

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Juillet 2022, Volume 38 No 7

COLOCATION

La location d'un logement à plusieurs locataires comporte pourtant des enjeux importants. Il faut savoir que chacun des locataires au bail bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux.

>>Page 2

REGISTRE DES BAUX

Suite à une publication Facebook pour inviter les citoyens de Trois-Rivières à participer à la séance du conseil municipal, „Plusieurs organismes de Trois-Rivières demandent à la Ville de Trois-Rivières de créer un registre des prix des logements à Trois-Rivières.”

>>Page 7

AUGMENTATION LOYER 2023

Ce sera la première année depuis très longtemps où le taux accordé par le TAL sera le plus élevé! Aucune baisse en vue et le taux d'intérêt relié aux travaux majeurs était à 3.45% en date du 20 juillet 2022..

>>Page 14

FIXATION DE LOYER

Lorsqu'un propriétaire fait une demande de fixation de loyer, plusieurs d'entre eux demandent que le locataire rembourse les frais de la demande. (condamner le locataire aux frais)

Force est de constater que ce n'est que rarement que le tribunal accorde le paiement de ces frais par le locataire.

Suite à la page 12



Me Martin Messier

LA COLOCATION

Apartment or house sharing

MOT DE L'ÉDITEUR

Quels sont les impacts pour le propriétaire? Plusieurs propriétaires ne le savent pas.

La location d'un logement à plusieurs locataires comporte pourtant des enjeux importants. Il faut savoir que chacun des locataires au bail bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux. Ce droit leur permet de demeurer dans le logement même si un ou plusieurs des colocataires décident quant à eux de ne pas reno-

uveler le bail.

À titre d'exemple, si vous louez un logement à 4 étudiants et que lors du renouvellement, 3 des étudiants vous font parvenir un avis de non-renouvellement du bail et que le 4^e décide de rester, vous ne pouvez pas refuser ce renouvellement ni exiger d'autres garanties financières.

Dès que vous avez plus d'un locataire, si une somme de loyer vous est due, bien que le loyer doit être payé au complet pour le maintien du bail,

lorsque vous tenterez de récupérer les sommes suite à une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) pour le non-paiement de loyer, vous devrez diviser la somme.

Dans l'exemple ci-haut, avec 4 locataires, si le loyer était de 2000\$, vous devrez réclamer lors de l'exécution de la décision les condamnant à payer le loyer, 500\$ de chacun.

COMMENT ÉVITEZ CELA?

Vous pouvez faire signer une clause de

solidarité au bail. Chacun de locataires sera responsable de la totalité des sommes dues, et ils devront se débrouiller entre eux pour récupérer les sommes versées, en lieu et place des autres.

Il est donc important de faire les vérifications appropriées sur chacun des locataires avant de signer un bail.

La colocation comporte d'autres aspects, quant à la gestion des relations humaines et aux possibilités de mésententes entre

Volume 38 No 7
Juillet 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

les colocataires, qui ne sont pas sous la juridiction du propriétaire, mais dont il vit bien souvent les conséquences.

Si vous avez des questions supplémentaires ou vous vivez une situation difficile quant à la colocation n'hésitez pas à communiquer avec nous.

W **h a t**
are the
impacts
for the
owner? Many owners do not know.

Nevertheless, renting a housing to several tenants together invo-

lves important stakes. It should be noted that each one of the tenants in the lease has a right to remain in the premises. This right allows them to remain in the dwelling, even if one or more of the roommates decide not to renew the lease.

For instance, if you rent a dwelling to 4 students, and at the time of renewal, 3 of the students send you a notice of non-renewal of the lease and the 4th one decides to stay, you cannot refuse this renewal or require other financial guarantees.

As soon as you have more than one tenant for the same dwelling,

if an amount of rent is due to you, and although the rent must be paid in full for the maintenance of the lease, when you try to recover the sums following a decision of the Administrative Housing Tribunal (TAL) for the non-payment of rent, you will have to divide the amount.

In the example above, with 4 tenants, if the rent was \$2000, you will have to claim \$500 from each during the execution of the decision condemning them to pay the rent.

HOW CAN YOU AVOID THIS?

You can have a solidarity clause signed in

the lease. Each of the tenants will then be responsible for all the sums due, and they will have to manage among themselves to recover the sums paid, for all of the others.

It is therefore important to make the appropriate verifications on each of the tenants before signing a lease.

