

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Septembre 2024, Volume 40 No 9

UTILISER LE BON FORMULAIRE

Dans plusieurs situations, le formalisme est de mise et le propriétaire doit respecter scrupuleusement les dispositions de la loi pour que l'avis soit considéré comme étant valable.

>>Page 2

SE FAIRE JUSTICE SOI-MÊME

Il existe toutefois des exceptions. En effet, un locataire pourrait retenir son loyer dans des cas exceptionnels bien spécifiques et ce, de façon légale.

>>Page 12

LA BONNE PERSONNE

Le Tribunal indique clairement qu'avant d'engager une procédure judiciaire, il est préférable d'examiner le dossier et de vous assurer que vous poursuivez la bonne personne avec laquelle vous avez un contrat.

>>Page 16



UNE DÉCISION DE 2022 SUR LES PLUIES DILUVIENNES

Le locataire doit être relocalisé, mais n'est pas assuré au moment du sinistre. L'assurance du propriétaire ainsi que la Ville de Longueuil confirment que le dégât provient d'un refoulement d'égout et que les composantes de l'immeuble ne sont pas en cause.

Suite à la page 10



Me Martin Messier

CONSÉQUENCES FÂCHEUSES POUR NE PAS AVOIR UTILISÉ LE BON FORMULAIRE

*Unfortunate consequences of not
using the right form*

À plusieurs occasions, le propriétaire de logement locatif résidentiel au Québec est appelé à utiliser un formulaire qui comporte des éléments qui sont prescrits par la loi.

Dans plusieurs situations, le formalisme est de mise et le propriétaire doit respecter scrupuleusement les dispositions de la loi pour que l'avis soit considéré comme étant valable.

Ce sera encore plus vrai pour la prochaine période d'envoi des avis de modification du bail car suite à l'adop-

tion du projet loi 31 en février 2024, une réglementation vient modifier les avis pour rendre obligatoire le contenu à plusieurs égards.

Projet de loi No 31
(2024, chapitre 2)

Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation 5. L'article 1943 de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «L'avis », de « doit indiquer les droits et les recours du locataire

prévus aux articles 1945 et 1947 et contenir toute mention prescrite par règlement. Il ».

7. L'article 1947 de ce

code est remplacé par le suivant :

« 1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus

pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail. Il peut également, lorsque le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de 12 mois refuse de quitter les lieux, s'adresser au tribunal pour mettre fin au bail.

S'il omet de présenter sa demande dans le mois suivant le refus, le bail est reconduit de plein droit aux condi-

tions antérieures.

Si le tribunal rejette la demande visant à mettre fin au bail, mais que sa décision est rendue après l'expiration du délai pour donner un avis de modification du bail, celui-ci est reconduit, mais le locateur peut alors s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer, dans le mois de la décision finale. ».

Un propriétaire qui ne respectera pas l'ensemble des éléments qui doivent se retrouver dans un avis de modification du bail, risque fort de perdre son droit à l'augmentation de loyer.

Volume 40, No 9
Septembre 2024

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 Melissa Lemieux, avocate
Me Annie Lapointe, notaire
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Élisabeth Labrie
Sophia Joseph

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
Yves Lechasseur

Plusieurs propriétaires ont utilisé dans le passé des avis qu'ils ont eux-mêmes rédigé ou modifié ou encore ont d'anciens formulaires qui ne respectent pas les nouvelles normes qui ont été adoptées.

Il faut dès maintenant mettre à la poubelle tous ces avis pour n'utiliser que des avis qui comportent les éléments prévus à la loi.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a prévu ce nouveau modèle qui est disponible dans la section membre du site Internet de l'Association des Propriétaires du Québec.

Ne vous faites pas prendre au piège et mettez à jour vos avis dès maintenant.

Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

On several occasions, the owner of a residential rental unit in Québec is called upon to use a form that includes elements prescribed by law.

In many situations, formality is required and the owner must scrupulously comply with the provisions of the law for the notice to be consi-

dered valid.

This will be especially true for the next lease modification notice period since, following the adoption of Bill 31 in February 2024, a regulation amended the notices to make the content mandatory in several respects.

Bill 31 (unofficial translation)

(2024, chapter 2)

An Act to amend various legislative provisions in relation to housing

5. Section 1943 of the Code is amended by inserting, in the second

paragraph and after

„The notice sets out the rights and remedies of the tenant provided for

in sections 1945 and 1947 and contains any

information provided for by regula-

tion. Il”.

7. Section 1947 of this Code shall be

replaced by the following:

„1947. If the tenant refuses the proposed change, the

landlord may sub-

mit a request to the Court within one month of

receiving the notice of

refusal to set the rent

or, as the case may be, to have any other

changes to the lease decided. He can also,

when the tenant, who has sublet his dwelling

for more than 12 months, refuses to leave the

premises, ask the Court to terminate the lease.

If he does not submit his request within one

month of the refusal, the lease is automa-

tically renewed under the previous conditions.

If the Court denies the request to terminate the

lease, but the decision is made after the time li-

mit for giving notice of a change to the lease has

expired, the lease is renewed, but the landlord

can then ask the Court to have a new rent set

within one month of the final decision”.

A landlord who does not comply with all of

the elements that must be included in a notice

of lease change is very likely to lose his/her ri-

ght to the rent increase.

Many rental housing owners have used noti-

ces that they have written or amended them-

selves or because they had old forms in the

past that do not comply with the new standards

that have been adopted.

All of these notices should be thrown in the

garbage now, and only those notices that in-

clude the elements set out in the amended Act

should be used.

The Association des Propriétaires du Québec

(APQ) had expected this new model, which is

available in the member section of the

Association des Propriétaires du Québec

website.

Don't get caught up in the trap and update

your notices now.

If you have any questions, please do not

hesitate to contact us.

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



Desjardins



OURAGAN DEBBY ET HAUSSE PRO- CHAINE DES PRIMES D'ASSURANCES?

Hurricane Debby and the upcoming increase in insurance premiums, eventually?

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) a annoncé que l'ouragan Debby avait engendré 2,5 milliards de dollars de dommages assurés, un montant historique.

Tout évènement majeur a une incidence sur les prime d'assurance.

Selon Applied Systems®, D'un trimestre à l'autre, la variation des taux de prime a augmenté pour l'assurance automobile individuelle et a augmenté pour les biens meubles par rapport au quatrième trimestre de 2023.⁽¹⁾

Les principales conclusions du premier trimestre de 2024 sont les suivantes :

Assurance automobile individuelle : Au premier trimestre de 2024, la variation des taux de prime d'assurance automobile

individuelle a augmenté de 13,3 % par rapport au premier trimestre de 2023. La variation des taux de prime d'assurance automobile individuelle a augmenté de 0,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2023.

