees becomes problematic. The rejected candidate often feels cheated. Many candidates wonder if a verification has indeed taken place or if it was a subterfuge to obtain the payment without doing anything. The rejected candidate who often asks the reasons for his being refused will insist on justifying himself because he paid for this verification.

At this stage your relationship is not that of an owner with his tenant, but that of an owner with a potential tenant. If you have to refuse him, the relationship must stop there and not develop into an endless argument for you to change your mind.

ASSIGNMENT OF A LEASE OR SUBLETTING OF A DWELLING

Here the situation may allow the landlord to ask the tenants to cover the costs of the necessary verifications.

"1872. A lessor who consents to the sublease of the property or the assignment of the lease may not exact any payment other than the reimbursement of any reasonable expenses resulting from the sublease or assignment."

You have to pay attention to the word 'reasonable', so that the exact reflection of the price of your inquiry will be the best way to justify its cost.

It is true that in the current financial environment of high inflation and constant cost

Suite à la page 17



Venez nous rencontrer!

Nos chargés de clientèle vous offrent un accompagnement sur mesure pour réaliser vos projets, et ce, dans plusieurs langues.

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études

- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

Patrice Marien BAHO VODJA
Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE
Chargée de clientèle

Nos conseillers travaillent selon des horaires flexibles et vous offrent des rencontres virtuelles, téléphoniques, en milieu de travail ou dans les locaux Desjardins, afin de toujours mieux vous servir. Pour prendre rendez-vous :



Desjardins – Montréal Centre-ville
1101, rue Sainte-Catherine Ouest (coin Sainte-Catherine)
Montréal (Québec) H3B 1H8
Téléphone : 514 383-0181, poste 5350009 ou 5102541



LE CONTRÔLE DES LOYERS N'EST PAS LA SOLUTION : *Le Nouveau Brunswick envisage d'enlever le plafonnement des augmentations de loyer imposé en 2022*

RENT CONTROL IS NOT THE SOLUTION: *New Brunswick plans to remove the cap on rent increases imposed in 2022*

L'APQ suivra l'évolution de ce dossier de plafonnement des augmentations car même si ces changements touchent seulement les propriétaires locatifs du Nouveau-Brunswick, le vécu et les répercussions sont des arguments de taille lors des revendications pour le retrait d'un contrôle des loyers au Québec.

Au Québec, un contrôle des loyers est déjà en vigueur par le maintien de la clause G et les taux d'augmentation émis chaque année par le Tribunal administratif du logement (TAL).

Et le Québec vit une situation de contrôle encore plus stricte que partout puisque le maintien du prix du loyer s'applique au logement et non juste au locataire en place. Les propriétaires ne peuvent remettre au prix du marché, au départ du locataire, le loyer payé pendant des années par le locataire qui décide VOLONTAIREMENT de quitter le logement.

Tout d'abord rappelons les faits :

En juin 2022, le gouvernement Higgs du Nouveau Brunswick a instauré une mesure de plafonnement des augmentations de loyer à 3.8% par année(1). Cette mesure a été mise en vigueur pour, selon le Gouvernement, réduire l'impact de la crise du logement sur les locataires.

„Dans le cadre des changements législatifs, les augmentations de loyer sont plafonnées pour un an, rétroactivement au 1er janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022, à 3,8 pour cent, soit l'augmentation de l'indice des prix à la consommation au Nouveau-Brunswick pour 2021. Les augmentations de loyer précédentes qui sont inférieures à ce plafond ne changeront pas.”

Cette mise en place du plafond ne s'applique que sur les nouveaux baux, contrairement au Québec(2).

Mais le 12 octobre dernier la ministre de Service NB, Mary Wilson, a déclaré que le plafonnement des augmentations n'avait pas eu l'effet escompté soit régler le manque de logements abordables. Elle croit plutôt que ce plafonnement a découragé les propriétaires de logements d'en construire davantage.

La ministre dit ne pas encore avoir décidé, donc il faudra suivre d'ici quelques semaines la décision finale prise.

The APQ will follow the evolution of this file of capping increases because, even if these changes affect only rental housing owners in New Brunswick, their experience and the repercussions are major arguments when demanding the withdrawal of rent control in Québec.