Colocation has other aspects, concerning the management of human relations, and the possibility of disagreements between the roommates, which are not under the jurisdiction of the owner, but whose consequences he often has to live with.

If you have any additional questions, or if you are experiencing a difficult situation regarding roommates, do not hesitate to contact us.



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

NOUVELLE FORMULE POUR L'ÉTÉ : CAPSULES APQ INFORMATIVES

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) change de formule pour la saison estivale. L'APQ rendra disponible deux capsules informatives pour les membres Argent, Or et Platine. Vous pourrez les visionner à votre guise durant une semaine.



Mardi le 16 août 2022 : Le décès dans le logement

DISPONIBLE DÈS LE 16 AOUT À 18H30 ET CE JUSQU'AU 23 AOUT À 18H30, LES MEMBRES APQ PEUVENT VISIONNER GRATUITEMENT LA CAPSULE SUR LE DÉCÈS DANS LE LOGEMENT.

Contrairement à la croyance populaire, le décès du locataire ne veut pas dire résiliation

du bail.

Lors de cette capsule, les situations possibles lors du décès de votre locataire seront exposées. Surtout que la vie peut se compliquer après la mort d'un locataire dans votre logement : contact d'urgence, suicide, meurtre, d'autres locataires restants,...

Pour les visionner, vous n'avez qu'à vous connecter sur la page de la capsule.

**Retour de nos conférences APQ dès septembre 2022,
suivez notre programmation à venir en aout 2022!**

Le dépôt de garantie : Selon le sondage APQ : Utile à 85.75%

Selon le dernier sondage APQ effectué aux de propriétaires de logements, le dépôt de garantie est plus que nécessaire selon l'opinion publique : „Selon vous, est ce que le dépôt de garantie serait utile? Oui à 85.75%”

Selon vous, le dépôt de garantie permettrait de régler quels problèmes?

Conscientiser les locataires sur leurs comportements (Ménage non fait, biens abandonnés...)	Oui	93.76%
Diminuer les pertes financières en cas de dommages (Saccage, déguerpissement...)	Oui	95.10%
Diminuer les pertes financières en cas de non-paiement de loyer	Oui	93.76%

UN DÉPÔT POUR CONSCIENTISER LES LOCATAIRES. QUELQUES PHOTOS REÇUES EN JUIN DE LOGEMENTS LAISSÉS EN MAUVAIS ÉTAT, SALES,...

Attention aux cœurs sensibles !



CES FÂCHEUSES SITUATIONS DU 1^E JUILLET ET PORTRAIT DES LOGEMENTS

Non paiement et relocation

Voici quelques questions en rafales :

Parmi vos locataires qui déménagent le 1^e juillet 2022, avez vous des loyers impayés pour le mois de juin 2022 ? **Oui**

13.74%

Avez vous des logements dont les locataires doivent déménager le 30 juin et qui vous ont annoncé qu'ils ne veulent plus partir?

Oui 5.47%

Logements non loués pour cause de travaux à effectuer

Selon les répondants, **29.74%** rencontrent des problèmes pour faire exécuter ces travaux afin de remettre le logement en location rapidement.

Parmi les causes énoncées, il apparait que le contexte de main d'œuvre et la hausse fulgurante des prix des matériaux en sont responsables. Plusieurs défis s'imposent aux propriétaires :

Prix des matériaux	49.61%
Disponibilité des matériaux	40.16%
Manque de liquidités	34.65%

„Il faut que le Gouvernement développe de nouveaux programmes d'aide à la rénovation, pas seulement pour les travaux écologiques ou qui ne touchent que les plex. Il faut un programme adapté aux immeubles car le parc locatif est vieillissant. Dans le contexte de rareté locative, il faut maximiser le nombre de logements disponibles.” de conclure Martin Messier, président de l'APQ.

Vol dans les logements

Chaque année, les propriétaires de logements doivent courir dans une quincaillerie afin d'acheter des matériaux pour faire les réparations nécessaires mais aussi remplacer les objets volés.

„Les poignées de porte, les ampoules ou le siège de toilette sont des objets qui disparaissent régulièrement lors des déménagements. Que ce soit un „oubli” ou par peur d'en manquer dans leur nouveau logement, certains locataires partent avec des objets qui ne leur appartiennent pas.” selon Martin Messier Président de l'APQ.