Biens meubles : Au cours du premier trimestre de 2024, la variation des taux de prime d'assurance de biens meubles a augmenté de 10,9 % par rapport au premier trimestre de 2023. La variation des taux de prime d'assurance de biens meubles a augmenté de 3,9 % par rapport au quatrième trimestre de 2023.

Provinces : Pour les produits d'assurance automobile individuelle, toutes les provinces ont enregistré une hausse du taux de prime d'une année à l'autre. Les provinces de l'Alberta, de l'Ontario, du Québec et de l'Atlantique ont connu une augmentation de 7,0

%, 12,1 %, 9,7 % et 14,5 %, respectivement. Par rapport au quatrième trimestre de 2023, toutes les provinces, à l'exception de l'Ontario, ont connu une tendance à la baisse de la variation des taux de prime d'un trimestre à l'autre. L'Alberta, l'Ontario, le Québec et les provinces de l'Atlantique ont connu des résultats de -1,3 %, 1,2 %, -2,3 % et -1,4 %, respectivement.

Toutes les provinces ont connu une augmentation de la variation des taux de prime d'assurance de biens meubles d'une année à l'autre. L'Alberta, la Colombie-Britannique, l'Ontario, le Québec, les provinces de l'Atlantique ainsi que la Saskatchewan et le Manitoba ont enregistré une hausse de la variation des taux de prime d'une année à l'autre de 10,5 %, 18,3 %, 12,7 %, 3,7 %, 9,2 % et 12,0 %, respectivement.

Il est fort probable que les primes futures soient augmentées au minimum des même pourcentage, voir plus pour absorber les dépenses reliées à l'ouragan Debby.

Toutefois, nous souhaitons ici faire un rappel d'un article antérieur écrit par Martin Messier, Président de l'APQ, intitulé „Négocier avec son assurance peut être fatal à une augmentation de loyer”⁽²⁾.

Si vous décidez de négocier afin de réduire votre prime d'assurance, cela peut réduire à néant la hausse de loyer que vous auriez pu avoir autrement.

En effet avec la méthode de calcul de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement, autant les chiffres négatifs

que les chiffres positifs entrent en compte.

Donc si votre prime est réduite car vous avez, par exemple négocié une franchise plus haute, sachez que dans le formulaire de calcul vous devrez déduire le montant négatif à vos dépenses l'an prochain (voir tableau).

N'hésitez pas à consulter à un conseiller juridique pour toutes questions relatives aux augmentation de loyer.

The Insurance Bureau of Canada (IBC) announced that Hurricane Debby caused \$2.5 billion in historic insured damages, an amount never seen before.

Suite à la page 10

Assurances	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Exemple	5000,00\$	7500,00\$
<i>Ajustement (Au 31 décembre 2024 - Au 31 décembre 2023)</i>		
5000,00\$ - 7500,00\$ = -2500,00\$		



CONFÉRENCE : MARDI LE 22 OCTOBRE 2024 À 18H30

REPRISE DE LOGEMENT, LES RÈGLES POUR AVOIR DROIT À LA REPRISE ONT CHANGÉ!

Ne reprend pas son logement qui le veut : Plusieurs propriétaires restent surpris et même désarmés en apprenant qu'ils ne pourront reprendre possession de leur logement ou même devoir verser des milliers d'indemnités au locataire qui doit quitter.

Les règles déjà trop strictes ont été renforcées avec l'adoption de la loi 65. Cette formation est plus qu'essentielle à tout propriétaire car on ne sait jamais quand vous aurez besoin d'un de vos logements pour vos enfants, pour vos parents,... ou simplement pour vous!

Qui peut demander la reprise de logement? Pour qui? Y avez vous le droit? Quel âge à votre locataire?

Connaissez vous les délais pour les aviser? Et s'ils ne répondent pas ou même refusent la reprise, que faire?

Notre expert abordera la procédure à suivre, les délais, et même l'indemnité possible à payer au locataire pour reprise de logement.

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

CALCULS D'AUGMENTATION DE LOYER

CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER APQ

FORMATIONS

SAMEDI 25 JANVIER 2025
En présentiel à Montréal et en webdiffusion

À VOTRE CONVENANCE DE 10H À 16H

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

Clinique de fixation de loyer

samedi 25 janvier 2025 de 10h à 16h

11e édition de la Clinique de fixation de loyer APQ!
Tout a commencé le 3 février 2015 dans le but d'offrir une meilleur soutien pour les propriétaires de logements.

Cette année, nous allons revenir à nos débuts et offrir une version „vintage” de la populaire Clinique de fixation de loyer APQ : Pas d'inscription pour les calculs, premier arrivé, premier servi!

Nouveau cette année, LIGNES OUVERTES pour répondre à vos questions.

3 conférences seront disponibles cette année :
10h30 en direct, calcul d'augmentation de loyer avec Martin Messier
Refoulement d'égouts, inondations,... Comment s'y retrouver pour le calcul d'augmentation
Rédiger un avis de modification au bail conforme (Loi 65 nouvelles obligations!)

Pour y assister sur place ou en ligne (Conseils juridiques, aide aux calculs et conférences) Détails ICI :
<https://www.apq.org/evenements/liste/clinique-fixation-de-loyer-apq-2025-25-janvier-2025/>



Me Jean-Olivier Reed

UNE DÉCISION DE 2022 SUR LES PLUIES DILUVIENNES

A 2022 decision on torrential rains

Dans un jugement rendu en 2022 au Tribunal administratif du logement (TAL), la juge administrative a dû déterminer qui doit assumer la relocalisation d'un locataire pendant une évacuation et si le propriétaire doit compenser le locataire pendant les travaux de remise en état des lieux.

Les faits se résument ainsi : En septembre 2022, des pluies diluviennes s'abattent sur un secteur de Longueuil. Deux logements d'un immeuble sont fortement inondés par l'eau des égouts.

Le propriétaire tente de régler le problème en installant une pompe, mais les planchers et les bas de murs sont affectés et doivent être remplacés en entier.

Le locataire doit être relocalisé, mais n'est pas assuré au moment du sinistre. L'assurance du propriétaire ainsi que la Ville de Longueuil confirment que le dégât provient d'un refoulement d'égout et que les composantes de l'immeuble ne sont pas en cause.