In Québec, rent control is already in effect by maintaining clause G and the rates of increase issued each year by the Administrative Housing Tribunal (TAL).

And Québec is also experiencing a situation of even stricter control than anywhere else since maintaining the rent price applies to the housing and depends not just on the occupying tenant. Landlords cannot adjust to the market price at the time of the tenant's departure the rent paid for years by the tenant who VOLUNTARILY decides to leave the dwelling.

Let us first look at the facts:

In June 2022, the New Brunswick Higgs Government introduced a measure to cap rent increases at 3.8% per year(1). According to the Government, this measure was put into effect to reduce the impact of the housing crisis on tenants.

“As part of the legislative changes, rent increases are capped for one year, retroactive to January 1, 2022 and December 31, 2022, at 3.8 per cent, the increase in the New Brunswick Consumer Price Index for 2021. Previo-

us rent increases that are below this cap would not change.”

This cap applies only to new leases, unlike in Québec(2).

But on Oct. 12, the NB Service Minister Mary Wilson said the cap on increases had not had the desired effect of addressing the lack of affordable housing. Rather, she believes the cap

has discouraged rental housing owners from building more dwellings.

The Minister says she has not yet decided, so it will be necessary to verify in a few weeks' time the final decision taken.

(1) <https://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/corporate/promo/louer-au-nouveau-brunswick/>

instauration-plafond-laugmentation-loyers.html

(2) <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1882138/logement-nouveau-brunswick-appartement-regle-loi-locataire-propretaire-loyer>

Suite de la page 15 : Rent control is not the solution: New Brunswick plans to remove the cap on rent increases imposed in 2022

increases, a rental housing owner may consider these fees as an additional expense to absorb. But this expense is more than necessary and the APQ will even go so far as to use the popular expression which states that “prevention is better than to cure.”

With more than 12424 civil cases filed by rental housing owners in 2020-2021, and several situations that will never take the pathway to the Courts, taking a chance is not exactly the avenue to focus on in 2022.

It is necessary to look at more than just the payment habits of the potential tenant, it is also necessary to check his behaviour and general comportment. The worst nightmare is not the result of non-payment of rent, but a tenant who pays well but harms the other occupants of the building and the landlord!

Do not trust appearances but choose serenity.

(1) <https://www.cai.gouv.qc.ca/sur-le-point-de-signer-un-bail/>

(2) <https://www.apq.org/connexion/?returnurl=/zone-membre/>



Profitez de la force de votre groupe



En tant que **membre** de l'Association des propriétaires du Québec, vous pouvez économiser sur vos **assurances auto, habitation et entreprise** grâce au partenariat entre votre association professionnelle et **La Personnelle**.

Tarifs de groupe exclusifs

Nouveaux tarifs réduits

Agents en assurance de dommages qui vous aident à trouver d'autres moyens d'économiser

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



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** 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.



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



ATTENTION : COURRIELS PRO-LOCATAIRE ENVOYÉS AUX PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENT

Warning: Pro-tenant e-mails sent to landlords

Plusieurs propriétaires nous ont signalé avoir reçu des courriels prônant les droits des locataires.

Tout d'abord, nous vous conseillons de ne pas prendre pour acquis le contenu de ces courriels.

Vous avez également des droits.

Nous vous conseillons plutôt

de nous contacter afin qu'un conseiller juridique réponde à vos questions et vous donne la bonne réponse juridique.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) condamne ce genre de courriel qui sous-tend que tous les propriétaires abusent de leurs droits. Oui les locataires ont des droits mais les propriétaires en ont également!

Ce que les différentes villes

et organismes ont tendance à oublier : Plusieurs villes vont créer des pages complètes dédiées à l'aide aux locataires, mais aucune n'existe sur les droits des propriétaires et l'obligation pour les locataires de payer leur loyer.

Voici 2 pages créées qui démontrent bien de quel côté les municipalités se penchent (alors qu'elles devraient être impartiales).