Par les répondants au sondage de l'APQ, à la question „Parmi les choix ci-dessous, cocher tous les objets qui ont déjà disparu lors

de déménagements.”, le top 3 des objets volés est :

Ampoules	24.88%
Luminaires	20.20%
Avertisseurs de fumée	11.58%

Et parmi les réponses individuelles, certaines sont plus difficiles à imaginer : les prises électriques, les portes de chambre, „Le locataire a échangé mon réfrigérateur à l'état neuf pour un vieux frigo défectueux”.

„Peu importe l'objet volé, le propriétaire a subi des dommages et son seul recours est de rédiger une mise en demeure pour lui réclamer les dommages et de faire une demande au Tribunal administratif du logement. Pour nous, les dommages volontaires causés au logement devraient être traités comme un dossier criminel.” d'ajouter l'APQ.

BÉTONEL^{MD} Dulux

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais 30758755

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

35%

Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité*.

Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!
www.betonel.com

APRÈS LA VILLE DE MONTRÉAL, DES CITOYENS DE TROIS-RIVIÈRES VEULENT INSTAURER UN REGISTRE DES BAUX

After the City of Montreal, the citizens of Trois-Rivières want to establish a register of leases

Suite à une publication Facebook pour inviter les citoyens de Trois-Rivières à participer à la séance du conseil municipal, „Plusieurs organismes de Trois-Rivières (Regroupement des organismes d'ÉPA de la Mauricie, InfoLogis Mauricie, COMSEP, BAIL-Mauricie et plusieurs autres) demandent à la Ville de Trois-Rivières de créer un registre des prix des logements à Trois-Rivières.”

Ce projet n'a pas été voté lors du conseil du 5 juillet 2022. Vous pouvez lire la réaction de l'APQ au lien suivant :

https://www.tvanouvelles.ca/2022/07/06/crise-du-logement-des-promoteurs-opposes-au-registre-des-loyers?fbclid=IwAR3UiPtsMtwMcGD-3LbRGUPJ_-8eJ9Sbpn2UwWUT98A8ASxcW4NYm_uu9gE

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) fait connaître son avis sur l'instauration d'un registre des baux depuis des années : L'APQ est contre un tel registre.

L'instauration d'un registre des baux est une demande constante des associations

de locataires mais aussi de partis politiques comme Québec Solidaire (QS).

Malgré le refus par le gouvernement provincial de l'instaurer, les différentes associations de locataires revendiquent toujours un registre des baux et on voit de plus en plus de villes vouloir mettre un registre en place de façon locale.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un registre des baux est tout simplement inutile. Les locataires sont déjà protégés plus qu'ailleurs au monde. D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement. Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail ! C'est tout simplement outrageux de bafouer ainsi la liberté contractuelle des gens.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situation. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

ché par ces demandes de registre des baux.

Il faut revoir le marché locatif dans son ensemble : les coûts d'entretien d'un parc immobilier, les règlements qui datent de plus de 40 ans...

Following a Facebook post inviting the citizens of Trois-Rivières to participate in the municipal council meeting, “Several organizations of Trois-Rivières (Regroupement des organismes d'ÉPA de la Mauricie, InfoLogis Mauricie, COMSEP, BAIL-Mauricie and several others) are asking the City of Trois-Rivières to create a register of housing prices in Trois-Rivières.”

This project was not voted on at the council meeting of July 5, 2022. You can read the APQ's reaction at the following link: https://www.tvanouvelles.ca/2022/07/06/crise-du-logement-des-promoteurs-opposes-au-registre-des-loyers?fbclid=IwAR3UiPtsMtwMcGD-3LbRGUPJ_-8eJ9Sbpn2UwWUT98A8ASxcW4NYm_uu9gE

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has been expressing its opinion on the establishment of a lease register for years: “The APQ is against such a register.”

The establishment of a lease register is a

Et qui devra assumer les coûts reliés à la gestion administrative de ce registre? Les contribuables qui verront leurs comptes de taxes augmenter et cette augmentation sera reflétée sur l'augmentation de loyer du locataire.

Ce qui est l'inverse du but recher-

Suite à la page 9

LOI ET RÈGLEMENT SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE – *Un nouveau cadre moderne et efficace pour l'hébergement touristique au Québec*

Le gouvernement du Québec annonce que la Loi sur l'hébergement touristique et son règlement d'application, le Règlement sur l'hébergement touristique, entreront en vigueur le 1er septembre prochain.