Les propriétaires demandent, à ce moment-là, au locataire d'évacuer et ils considèrent qu'un avis de travaux n'est pas requis vu l'urgence de la situation et du risque de contamination aux moisissures.

Le locataire refuse de quitter.

Les propriétaires envoient une mise en demeure au locataire à ce sujet le 6 octobre 2022 lui demandant d'évacuer d'urgence et déposent un recours au Tribunal administratif du logement le 25 octobre vu qu'il maintient son refus. L'audience a lieu le 8 décembre 2022 et le jugement rendu le 15 décembre 2022.

Dans son jugement, la juge commence par se référer à l'article 1865 du Code civil du Québec :

« 1865. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué.

Le locateur qui procède à ces réparations peut exiger l'évacuation ou la dépossession temporaire du locataire, mais il doit, s'il ne s'agit pas de réparations urgentes, obtenir l'autorisation préalable du tribunal, lequel fixe alors les conditions requises pour la protection des droits du locataire.

Le locataire conserve néanmoins, suivant les circonstances, le droit d'obtenir une diminution de loyer, celui de demander la résiliation du bail ou, en cas d'évacuation ou de dépossession temporaire, celui d'exiger une indemnité. »

« 1933. Le locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur, lorsque celui-ci doit y effectuer des travaux.

Il peut, néanmoins, en refuser l'accès avant 7 heures et après 19 heures, à moins que le locateur ne doive y effectuer des travaux urgents. » (Le Tribunal souligne)

La juge mentionne d'emblée que tout le processus d'avis de travaux normalement utilisé pour effectuer des travaux majeurs dans un logement prévu à l'article 1922 du Code Civil du Québec, des délais requis dans ces cas et de l'indemnisation y afférente ne s'applique pas à cette de situation vue l'urgence et la force majeure. *1

Elle mentionne que le locataire en refusant les travaux urgents a commis une faute contractuelle et a causé une aggravation des moisissures nécessitant un plus grand niveau de réparation.

Concernant la responsabilité du propriétaire vis-à-vis le locataire, la juge résume très bien la situation dans les paragraphes 27 et suivants de la décision et qui méritent qu'on les cite:

27 Tant les données d'Environnement Canada que la conclusion de la Ville sur l'état des conduites d'eau municipales convainquent le Tribunal que les locateurs ont fait face à un événement imprévisible par sa soudaineté et la rapidité de son ampleur, irrésistible par sa démesure et son origine et qu'en conséquence, ils étaient dans l'impossibilité absolue d'y remédier,

de l'empêcher et même de tenter de l'empêcher de survenir.

28 Les locataires n'ont fait que subir, au même titre que les autorités municipales n'ont fait qu'attendre que l'événement se produise sans pouvoir en contrecarrer la survenance. Il s'agit donc d'un cas de force majeure.

29 Les données objectives et fiables mises en preuve rencontrent les critères établis. Le défendeur n'a pas non plus établi une défaillance du système de plomberie ayant pu contribuer à la survenance du dégât.

La juge cite plus loin l'article 1470 CCQ :

« 1470. Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à au-

trui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères. »

Face à ces informations, le juge mentionne qu'aucune indemnité ne doit être payée par les locataires au locataire du la force majeure.

De ce que l'on comprend de la décision, le délai occasionné par le refus du locataire a causé des dommages supplémentaires qui nécessiteront son évacuation pendant six mois dit-on dans la décision.

La juge va plus loin au

paragraphe 34 en mentionnant qu'...Il s'agit là d'un fait du locataire qui brise le lien causal et qui exonère également les locataires de toute responsabilité quant aux dommages subis par le locataire.

Le juge ordonne donc au locataire de quitter les lieux au 31 décembre 2022 soit moins de 2 semaines suivant l'audience.

Finalement, dès que le locataire quitte les lieux, il n'a pas à payer le loyer.

Le bail n'est pas pour autant résilié et le locataire aura droit à la réintégration.

Il faut bien comprendre que ce résultat n'est pas automatique. La juge prend en compte plusieurs informations dont le rapport de l'assureur, l'admission de la Ville, quant à la défaillance du système d'égoûts et les données d'Environnement Canada. Elle s'est assurée qu'en aucun cas l'immeuble n'a une part de responsabilité dans les événements de septembre 2022.

In a 2022 judgement by the Tribunal administratif du logement (TAL), the admi-

nistrative judge had to determine who should assume the relocation of a tenant during an evacuation and whether the landlord should compensate the tenant during the restoration work.

The facts can be summarized as follows: In September 2022, torrential rains fell on an area in Longueuil. Two apartments in a building were heavily flooded by wastewater.

The owner tried to solve the problem by installing a pump, but the floors and bottom of the walls were affected and had to be completely replaced.

The tenant must be rehoused, but he is not insured at the time of the disaster.

The owner's insurance and the City of Longueuil confirm that the damage comes from a sewer backup and that the components of the building are not at fault.

At that time, the landlords asked the tenant to evacuate and felt that a notice of work was not required given the urgency of the situation and the risk of mould contamination.

The tenant refuses to leave.

The landlords sent a formal notice to the tenant on October 6, 2022, asking him to evacuate urgently and appealed to the Tribunal administratif

du logement on October 25, 2022, as the tenant maintained his refusal. The hearing took place on December 8, 2022 and the judgement was rendered on December 15, 2022.

In her judgement, the judge began by referring to section 1865 of the Civil Code of Québec: „1865. The lessee shall allow urgent and necessary repairs to be made to ensure the preservation or enjoyment of the leased property.

A lessor who makes such repairs may require the lessee to vacate or be dispossessed of the property temporarily but, if the repairs are not urgent, he shall first obtain the authorization of the court, which also fixes the conditions required to protect the rights of the lessee.

The lessee retains, according to the circumstances, the right to obtain a reduction of rent, to apply for the termination of the lease or, if he vacates or is dispossessed of the property temporarily, to demand an indemnity. „

“1933. The lessee may not refuse to allow the lessor to have access to the dwelling to carry out work.

He may deny him access before 7 a.m. and after 7 p.m., however, unless the work is urgent.” (Emphasis added.)

The judge stated at the outset that the entire no-

Suite à la page 14



**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



Me Annie Lapointe

UN LOCATAIRE NE PEUT SE FAIRE JUSTICE LUI-MÊME, SAUF QUE...

A tenant cannot take the law into his own hands, except that...