La Ville de Montréal diffuse deux pages :

Éviction <https://montreal.ca/sujets/eviction>

Droits des locataires : ce qu'il faut savoir <https://montreal.ca/articles/droits-des-locataires-ce-quit-faut-savoir-3775>

C'est ensemble que nous pourrions changer les règlements mais surtout pas avec des organismes qui veulent vous dicter vos droits. Warning: Pro-tenant e-mails sent to landlords

Several landlords told us that they had received e-mails advocating for tenants' rights.

First of all, we advise you not to take the content of these e-mails for granted.

You also have rights.

Instead, we advise you to contact us, so that our legal counsel can answer your questions and give you the right legal answer.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) condemns this type of e-mails, which implies that all rental housing owners abuse their rights. Yes, tenants have rights but landlords have rights too!

What different cities and organizations tend to forget is that: Several cities will create complete webpages dedicated to helping tenants, but none of these exist on landlords' rights and the tenants' obligation to pay their rent.

Here are 2 webpages that clearly demonstrate which side municipalities are looking at

Jusqu'à 10 000\$ de rabais pour les membres de l'APQ*

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA
PATSY GOBEIL

(514) 929-3306
patsygobeil.com
info@patsygobeil.com

Sutton Patsy Gobeil

(whereas they should be impartial).
The City of Montreal publishes the two following pages:

- Eviction <https://montreal.ca/sujets/eviction>
- Tenants' rights: what you need to know. <https://montreal.ca/articles/droits-des-locataires-ce-qu'il-faut-savoir-3775>

It is together that we will be able to change the regulations, but certainly not with organizations that want to dictate your rights.

Montréal  |  Menu

ACCUEIL > ARTICLES > CONSEILS



Droits des locataires : ce qu'il faut savoir

Source : <https://montreal.ca/articles/droits-des-locataires-ce-qu'il-faut-savoir-3775>

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

EXEMPLE DE COURRIEL REÇU

Nous aimerions vous rappeler qu'il existe des lois concernant la gestion des loyers et des locataires.

- Augmentation des loyers : les loyers ne peuvent être augmentés que selon une grille bien précise mise à disposition par le TAL : <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-l-augmentation-de-loyer>

Les travaux fait à l'extérieur des unités (façades, balcons, terrasses ...) sont des travaux d'entretien qui peuvent être répercutés sur les loyers uniquement si cela améliore le confort des locataires. Il existe des règles bien précises sur le pourcentage d'augmentation autorisée.

Vous ne pouvez pas faire ce que vous voulez avec les loyers lors du renouvellement du bail.

- Rénoeviction : l'envie de virer les locataires présents pour ensuite de façon peu scrupuleuse augmenter le loyer considérablement ne peut pas se faire comme ça. Ne pas renouveler le bail d'un locataire peut se faire pour deux raisons :

- Récupérer le logement pour soi-même ou un membre de sa famille. Il est alors strictement interdit de toucher un loyer sur ce logement pendant une durée d'un an. La preuve doit être fournie au locataire sur le lien de parenté.
- Travaux majeurs dans le logement qui sont de diviser une unité en deux ou au contraire de fusionner deux unités pour en faire une. La preuve doit être fournie au locataire concernant ces travaux.

Ensemble rendons le monde de l'immobilier moins scrupuleux et plus humain.

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Balcon
6. Béton
7. Construction Rénovation
8. Courtiers immobiliers
9. Couvreurs
10. Dépistage
11. Drainage
12. Exterminateur
13. Gestion d'appels
14. Gestion Immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôts fiscalité
17. Insonorisation
18. Inspection Bâtiments
19. Peinture

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

DAMA Assurances

Tél.: 888-270-5756

- Cabinet d'assurance spécialisé auprès des propriétaires immobiliers.
- L'assurance protection locateur ce produit unique saura combler vos pertes locatives en vous dédommageant pour les loyers impayés.

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit suivants: Résidentiel et commercial, Immobilier, Régie du logement.

5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

6. 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

7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

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

8. 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.

9. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

10. 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

11. 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

12. EXTERMINATEUR

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

13. 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

14. 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.

15. 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

16. 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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière
 Conseiller en assurance et rentes collectives
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
 Vidéo de présentation au
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

17. 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

18. 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, expertises, 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.

19. 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.

ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

Annonce de location
 Assurances
 Avocats
 Centre de rénovation
 Chauffage
 Extermination
 Peinture

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

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**

DOSSIER CHAUFFAGE : AILLEURS DANS LE MONDE

France, Nice : Arrêter le chauffage au gaz en hiver

Selon un article paru dans le quotidien Nice-Matin(1) une importante copropriété de Nice propose d'arrêter le chauffage cet hiver pour éviter une facture de gaz astronomique.

„Le contrat de la copropriété avec son fournisseur de gaz arrivait à son terme. Les devis proposés par le nouveau affichent des tarifs multipliés par huit. Posés entre les quartiers de Valrose et Cimiez, les 94 copropriétaires de cette imposante „copro” se trouvent face à un choix qu'ils auraient aimé ne jamais avoir à faire. Sur leur colline, les cinq immeubles et les trois villas se chauffent au gaz. La facture a été multipliée par huit. Les raisons? Le contexte actuel lié à la guerre en Ukraine, évidemment, mais pas seulement. Le contrat de la copropriété avec son fournisseur de gaz arrivait à son terme. Les devis proposés par le nouveau ont largement explosé. Il faut trancher: couper ou pas le chauffage cet hiver.

Une assemblée extraordinaire a été convoquée mardi 11 octobre.”

Face à ce choix les copropriétaires ont décidé mardi 11 octobre de couper leur chauffage central, certains n'ayant « tout simplement pas les moyens de payer ».(2)

Cette situation, ou plutôt ce choix déchirant, est amplifiée en Europe par la guerre en Ukraine et le fait que le principal fournisseur de gaz des pays européens est la Russie.

Mais au Québec aussi, les propriétaires et copropriétaires vivent les contre-coups de la guerre et de l'inflation.

Selon les Indices de prix à la consommation (IPC) de statistiques Canada, l'IPC du gaz naturel en août 2021 était de 103.50, en août 2022 il est de 149.20!

Si on estime le taux d'augmentation qu'un propriétaire de logement pourra obtenir en 2023 pour le gaz, l'estimé de 8 mois, est un taux de 22.7%

Et l'estimé du taux d'augmentation pour le Mazout est de 37.5%.

On comprend facilement qu'avec une telle augmentation des coûts d'énergie plusieurs familles se retrouvent dans une impasse financière car ce ne sont pas seulement les coûts d'énergie qui augmentent, l'épicerie, l'essence, les taux hypothécaires...

Les conséquences du conflit sont regrettables à tous les niveaux, espérons que le tout se règle bientôt et pour le mieux.



Suisse : La règle des 19 degrés maximum

Le gaz étant une préoccupation importante en Europe, le Conseil fédéral a mis en consultation „La règle des 19 degrés en cas de pénurie dans les logements chauffés au gaz”(1) et cela soulève les critiques et craintes de la part des propriétaires de logements locatifs suisses.

„A leurs yeux, cette réglementation mise en consultation par le Conseil fédéral n'est pas applicable en pratique. Ils craignent aussi des demandes de réduction de loyer.

Selon le Code des obligations, un appartement trop froid est considéré comme un „défaut”, au même titre que des murs tachés, un ascenseur en panne au 4e étage ou le bruit de travaux dans l'appartement voisin. Dans de tels cas, les locataires peuvent exiger une réduction du loyer, rappelle la SonntagsZeitung.

Le montant d'une telle baisse de loyer est laissé à l'appréciation du tribunal. Selon l'aide-mémoire de l'association des locataires, on peut par exemple s'attendre à une réduction du loyer d'environ 20%,

mais dans le cas où la température ambiante se situe entre 16 et 18 degrés.”

Plus de la moitié des espaces habités sont chauffés au gaz d'où une large crainte des propriétaires.

Le Conseil fédéral s'en remet à la justice. „Seuls les tribunaux compétents en matière de bail pourraient apporter des éclaircissements”, écrit-il.

En matière de température minimale à respecter dans les logements, c'est un arrêt du Tribunal fédéral de 2017 qui sert en général de référence. Il situe la température dans la norme entre 20 et 21 degrés pour un appartement ordinaire, avec certains écarts tolérables.