La nouvelle loi et son règlement donnent suite aux recommandations du rapport du Comité sur la modernisation du système québécois des établissements d'hébergement touristique, lesquelles visent à adapter le cadre réglementaire actuel aux nouvelles réalités. Ils répondent également à l'engagement du gouvernement en matière d'allègement réglementaire et administratif.

Rappelons que la Loi, adoptée à l'automne 2021, allégera de façon considérable les formalités administratives et diminuera les coûts afférents pour les exploitants. Elle simplifiera les règles au profit d'une meilleure compréhension et d'une plus grande conformité par les citoyens et les entreprises. Elle appuiera et outillera les municipalités et Revenu Québec dans l'encadrement de l'hébergement collaboratif, faisant ainsi du Québec un chef de file mondial en la matière.

Les nombreuses dispositions de la Loi comprennent notamment:

- l'abolition du système de classification obligatoire et du panonceau étoilé, qui

seront remplacés par un enregistrement en ligne et une déclaration annuelle de l'offre d'hébergement et des services offerts, regroupés en un seul document numérique. Les économies annuelles engendrées par ce nouveau système sont estimées à plus de 3 millions de dollars en temps et en argent pour les entreprises;

- des dispositions visant à élargir les cas où la ministre du Tourisme peut refuser, suspendre ou annuler un enregistrement d'établissement afin d'appuyer les municipalités dans l'application de leur réglementation et l'encadrement de l'hébergement collaboratif sur leur territoire;
- des mesures de soutien à l'innovation en permettant, entre autres, la mise en place de projets pilotes ayant pour but d'étudier, d'améliorer ou de définir des normes en matière d'hébergement touristique, dans le respect des compétences municipales.

De plus, les demandeurs devront dorénavant démontrer que leur projet d'hébergement touristique est conforme à la réglementation municipale relative aux usages avant de déposer une demande d'enregistrement.

Le Règlement vient quant à lui préciser les modalités d'application suivantes :

- Les catégories d'établissements passeront de 10 à 3 : établissements de résidence principale, établissements d'hébergement touristique jeunesse et établissements d'hébergement touristique général.
- Le Règlement prescrit les renseignements et les documents attendus de l'exploitant d'un établissement à l'occasion d'une demande, d'un renouvellement ou d'une mise à jour de l'en-

registrement ainsi que de la déclaration de l'offre d'hébergement et des activités et autres services qui y sont liés.

- Une demande de suspension ou d'annulation de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique sera recevable si l'exploitant de ce dernier ou les clients de l'établissement de résidence principale ont été reconnus coupables d'au moins deux infractions sur une période de douze mois à tout règlement municipal en



DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

SeecliQ

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

matière d'usage, de nuisance, de salubrité ou de sécurité.

- Le numéro d'enregistrement et le nom de l'établissement devront obligatoirement être affichés dans les publicités, sur les sites Web liés à l'exploitation de l'établissement et à la vue de la clientèle à l'entrée principale de l'établissement. La catégorie d'établissement devra aussi être affichée à cette entrée. Le non-respect de ces obligations sera considéré comme une infraction passible d'amende.

À noter que d'ici au 1er septembre, il demeure nécessaire de détenir une attestation de classification pour explo-

iter un établissement d'hébergement touristique.

Source : <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/loi-et-reglement-sur-lhebergement-touristique-un-nouveau-cadre-moderne-et-efficace-pour-lhebergement-touristique-au-quebec-41993>



Venez nous rencontrer!

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

<ul style="list-style-type: none"> • Devenir propriétaire • Partir en voyage • Acheter une voiture • Vivre en appartement • Financer mes études 	<ul style="list-style-type: none"> • 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




Suite de la page 7 : After the City of Montreal, the citizens of Trois-Rivières want to establish a register of leases

constant demand from tenants' associations but also from political parties such as Québec Solidaire (QS).

Despite the refusal by the provincial government to establish it, the various tenants' associations still claim a lease register and we see more and more cities wanting to set up a register locally.

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ), a lease register is simply useless. Tenants are already protected more than anywhere else in the world. Moreover, the provision that aims to maintain the price of a housing following the departure of the tenant must be abolished, quite simply. Protection is granted to the tenant in place, but in addition to this the tenant can ask that the rent be reduced to a lower price while he has freely negotiated and signed a contract, i.e., the lease! It is simply outrageous to trample on people's freedom of contract in this way. Supply and demand must govern this type of situation! If a dwelling is too expensive, it will not find a buyer and the price will be adjusted accordingly.