Nous avons mentionné, lors d'un article précédent (« Je ne suis pas satisfait, je ne te paie pas ...? ») l'importance de ne pas se faire justice soi-même en droit du logement au Québec, tant pour les locataires que les locateurs.

Un exemple fréquent de cela est le locataire mécontent ou qui a dû assumer des dépenses qu'il ne juge pas de sa responsabilité et qui ne paie pas son loyer, ou le paie en partie seulement. On a expliqué que ce comportement n'est pas sans effet, pouvant mener à la conséquence ultime qu'est la résiliation du bail.

Il existe toutefois des exceptions. En effet, un locataire pourrait retenir son loyer dans des cas exceptionnels bien

spécifiques et ce, de façon légale.

Les principales exceptions sont les cas où le locataire doit engager une dépense ou entreprendre une réparation qui est urgente et nécessaire pour « assurer la conservation ou la jouissance du bien loué »⁽¹⁾. La loi prévoit que le locataire qui doit ainsi déboursier de sa poche pourrait être remboursé des dépenses raisonnables qu'il a dû engager et même en déduire le montant de son loyer. Pour avoir gain de cause en cas de contestation par le locateur, le locataire doit toutefois avoir tenté d'informer le locateur de la problématique, ou l'avoir informé, mais que ce dernier n'agisse pas en temps utile. En effet, rappelons qu'il fait partie des obligations du locataire d'informer le locateur de toute défectuosité

ou détérioration substantielle du logement dans un délai raisonnable. Si le locateur omet d'agir, donc, et que la réparation est urgente et nécessaire pour la conservation ou la jouissance du logement, le locataire serait en droit de faire ce qu'il se doit afin de régler la situation.

Un jugement dresse une liste d'exemples de dépenses considérées urgentes et nécessaires pour nous éclairer et en nomme d'autres qui ne le sont pas:

« 42 Par réparation urgente et nécessaire, on entend généralement une situation qui menace la conservation ou la jouissance des lieux loués⁴. Par exemple, il en sera ainsi de l'absence de chauffage en plein hiver ou d'une rupture de conduite de plomberie qui

cause une inondation dans le logement.

43 Après analyse, le Tribunal conclut que l'achat d'un bac de recyclage, le remplacement d'un poêle à bois alors que la maison est dotée d'un autre système de chauffage principal, le ramonage de la cheminée, le nettoyage des gouttières, le nettoyage de la douche, le goudronnage d'un mat électrique et des tâches dites administratives ne sont pas des travaux urgents et nécessaires. Le locataire était donc injustifié de déduire ces sommes du loyer avant d'en avoir été autorisé par le Tribunal. »⁽²⁾

Comme le démontre la citation ci-haut, s'il ne s'agit pas d'une réparation qui est urgente et nécessaire pour assurer la conservation ou la jouissance

du bien loué, un locataire ne pourrait entamer des travaux et en réclamer ensuite les frais au locateur. S'il voulait le faire, il devrait s'adresser au tribunal pour demander à être autorisé à procéder à des travaux aux frais du locateur, s'il estime que ce dernier est en défaut d'effectuer des travaux qui font partie de ses obligations en vertu du bail ou de la loi⁽³⁾. Le tribunal pourrait alors autoriser les travaux en en déterminant les conditions et le locataire pourrait alors retenir sur son loyer les dépenses faites pour l'exécution de ceux-ci, jusqu'à concurrence du montant préalablement autorisé.

Chaque cas est unique et doit être analysé individuellement selon les circonstances. Ainsi, les sommes déboursées pour l'extermination d'une infestation importante de punaises ont été acceptées comme dépense urgente et nécessaire à être remboursée au locataire⁽⁴⁾, alors que l'extermination de fourmis n'a pas été acceptée dans un autre jugement⁽⁵⁾.

En conclusion, nous ne pouvons que vous suggérer d'agir avec diligence lorsque vous êtes avisés de défauts à un logement loué, tout en gardant en tête que ce n'est qu'en

des cas exceptionnels qu'un locataire est en droit d'exécuter des travaux à votre place.

We mentioned, in a previous article („I am not satisfied, therefore I am not paying you...”) the importance of not taking the law into one's own hands in Québec's housing law, both for tenants and landlords.

A common example of this is a tenant who is dissatisfied or who has had to take on expenses that he doesn't consider

his responsibility, and who doesn't pay his rent, or only pays part of it. It has been explained that this behaviour is not without effect, which can lead to the ultimate consequence of the termination of the lease.

There are exceptions, however. Indeed, a tenant could withhold his rent - in very specific exceptional cases - in a legal way.

The main exceptions are cases where the tenant must incur an expense or undertake an urgent and necessary repair to „ensure the conservation or enjoyment of the leased property”⁽¹⁾. The law provides that

a tenant who has to pay out of his own pocket could be reimbursed for the reasonable expenses he or she had to incur and even deduct the amount from his or her rent. To succeed in a dispute between the landlord, the tenant must have tried to tell the landlord about the problem or have informed the landlord, but the latter must not have acted in a timely manner. Indeed, it must be remembered that it is part of the tenant's obligation to inform the landlord of any defect or substantial deterioration of the housing within a reasonable time. Therefore, if the landlord does not act and the repair is urgent and necessary for the preservation or enjoyment of the dwelling, the tenant would have the right to do needs to be done to resolve the situation.

One judgement lists examples of expenses considered urgent and necessary to enlighten us and names others that are not:

„42 Urgent and necessary repair generally refers to a situation that threatens the conservation or enjoyment of the leased premises.4 For instance, this will be the case if there is no heating in the middle of winter or a plumbing line break that causes flooding in the house.

43 After analysis, the Court concluded that the purchase of a recycling bin, the replacement of a wood stove when the house was equipped with another main heating system, the sweeping of the chimney, the cleaning of the gutters, the cleaning of the shower, the tarring of an electric mast and

Suite à la page 10



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management Inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

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

514-866-1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net

Suite de la page 9 : Un locataire ne peut se faire justice lui-même, sauf que...

the so-called administrative tasks were not urgent and necessary work. The tenant was therefore not justified in deducting these amounts from the rent before being authorized by the Court. ⁽²⁾

As the quote above demonstrates, if it is not an urgent repair that is necessary to ensure the conservation or enjoyment of the leased property, a tenant would not be able to start the work and then claim the costs from the landlord. If he wanted to do so, he would have to apply to the Court for permission to do work at the

landlord's expense, if he believes that the landlord is in default of doing work that is part of his obligations under the lease or the law ⁽³⁾. The Court could then authorize the work by determining the conditions and the tenant could then deduct from his rent the costs incurred for the execution of the work, up to a maximum of the amount previously authorized.