Ce projet est en consultation donc chacun pourra essayer de faire valoir ses arguments ou modifier les conséquences possibles sur les locations de baux. Les propriétaires souhaitant que, s'ils respectent la règle des 19 degrés maximum, les locataires ne pourront pas demander des baisses de loyer alors qu'ils suivent la loi.

que à tout le Québec.

N'oubliez pas que de retarder le démarrage du système pourrait vous valoir une amende ou une plainte au Tribunal administratif du logement de la part du locataire et anéantir les économies d'énergie que vous pensiez faire.

(1) <https://www.rts.ch/info/suisse/13-432087-les-proprietaires-immobiliers-accueillent-froidement-la-regle-des-19-degres-maximum.html>

(2) <https://montreal.ca/sujets/chauffage-des-logements#:~:text=Lors%20de%20la%20saison%20froide,%C3%A0%2015%20%C2%B0C%20minimum.>

(3) <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-chauffage-des-logements-locatifs-2022>



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

Et au Québec?

Au Québec, il n'existe pas de période déterminée pour l'ouverture du système de chauffage mais il existe une température minimale à maintenir. En effet, un règlement de la Ville de Montréal impose au propriétaire une température minimale de 21 degrés Celsius(2).

„Lors de la saison froide, la température à l'intérieur d'un logement doit pouvoir atteindre un minimum de 21°C.”

„En période de grand froid (-23 °C ou moins), il est possible qu'un logement soit moins chaud que d'habitude, notamment lorsque le système de chauffage est réglé à sa pleine capacité et qu'il a de la difficulté à maintenir une température constante.”

Le Tribunal administratif du logement (TAL) reprend cette règle(3) et l'appli-

APQ suivra pour vous en Novembre 2022

- Forum fiscalite montrealaise
7 novembre 2022
- Rendez-vous de l'habitation
8 novembre 2022

VILLE DE HAMPSTEAD: Encore une nouvelle démarche administrative imposée aux propriétaires

Depuis le 6 octobre 2022, tout propriétaire de logements détenant un logement dans la ville de Hampstead qui veut rénover et donc nécessite le déplacement d'un locataire doit fournir une preuve que le locataire a accepté ces travaux.

Les villes vont-elles aussi protéger les bons propriétaires des mauvais locataires?

La question de l'APQ aux villes est la suivante : Quand allez-vous soutenir les propriétaires de logements face aux abus des locata-

ires comme vous le faites pour les locataires en mettant en place des règlements et des sites internet pour les „protéger” ?

Les propriétaires de logements paient des taxes municipales et sont des citoyens qui fournissent

un toit à des millions de locataires. Une balance de protection des deux bords doit être établie!

(1) <https://www.hampstead.qc.ca/wp-content/uploads/2022/10/Consolidation-1004-Permis-et-certificats-1-5-FR.pdf>

RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS, NUMÉRO 1004

ARTICLE 52 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, point 11 (1):

„11. Le propriétaire doit fournir une preuve écrite que le ou les locataires touchés par les travaux de rénovation de leur logement ont accepté, par écrit, d'être relogés temporairement ou de quitter volontairement leur logement.”
(1004-5, art. 1, al. b, 6/10/2022)

Tout comme le projet de règlement de la Ville de Montréal „Certification propriétaire responsable”, l'imposition d'une nouvelle charge administrative est un non-sens selon l'Association des Propriétaires du Québec.

Il existe déjà de nombreux mécanismes de protection des locataires.

Toutes les villes disent vouloir protéger les locataires du phénomène de „rénoviction” mais à part quelques cas dans les médias, il n'y a aucun chiffre officiel qui démontre que ce phénomène est un problème de société.

Oui il y a des propriétaires qui vont rénover et vider leurs logements pour les mauvaises raisons. MAIS il existe plus de locataires qui vont détruire le bien d'autrui, saccager, ou même mal entretenir un logement au point de le rendre insalubre.






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



PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

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 entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

**À noter, que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et Réno-Dépôt.

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-Depot à entente.nationale@rona.ca 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 15% de rabais sur la marchandise 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, Broil King et Husqvarna 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 Chargé de comptes Nationales.

24