And who will have to bear the costs related to the administrative management of this registry? The taxpayers of course, who will see their tax bills increase and this increase will be reflected on the tenant's rent increase. This is exactly the opposite of the purpose sought by these lease register applications.

It is necessary to review the rental market as a whole: the costs of maintaining a real-estate stock, with regulations that date back more than 40 years, ...

HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊTS : *Taux d'augmentation pour travaux majeurs en hausse?*

Rising interest rates: Rate of increase for major work also on the rise?

Entre l'inflation qui ne cesse d'augmenter, les coûts des matériaux qui fluctuent chaque jour à la hausse et le manque de main d'œuvre, c'est maintenant au tour des taux d'intérêts d'augmenter de façon importante et très rapprochée.

Les économistes avaient prédit une augmentation de 0.75% le 13 juillet mais ce fût 1% de plus qui a été annoncé par la banque du Canada. Désormais le taux directeur est de 2.5%.

Il est certain que ces hausses du taux directeur, qui ne semble pas encore avoir fini d'augmenter, ont un impact sur les ménages qui ont une hypothèque ou sur les prêts personnels contractés.

Les certificats subissent aussi des hausses de leur taux. Prenons les Certificats de placement garantis 5 ans qui sont utilisés pour le calcul d'augmentation de loyer selon le Tribunal administratif du logement (TAL), le taux est passé de 2.95% en date du 13 juillet 2022 à 3.45% en date du 20 juillet 2022. Le 5 janvier 2022, ce même certificat était à 1.25%.

C'est une bonne nouvelle en soi pour les propriétaires car on peut s'attendre à ce qu'en 2023, le taux accordé par le TAL, soit supérieur aux 10 dernières années.

Rappelons nous qu'en 2022, le taux est de 2% soit 50 ans pour récupérer son investissement!

Selon les calculs préliminaires de l'APQ pour les 6 premiers mois de 2022, le taux

d'augmentation serait à 3.2%.

Mais est ce vraiment une bonne nouvelle? Dans le contexte d'un mécanisme de calcul d'augmentation de loyer strict et vieux de 40 ans, on peut dire qu'avoir plus de 3% est une bonne nouvelle.

Mais comparativement aux nouveaux montants hypothécaires, aux coûts d'entretien, à tous les postes de dépenses d'immeuble qui subissent une inflation de plus de 7%, ce n'est malheureusement pas assez pour compenser.

L'entretien des immeubles et la sécurité de leurs occupants doivent être une préoccupation constante mais aussi la seule qui devrait guider les aides à la population. Le parc locatif québécois date majoritairement de plus de 40 ans. Il est certain que de nombreux travaux pour mise aux normes actuelles doivent être faits.

Outre la sécurité, dans un contexte de pénurie de logements, laisser des logements disponibles non loués car des travaux sont requis est tout simplement l'inverse de solutions possibles pour réduire cette crise.

Dans le dernier sondage APQ, fin juin 2022, selon les répondants, 29.74% rencontrent des problèmes pour faire exécuter ces travaux afin de remettre le logement en location rapidement.

Parmi les causes énoncées, il apparaît que le contexte de main d'œuvre et la hausse fulgurante des prix des matériaux en sont responsables. Plusieurs défis s'imposent aux propriétaires :

Prix des matériaux 49.61%

Disponibilité des matériaux 40.16%

Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management Inc.

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

- ▶ Un allié et un soutien pour la gestion de votre copropriété
- ▶ Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
- ▶ Un accès en temps réel et en tout temps aux opérations et à la comptabilité pour les administrateurs

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

- ✓ Nos gestionnaires sont qualifiés, disponibles et efficaces.
- ✓ Nous répondons à toutes vos demandes rapidement et avons une ligne d'urgences 7 jours/7 24h/24.
- ✓ Nous avons une équipe de juristes en interne et un Service de recouvrement offert le soir et la fin de semaine pour plus d'efficacité

Vous pouvez prendre contact avec un membre de notre équipe par téléphone au (514) 866-1587 ou par courriel à contact@ges-mar.net

Manque de liquidités 34.65%

Pour passer à travers l'inflation, les hausses de dépenses et éviter une récession, le gouvernement doit intervenir!

With inflation that continues to rise, building material costs that fluctuate every day upwards, and the lack of labour, it is now the turn of interest rates to increase significantly and very closely following the other increases.

Economists had predicted an increase of 0.75% on July 13 but it was 1% more that was announced by the Bank of Canada. Now the key rate is 2.5%.