Each case is unique and must be analyzed individually according to the circumstances. Thus, the sums paid for the extermination of a major bed bug infestation were accepted as an urgent expense and must be reimbursed to the tenant ⁽⁴⁾, while the extermination of ants was not

accepted in another judgement ⁽⁵⁾.

In conclusion, we can only suggest that you act diligently when you are made aware of defects in a rented property, while keeping in mind that only in exceptional cases does a tenant have the right to carry out work on your behalf.

⁽¹⁾ Code civil du Québec, article 1868;
⁽²⁾ Tremblay c. Bergeron, 2023 QCTAL 37453;
⁽³⁾ Code civil du Québec, article 1867;
⁽⁴⁾ 675919, 2024 QCTAL 3479;
⁽⁵⁾ Dubreuil c. Major, 2024 QCTAL 9084.

Suite de la page 4 : Ouragan Debby et hausse prochaine des primes d'assurances?

Any major event has an impact on insurance premiums.

According to Applied Systems®, quarter-over-quarter, the change in premium rates increased for individual auto insurance and it also increased for personal property compared to the fourth quarter of 2023. ⁽¹⁾

Key findings from the first quarter of 2024 include:

- Individual auto insurance: In the first quarter of 2024, the change in personal auto insurance premium rates increased 13.3% compared with the first quarter of 2023. The change in personal auto insurance premium rates was up 0.5% compared with the fourth quarter of 2023.
- Personal property: In the first quarter of 2024, the change in personal property insurance premium rates increased 10.9% compared with the first quarter of 2023. The change in personal property insurance premium rates increased 3.9% compared with the fourth quarter of 2023.
- Provinces: For personal auto insurance products, all Provinces saw a year-over-year increase in the premium rate. The Provinces of Alberta, Ontario, Québec and the Maritimes saw increases of 7.0%, 12.1%, 9.7% and 14.5%, respectively. Compared with the fourth quarter of 2023, all Provinces except Ontario experienced a

downward trend in the quarter-over-quarter change in premium rates. Alberta, Ontario, Québec and the Atlantic Provinces had results of -1.3%, 1.2%, -2.3% and -1.4%, respectively.

- All Provinces saw an increase in the year-over-year change in personal property insurance premium rates. Alberta, British Columbia, Ontario, Québec, the Atlantic Provinces, Saskatchewan and Manitoba saw increases in year-over-year change in premium rates of 10.5%, 18.3%, 12.7%, 3.7%, 9.2% and 12.0%, respectively.

It is very likely that future premiums will be increased by at least the same percentage, if not more, to absorb the expenses related to Hurricane Debby.

However, we would like to remind you of an earlier article written by Martin Messier, President of the APQ, entitled „Negotiating with your insurance can be fatal to a rent increase”⁽²⁾. If you decide to negotiate to reduce your insurance premium, it can negate the rent increase you might have had otherwise.

Indeed, with the calculation method of the Administrative Housing Tribunal, both negative and positive figures are taken into account. So, if your premium is reduced because you have negotiated a higher deductible, you should know that in the calculation form, you will have to deduct the negative amount of your

expenses next year (see table).

Do not hesitate to consult a legal advisor if you have any questions about rent increases.

⁽¹⁾ <https://www1.appliedsystems.com/fr-ca/nouvelles/communiqués-de-presse/2024/publication-du-premier-trimestre-de-2024-de-l'indice-de-tarification-applied/>
⁽²⁾ <https://www.apq.org/actualites/articles/negocier-avec-son-assurance-peut-etre-fatal-a-une-augmentation-de-loyer/>

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

Non on n'est PAS FOU !!!

Jusqu'à **66%** d'escompte sur la peinture intérieure et extérieure

**VOUS DEVEZ MENTIONNER
LE CODE RABAIS :
30758755**

+ Livraison Gratuite*

Valide du 25 septembre au 8 octobre 2024



Bétonel V.I.P.	Dulux X-Pert	Dulux Climat	Finition	5 Gallons	Gallon
11000	Dulux X-Pert		Apprêt	102.99 \$	22.99 \$
12170	Dulux X-Pert		Mat	115.99 \$	26.99 \$
14010A	Dulux X-Pert		Coquille d'oeuf	115.99 \$	26.99 \$**
17010	Dulux X-Pert		Perle	119.99 \$	27.99 \$
13010	Dulux X-Pert		Semi-Lustré	124.99 \$	28.99 \$
1540	Dulux Climat Extérieur		Satin	149.99 \$	31.99 \$**
272-110	V.I.P		Velours	164.99 \$	34.99 \$**
276-110	V.I.P		Perle	167.99 \$	35.99 \$**
282-110	V.I.P		Semi-Lustré	169.99 \$	36.99 \$**

*Pour tout achat de 350\$ et plus avant taxes dans un rayon de 20 KM **Blanc et couleurs

À partir de
27.99 \$

Manchon professionnel pour peinture Bennett[™] Micro Pro, emb. 10

- 10MM - BTH11695/EA - 27,99 \$
- 13MM - BTH11696/EA - 29,99 \$
- 15MM - BTH11697/EA - 31,99 \$
- 18MM - BTH11698/EA - 33,99 \$
- 20MM - BTH11596/EA - 36,99 \$



BTH11696/EA

À partir de
4.49 \$

Pinceau angulaire Brilliant Finish[™]

- 37MM - NTH74266/EA - 4,49 \$
- 50MM - NTH74267/EA - 5,99 \$
- 63MM - NTH74268/EA - 6,99 \$
- 75MM - NTH74269/EA - 7,99 \$



NTH74268/EA

À partir de
1.19 \$

Bac pour rouleau jumbo et garniture, 3 litres

- Garniture- SIM02010/EA - 1,19 \$
- Bac - SMS02005/EA - 7,99 \$



BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Ces promotions s'adressent à l'association de propriétaires



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



Me Melissa Lemieux

ASSUREZ VOUS DE POURUIVRE LA BONNE PERSONNE LORS DÉPÔT DE VOTRE DEMANDE

Make sure you are pursuing the right person when filing your application

Le Tribunal administratif du logement (ci-après appelé le TAL) a récemment traité d'un dossier dans lequel le locataire voulait faire un amendement.⁽¹⁾

Le droit applicable en matière de modification d'une demande se trouve dans le Code de procédure civile :

206. Les parties peuvent, avant le jugement, retirer un acte de procédure ou le modifier sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du tribunal. Elles peuvent le faire si cela ne retarde pas le déroulement de l'instance ou n'est pas contraire aux intérêts de la justice; cependant, s'agissant d'une modification, il ne doit pas en résulter une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande initiale.

La modification peut notamment viser à remplacer, rectifier ou compléter les énonciations ou les conclusions d'un acte, à invoquer des faits nouveaux ou à faire valoir un droit échu depuis la notification de la demande en justice.

Ceci est également mentionné sur le for-

mulaire « Amendement »⁽²⁾ du TAL qui «Aucun amendement n'est admis s'il est inutile ou contraire aux intérêts de la justice ou s'il en résulte une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande originaire. »

Dans le cas présent, le locataire a poursuivi un représentant du propriétaire, et non le propriétaire directement.

La Cour écrit :

4 À cet égard, le Tribunal fait la distinction entre le mandat donné par la locatrice à une personne, en l'occurrence à sa nièce, pour gérer l'immeuble et celui d'être la locatrice en règle selon le bail. Donner un mandat à un tiers pour gérer une propriété ne transforme pas celui-ci en locateur ou locatrice.

5 Il serait illogique de condamner la nièce à même ses biens personnels alors qu'elle gère la propriété de sa tante qui est locatrice.

7 Dans les circonstances, le Tribunal doit conclure qu'il n'existe aucun lien de droit contractuel entre le locataire et la partie défenderesse, la demande est

donc irrecevable.

8 Cela constitue un motif d'irrecevabilité de la demande qui ne peut être corrigée par amendement et ratification.

Pour cette raison, le Tribunal indique clairement qu'avant d'engager une procédure judiciaire, il est préférable d'examiner le dossier et de vous assurer que vous poursuivez la bonne personne avec laquelle vous avez un contrat.

Comme toujours, chaque cas est spécifique, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous accompagner dans votre problématique.

The Administrative Housing Tribunal (hereafter referred to as the TAL) recently dealt with a file in which the tenant wanted to make an amendment.⁽¹⁾

The applicable law in relation to amendments of a demand are found in the Code

of Civil Procedure:

206. At any time before judgment, the parties may withdraw or amend a pleading without it being necessary to obtain an authorization from the court, provided doing so does not delay the proceeding and is not contrary to the interests of justice. However, the amendment of a pleading must not result in an entirely new application having no connection with the

original one.

An amendment to a pleading may be made, for instance, to replace, correct or complete statements or conclusions, allege new facts or assert a right accrued since the notification of the judicial application.

It is also mentioned on the amendment form⁽²⁾ that “No amendment is allowed if

it is pointless or contrary to the interests of justice or if it stems from a completely new application unrelated to the original application.”

In the case at hand, the tenant sued a representative of the landlord, and not the landlord directly.

The Court wrote (unofficial translation):

4 In this regard, the Court distinguishes between the mandate given by the lessor to a person, in this case to her niece, to manage the property and that of being the lessor in good standing under the lease. Giving a mandate to a third party to manage a property does not transform the latter into a locator or lessor. *Emphasis added*

5 It would be illogical to condemn the niece to her personal property when she manages the property of her aunt who is the lessor.

7 In the circumstances, the Court must conclude that there is no contractual legal relationship between the tenant and the defendant, the application is therefore inadmissible.

8 This constitutes a ground for inadmissibility of the application which cannot be corrected by amendment and ratification.

Because of this, the TAL is providing a clear indication that before you institute a legal proceeding, you are best to review the case and make sure that you are suing the correct person with whom you have a contract with.

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact us to assist you in your issue.



Profitez d'économies exclusives sur vos assurances auto, habitation et entreprise



L'Association des propriétaires du Québec fait équipe avec La Personnelle pour vous offrir un service exceptionnel et des tarifs exclusifs.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



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

⁽¹⁾ Doucet c. Labelle 2024 QCTAL 25686

⁽²⁾ https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/TAL_049-E.pdf

Suite de la page 7 : A 2022 decision on torrential rains

work processes normally used to carry out major work in a dwelling provided for in section 1922 of the Civil Code of Québec, the time required in these cases and the related compensation did not apply to this situation given the urgency and Force Majeure.

She claims that the tenant, by refusing the urgent work, committed a breach of contract and caused an aggravation of the mould requiring a higher level of repair

With respect to the landlord's liability to the tenant, the judge summarized the situation very well in paragraphs 27 et seq. of the decision, which are worth quoting:

27 Environment Canada's data and the City's conclusion on the condition of the municipal water mains convince the Tribunal that the landlords were faced with an event that was unforeseeable in its suddenness and rapidity, irresistible because of its excesses and its origin, and that, consequently, they were absolutely incapable of remedying it, of preventing it, and even of trying to prevent it from occurring.

The landlords only suffered, in the same way that the municipal authorities simply waited for the event to occur without being able to prevent it from happening. It is therefore a case of force majeure.

29 The objective and reliable evidence adduced in evidence meets the established criteria. Nor has the defendant established a failure of the plumbing system that could have contributed to the occurrence of the damage.

The judge also cited section 1470 of the C.c.Q: „1470. Any person may be released from liability for damage caused to another person if he proves that the damage is the result of a case of force majeure, unless he has undertaken to make it good. Force majeure is an unforeseeable and irresistible event; an extraneous cause which has the same characteristics assimilated to it.”

Faced with this information, the judge mentions that no compensation must be paid by the landlords to the tenant of force majeure.

From what we understand from the decision, the delay caused by the tenant's refusal caused additional damage that will require his evacuation for six months, according to the decision.

The judge goes further at paragraph 34 by mentioning that... This is an act by the tenant that breaks the causal link and also exonerates the landlords from any liability for the damages suffered by the tenant.

The judge therefore ordered the tenant to vacate the premises on December 31, 2022, less than 2 weeks after the hearing.

Finally, as soon as the tenant leaves the premises, he or she does not have to pay the rent.

However, the lease is not terminated and the tenant will be entitled to reinstatement.

It is important to understand that this result is not automatic. The judge considered several pieces of information, including the insurer's report, the City's admission of the sewer system failure and Environment Canada's data. He ensured that

the building did not have any responsibility for the events of September 2022.

28 The landlords only suffered, in the same way that the municipal authorities simply waited for the event to occur without being able to prevent it from happening. It is therefore a case of force majeure.