Of course, these increases in the interest policy rate, which do not seem to have been the last ones yet, have an impact on households that have a mortgage to pay off or on personal loans taken out.

Certificates are also experiencing rate increases. Take the 5-year Guaranteed Investment Certificates which is used for the cal-



ulation of rent increase according to the Administrative Housing Tribunal (TAL): the rate has increased from 2.95% as of July 13, 2022 to 3.45% as of July 20, 2022.

At the beginning of 2022, on January 5, this same certificate was at 1.25%.

This is good news in itself for rental housing owners because we can expect that in 2023, the rate granted by the TAL, will be higher than the last 10 years.

Remember that in 2022, the rate is 2% or 50 years to recover your investment!

According to the preliminary calculations of the APQ for the first 6 months of 2022, the rate of increase would be 3.2%.

But is this really good news?

In the context of a strict and 40-year-old rent increase calculation mechanism, it can be said that having more than 3% is good news.

But compared to new mortgage rates, maintenance costs, all building expense items that experience inflation of more than 7%, this is unfortunately not enough to compensate.

The maintenance of buildings and the safety of their occupants must be a constant concern, but also the only one that should guide aid given to the population.

Most of Quebec's rental stock is more than 40 years old. Of course, a lot of

work needs to be done to bring it up to current standards.

In addition to security, in a context of housing shortage, leaving available housing unrented because work is required in them is simply the opposite of possible solutions to reduce this crisis.

In the latest APQ survey, at the end of June 2022, according to respondents, 29.74% have problems having this work carried out in order to put the dwelling back up for rent quickly.

Among the causes stated, it appears that the context of labour and the meteoric rise in the prices of materials are responsible. Several challenges are facing rental housing owners:

Building material prices: 49.61%

Availability of construction material: 40.16%

Lack of cash: 34.65%

To get through inflation, the spending increases, and avoid a recession, the government must intervene!



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





Me Jean-Olivier Reed

FIXATION DE LOYER *Dans quelle circonstance on obtient le remboursement des frais?*

RENT-SETTING *How to obtain reimbursement of the request costs?*

Lorsqu'un propriétaire fait une demande de fixation de loyer, plusieurs d'entre eux demandent que le locataire rembourse les frais de la demande. (condamner le locataire aux frais)

Force est de constater que ce n'est que rarement que le tribunal accorde le paiement de ces frais par le locataire.

Pourquoi ?

Quelques jurisprudences plus détaillées ont pu nous expliquer les critères qui amènent le Greffier-spécial ou le juge à condamner le locataire au paiement des frais ou pas.

Voici quelques uns des critères retenus.

La greffière spéciale du Tribunal administratif du

logement, Me Nathalie Bousquet, nous explique d'une façon très claire quels sont les critères.

Premièrement elle nous explique qu'en règle générale, le propriétaire assume seul ses frais sauf si le montant demandé correspond exactement au montant fixé par le Règlement sur les critères de fixation de loyer.

Par exemple si le propriétaire demande 18 dollars d'augmentation dans son avis de modification de bail 2022 et que le calcul fait par le Tribunal donne 18\$, le tribunal pourrait octroyer les frais si les autres critères plus bas sont aussi présents.

Dans cette situation, vous comprendrez que pour toutes décision de 17\$ et moins, le tribunal pourrait refuser les frais car le locataire a gagné

son point de contester.

À l'opposé, si vous demandez moins que le résultat du Règlement, par exemple, si vous demandez 25\$ d'augmentation dans votre avis d'augmentation et le résultat final est 32\$.

Mais il y a plus, dans le cas où le montant demandé correspond, le propriétaire doit aussi avoir offert

au locataire l'opportunité de consulter la grille de calcul (comment s'entendre sur le loyer de chaque année) et d'avoir eu la chance de consulter les factures. Notez que consulter ne veut pas dire en obtenir une copie ça veut dire les regarder en votre présence sans les apporter chez lui.

Cette démarche doit être faite AVANT d'avoir pro-

duit la demande au Tribunal administratif du logement de dire Me Bousquet.

Malheureusement ce n'est pas tout. Une décision de 2009 nommée «Capital Augusta inc» explique que même si les critères ci-haut sont respectés certaines circonstances particulières de la demande de fixation de loyer pourraient con-



duire à un refus de condamnation aux frais au locataire.