29 The objective and reliable evidence submitted as proof meets the established criteria. Nor has the defendant established a failure of the plumbing system that could have contributed to the occurrence of the damage.

The judge also cited section 1470 of the C.c.Q:

„1470. A person may free himself from his liability for injury caused to another by proving that the injury results from superior force, unless he has undertaken to make reparation for it.

Superior force is an unforeseeable and irresistible event, including external causes with the same characteristics.”

Faced with this information, the judge mentions that no compensation must be paid by the landlords to the tenant given the force majeure.

From what we understand from the decision, the delay caused by the tenant's refusal caused additional damage that will require his evacuation for six months, according to the decision.

The judge goes further at paragraph 34 by mentioning that... This

is an act by the tenant that breaks the causal link and also exonerates the landlords from any liability for the damages suffered by the tenant.

The judge therefore ordered the tenant to vacate the premises on December 31, 2022, less than 2 weeks after the hearing.

Finally, as soon as the tenant leaves the premises, he or she does not have to pay the rent.

However, the lease is not terminated and the tenant will be entitled to reinstatement.

It is important to understand that this result is not automatic. The judge considered several pieces of information, including the insurer's report, the City's admission of the sewer system failure and Environment Canada's data. He ensured that the building did not have any responsibility for the events of September 2022.

Pontbriand c. zeroualli 2022 QC TAL 36223

RÈGLEMENT EN COPROPRIÉTÉ ET UN SUR L'AVIS DE MODIFICATION AU BAIL

Le 11 septembre dernier, la gazette officielle a publié deux règlements qui touchent le monde immobilier.

Le premier est „Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement/ fait suite à la loi 65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés.

Lors des différents échanges en commission parlementaire, il était question de rendre l'avis de modification au bail plus complet en y ajoutant des mentions obligatoires sur l'avis remis.

Règlement sur le contenu obligatoire de l'avis de modification du bail d'un logement

Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01, a. 108, 1er al., par. 6°).

Code civil du Québec (Code civil, a. 1943,

1er al.).

Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés (2024, chapitre 23, a. 4).

1. L'avis de modification des conditions du bail d'un logement doit, outre les mentions prescrites par l'article 1943 du Code civil, modifié par l'article 4 de la

Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés (2024, chapitre 23), reproduire le texte contenu à l'annexe du présent règlement.

2. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a modifié son modèle offert aux membres afin de s'y conformer.

Les grands changements sont l'imposition de mettre les 3 choix de réponse : Je refuse, Je refuse mais je reste, Je quitte.

En plus des articles de la loi indiquant les choix et procédure pour chaque partie.

Le règlement pourra être édicté par le gouvernement à l'expiration d'un délai

de 45 jours à compter de la présente publication.

Cet avis est désormais sur 2 pages car l'intégration des articles en mention obligatoires allongent l'avis, il est donc très important de bien compléter ET utiliser les 2 pages.

Vous le trouverez dans la section Membre (suite à votre connexion), dans la liste des documents disponibles.

Le deuxième est le Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise.

Ce deuxième ne touche pas les immeubles locatifs mais bien les immeubles détenus en copropriété. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec. Il touche principalement 3 aspects :

CARNET D'ENTRETIEN

ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE

ATTESTATION DU SYNDICAT

Ces nouvelles obligations sont pour obtenir des échéanciers et des inspections afin de sécuriser et permettre la pérennité d'un immeuble par des professionnels agréés.



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



SOLUTIONCIMEX.COM

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

819-563-0363

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

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. Électricien
13. Exterminateur
14. Gestion Immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôts fiscalité
17. Insonorisation
18. Peinture
19. Protection incendie
20. Téléphonie

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

Immoloi Inc

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
Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

info@renovationangers.com

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

SMR Experts

Tél. : (514) 767-1200

info@smrexperts.com

smrexperts.com

Entrepreneur général
Spécialisé en réfection et restauration
d'enveloppe de bâtiment
Travaux de maçonnerie
Travaux de béton
Spécialistes Loi 122
Sciage/Forage
Numero Licence RBQ : 5595-9423-01

8. COURTIER IMMOBILIER

BonsLocataires.com

514-622-3314

info@bonslocataires.com

https://www.bonslocataires.com/agence-locat-
tion-logement/

• Nous avons les meilleurs bons loca-
taires pour les propriétaires
• Le meilleur service complet d'agence
de location d'appartements clés en
main
• Nous avons la plus grande chaîne
YouTube d'appartements à louer au
Québec avec plus de 11 500 bons loca-
taires d'abonnés de partout dans le

monde

• Plus de 9 900 bons locataires d'abon-
nées sur Facebook
• Visites virtuelles 360° guidées de nos
beaux appartements

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. ÉLECTRICIEN

Akoum Électricité Inc

514-571-5838 (cell)

https://www.akoumelectricite.ca/

Les services que nous faisons pour :
Changement de panneau électrique
Installation de borne de charge toute
sorte (tesla, charge pointe, lévions, ev-
duty, flow...)

Transformation de système de chauf-
fage de l'huile à l'électricité
Modification et installations des entrées
électriques

Réparation des pannes

Installation de nouveaux circuits,
lumières, spotlight, prises

Inspection électrique, rapport aux com-
pagnies d'assurance

Installation électrique, chauffage central,
thermopompe, spa, pompe de piscine,...

Programme de subvention d'Hydro-
Québec pour le changement des
lumières commerciales

RBQ :5700-7395-00

13. 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;

14. 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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuisiers@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

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. 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.

19. PROTECTION INCENDIE

Protocole Protection Incendie
Tél. : (514) 449-3414
http://www.protocoleinc.ca/

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments. En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

20. TÉLÉPHONIE

Rogers

Tél.: 514-904-0955 option 2

<https://norcom.biz/APQ#productMenu>
En tant que membre de l'Association des Propriétaires du Québec, obtenez maintenant jusqu'à 30\$ de rabais sur les forfaits Infini de

Rogers et économisez sur les données illimitées à partager entre tous vos appareils. Obtenez 100 ou 150 Go de données à vitesse maximale – vitesse réduite ensuite. Vous pouvez regarder les vidéos, écouter de la musique et télécharger le contenu en ligne que vous voulez, sans frais d'utilisation excédentaire et sans souci. **Ce rabais est disponible uniquement si vous effectuez votre transaction auprès de Norcom. Cette offre n'est pas disponible en magasin.**



ANNUAIRE



1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ

www.SeecliQ.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffuse-ra 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

Immoloi Inc

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

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

ANIMATION SUR LES DÉMÉNAGEMENTS ÉCORESPONSABLES À MAGOG

Magog et Memphrémagog – Le regroupement citoyen Magog Vert annonce la sortie d'une nouvelle animation sur les **Déménagements écoresponsables**. Les entreprises, groupes communautaires, écoles primaires et secondaires de la MRC de Memphrémagog sont invités à se manifester pour recevoir Magog Vert dans leurs locaux cette année.