Voici quelques autres critères qu'ont utilisés les greffiers spéciaux ou les juges :

- La complexité des assurances ou d'une facture ou des travaux majeurs
- L'importance de l'ajustement
- L'attitude des parties
- Si d'autres modifications que le loyer sont demandées

À l'opposé, le locataire pourrait être condamné aux frais même si les critères ci-haut ne sont pas respectés comme la récurrence des refus du locataire alors que le propriétaire a toujours obtenu la confirmation par le Tribunal que le montant exigé dans le passé était le bon.

Même si à l'évidence le Tribunal peut refuser de condamner le locataire aux frais, les propriétaires peuvent à tout le moins tenter de respecter les 2 premiers critères soit d'offrir de voir le calcul et les factures.

Finalement, si votre avis prévoit une augmentation beaucoup plus élevée que le calcul du Tribunal administratif du logement, nous vous suggérons de négocier

jusqu'à ce montant. Sachez que le Greffier-spécial ne prendra en compte aucun autre critère ou contexte que la grille de calcul de base du Tribunal administratif du logement.

When a landlord applies for rent-setting, many of them ask that the tenant reimburse the costs of the request. (I.e., condemn the tenants to the costs.)

It is clear that the Tribunal rarely grants the payment of these costs by the tenant.

Why?

Some more detailed jurisprudence has been able to explain to us the criteria that lead the Special Clerk or the judge to order the tenant to pay the costs or not.

Here are some of the criteria used.

Me Nathalie Bousquet, the Special Clerk of the Administrative Housing Tribunal, explains very clearly what these criteria are.

First, she explains that, as a general rule, the landlord alone bears his costs unless the

amount requested corresponds exactly to the amount set by the Regulation respecting the criteria for fixing the rent.

For instance, if the landlord asks for an increase of \$18 in his notice of lease amendment 2022 and the calculation made by the Tribunal gives \$18, then the Tribunal could award the costs if the other lower criteria are also present.

In this situation, you will understand that for any decision of \$17 or less, the Tribunal could refuse the costs because the tenant earned his point of contesting.

On the other hand, if you ask for less than the result of the Regulation. For instance, if you ask for a \$25 increase in your increase notice and the final result is \$32.

But there is more, in the case where the amount requested corresponds, the landlord must also have offered the tenant the opportunity to consult the calculation grid (how to agree on the rent of each year) and to have had the chance to consult the invoices. Note that consulting does not mean getting a copy of them, but means looking at them in your presence without taking them home.

This initiative must be taken BEFORE having filed the request to the Administrative Housing Tribunal, says Me Bousquet.

Unfortunately that's not all. A 2009 decision named "Capital Augusta inc." explains that, even if the above criteria are met, certain special circumstances of the request for rent setting could lead to a refusal to order the tenant to pay the costs.

Here are some other criteria used by special clerks or judges:

- The complexity of insurance policies, or an invoice or major work;
- The importance of the adjustment;
- The attitude of the parties;
- If changes other than rent are requested.

Conversely, the tenant could be ordered to pay the costs even if the above criteria are not met, such as the recurrence of the tenant's refusals while the

Suite à la page 15



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

*Certaines conditions s'appliquent

ANNÉE 2023 – À NE PAS MANQUER POUR LES TAUX D'AUGMENTATION DE LOYER

The Year 2023 - Not to be missed for rent increase rates

Ce sera la première année depuis très longtemps où le taux accordé par le Tribunal administratif du logement (TAL) sera le plus élevé!

Le calendrier de la Banque du Canada prévoit une nouvelle possibilité d'ajustement du taux directeur le 7 septembre prochain. Mais aucune baisse en vue et le taux d'intérêt relié aux travaux majeurs était à 3.45% en date du 20 juillet 2022.

On ne parle pas de 15% comme dans les années 1990 mais avec la méthode de fixation de loyer qui reste inchangée, il est fort probable que le taux soit d'environ 4 à 5% selon les derniers taux annoncés par la Banque du Canada, ce qui ne s'est pas vu depuis 2009.

Il est doublement important en 2023 que

vous preniez en compte tous vos travaux majeurs effectués en 2022.

N'oubliez pas les factures 2022 peuvent seulement être réclamées en 2023, sinon elles sont perdues!

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.

Tous les détails suivront.

This will be the first year in a very long time that the rate granted by the Administrative Housing Tribunal (TAL) will be the highest!

The Bank of Canada's timetable provides for a new possibility of adjusting the key interest rate on September 7. But no cut is in sight and the interest rate related to major works was at 3.45% as of July 20, 2022.