Déménager de manière écoresponsable s'adresse à ceux qui pensent déménager dans les mois à venir et aux aidants naturels qui aident leurs parents à casser maison. En 1h30, l'animatrice met en action les participants afin qu'ils planifient leur tri, ainsi que la gestion écoresponsable de tout le matériel encore bon dont ils veulent se débarrasser. «*On parle de la logistique du tri, comment faire des boîtes, les enjeux de transport et de santé liés aux déménagements, comment respecter ceux qui nous aident, etc. L'activité-marathon se termine par une pizza, question de bien se mettre dans le bain d'un tel projet. Car on va se le dire, déménager, c'est tout un projet qui contient plusieurs pièges. En planifiant, on évite les désagréments et on évite d'envoyer des*

tonnes de bons objets au site d'enfouissement», explique Brigitte Blais, instigatrice du projet chez Magog Vert.

Une animation sur les déménagements se tiendra tous les premiers mardi du mois, de 5@7, à Magog. Lieu à confirmer sur réservation au : www.magogvert.org/ateliers



ACCOMPAGNEMENT
POUR UN
DÉMÉNAGEMENT
ÉCORESPONSABLE



Désencombrer
sans trop jeter



MagogVert.org
/ateliers

RAPPORT PROTECTEUR DU CITOYEN – TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Le Protecteur du citoyen liste ses recommandations envers le Tribunal administratif du logement (TAL), notamment comme suit:

„Tribunal administratif du logement
Accès aux services – Tout mettre en

œuvre pour que la personne demeure au cœur des priorités des services publics
Tribunal administratif du logement: commencer par répondre au téléphone

RECOMMANDATION Le Protecteur du citoyen recommande au Tribunal admini-

stratif du logement:

- D'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action basé sur les comportements réels des personnes qui utilisent sa ligne téléphonique en vue d'assurer une cohérence entre le problème d'accès téléphonique, les actions identifiées pour le résoudre et les résultats recherchés.

Transmettre au Protecteur du citoyen, d'ici le 31 octobre 2024, un plan d'action ainsi qu'un calendrier de suivi des échéanciers.”

Pour le moment, il faut attendre que le TAL „transmette au Protecteur du citoyen, d'ici le 31 octobre 2024, un plan d'action ainsi qu'un calendrier de suivi des échéanciers.”

Le rapport annuel 2023-2024 indique aussi la réponse du Tribunal administratif du logement: « Le Tribunal prend acte de la recommandation du Protecteur du citoyen et tient à rappeler qu'aucune de ses actions n'est posée sans que les citoyens ne soient au cœur de ses préoccupations. Le Tribunal maximise quotidiennement les ressources limitées qui lui sont confiées afin de répondre avec compétence et célérité aux multiples besoins des citoyens, et ce, dans tous les volets d'importance égale de sa mission. Comme il le fait chaque jour, le Tribunal continuera de repenser ses façons de faire, d'optimiser ses ressources et d'innover afin de toujours mieux servir la population. »

À noter que d'ici le 30 septembre, le Tribunal administratif du logement émettra également son rapport annuel 2023-2024.

RONA RONA+ RÉNO/DÉPÔT®

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



PROGRAMME PRIVILÈGE^{oo}

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

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITÉS PAS À CONTACTER ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA

Pour obtenir vos escomptes privilégiés de L'Association des Propriétaires du Québec, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait, veuillez nous fournir le nom de votre compagnie, l'adresse complète, le nom de la personne contact, le numéro de téléphone ainsi que l'adresse courriel et nous retourner le tout à entente.nationale@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48 heures (jours ouvrables).

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

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS

Identifiez-vous au comptoir PRO en mentionnant votre # de téléphone ou votre # de compte.

oo Cette offre s'applique sur les prix réguliers, au moment de la transaction 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 Sico Évolution, Amazon, Canexel, Rockwool, Dyson, Google Home, Nest, Ecobee, Broil King, Kamado Joe, Napoléon, Traeger, Weber, iRobot, Ring, Lutron Caseta, Ariens, Husqvarna, Synnex, Stelpro, Firman et EGO sont exclus de l'offre. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent pas être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2024. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions. L'équipe des ententes nationales.

TRAVAUX DE BÉTON

GROUPE
GVMA
24^e anniversaire

**Votre spécialiste du béton
avec une garantie de 25 ans**

**Revêtement pour béton
Réparation de béton
Étanchéité de chambre froide
Remise à neuf complète de béton
Imperméabilisation de béton**

AVANT

APRÈS



450 512-1344

ou en ligne sur beton-gvma.ca

PEINTURE EXTÉRIÈRE

**Votre spécialiste de l'application
de peinture au spray extérieure
avec une garantie de 25 ans**

Notre peinture semi-élastomère, à base de microsphères de céramique contient une résine acrylique qui procure ce qu'il y a de mieux en matière de résistance aux taches, de durabilité et de rendement. Les microsphères de céramique se lient efficacement pour créer une surface dure et lisse ayant une résistance optimale à la saleté, au craquelage et au pelage, de plus une protection contre les rayons UV de type A afin de résister au changement de couleur. Son enduit spécial permet de peindre jusqu'à une température de 1 degré Celsius. C'est de loin la meilleure peinture extérieure disponible sur le marché actuellement pouvant être appliquée sur n'importe quelle surface.

450 750-3040

ou en ligne sur peinture-exterieure.ca

**Nous peignons: Revêtements extérieurs
de tous genres, portes, fenêtres, soffites,
fascias, gouttières et plus!**

**Idéal pour toutes surfaces telles que:
aluminium, vinyle, pvc, agrégat, stucco, brique,
canexel, acrylique, bois, métal et acier.**

NOTRE ENGAGEMENT:

**GARANTIE DU MEILLEUR PRIX
TRAVAUX AVEC GARANTIE DE 25 ANS
SERVICE DE DESIGNER GRATUIT
ÉQUIPES QUALIFIÉES**



**À votre service
depuis 2000**

**SOUSSION GRATUITE
Licence RBQ 5822-1425-01**

AVANT

APRÈS

AVANT

APRÈS