We are not talking about 15% as in the 1990s but with the method of rent setting that remains unchanged, it is very likely that the rate is about 4 to 5% according to the latest rates announced by the Bank of Canada, which has not been seen since 2009. It is doubly important in 2023 that you take into account all your major work done in 2022.

Remember that the 2022 invoices can only be claimed in 2023, otherwise they are lost!

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

All details will follow.

TRAVAUX MAJEURS (TAL)

2022 : 2.0%

2021 : 2.3%

2020 : 3.1%

2019 : 2.7%

2018 : 2.4%

2017 : 2,4%

2016 : 2,5%

2015 : 2,9%

2014 : 2,6%

2013 : 2,6%

2012 : 2,9%

2011 : 3%

2010 : 2.9%

2009 : 4%

2008 : 4.3%

2007 : 4.2%

2006 : 3.7%

2005 : 3.9%

SOLUTION CIMEX
Unité contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

TECHNICIEN CERTIFIÉ
RÉSULTAT GARANTIE
GESTION DE VOS LOCATAIRES

FOURNISSEUR MEMBRE RPHL (Regroupement des propriétaires d'habitations locatives) FIER MEMBRE APQ (Association des Propriétaires du Québec) FOURNISSEUR MEMBRE

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

SOLUTIONCIMEX.COM

Suite de la page 13 : RENT-SETTING: How to obtain reimbursement of the request costs?

landlord has always obtained confirmation by the Tribunal that the amount required in the past was the correct one.

Even if obviously the Tribunal can refuse to

condemn the tenant to the costs, the landlords can at least try to meet the first 2 criteria, namely to offer to see the calculation and the bills.

Finally, if your notice provides for a much higher increase than the Calculation of the Administrative Housing Tribunal, we suggest

that you negotiate up to this amount. Please be aware that the Special Clerk will not take into account any criteria or context other than the basic calculation grid of the Administrative Housing Tribunal.

Scalia c. Madwi, 2022 QCTAL 18695 (CanLII)

MONTANT MAXIMUM AU FONDS D'AUTO-ASSURANCE : 100 000\$



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



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.

Le ministère des finances a déposé en février 2022(1), le 2 février précisément, un projet de règlement pour limiter à 100 000\$ la cotisation des syndicats de copropriété au fonds d'auto-assurance.

Ce nouveau fonds qui est entré en vigueur le 15 avril 2022.

„Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (2018, chapitre 23, a. 640)

1. L'article 2 du Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divises (chapitre CCQ, r. 4.1) est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant:

« Toutefois, lorsque la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance établie en application des paragraphes 1° et 2° du premier alinéa a pour effet de porter la capitalisation de ce fonds à plus de 100 000 \$, cette contribution peut être réduite de façon à ce que la capitalisation de ce fonds atteigne au moins 100 000\$.».

2. Le présent règlement entre en vigueur le 15 avril 2022”

Le décret 1213-2022 (2) du 22 juin 2022 a été publié à la Gazette officielle du Québec du 6 juillet 2022. Confirmant ainsi la limite de 100 000\$.

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

(1) <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=13&file=2205-F.PDF>

(2) <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=77819.pdf>

PUBLIREPORTAGE : L'INTÉGRATION AU CŒUR DE NOTRE ACTION ET LES PARCOURS MIGRATOIRES

Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)

Le **Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)** est un organisme sans but lucratif fondé en 1954. Sa mission est d'accueillir les personnes immigrantes venant s'établir en Estrie, de les accompagner dans leur intégration socioéconomique et de participer au rapprochement interculturel. Le SANC présentera six articles, dont celui-ci, qui traiteront sur le parcours migratoire et le processus d'intégration des personnes immigrantes. Ces articles auront pour objectif d'informer les membres du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) et de les sensibiliser à la réalité que peuvent vivre ces personnes. Ces articles sont rendus possibles avec la participation financière du gouvernement du Québec.

Parlons d'abord du **parcours migratoire**, dans lequel on peut déjà identifier les trois phases :

1. Quitter le pays d'origine ;
2. Immigrer vers le nouveau pays, dans ce cas, le Canada et ;
3. S'adapter à une nouvelle vie.

Certaines personnes vivront une **phase supplémentaire** où elles séjourneront dans un pays de transition ou dans un camp de réfugiés pendant plusieurs jours, mois, voire des années avant de pouvoir immigrer au Canada.

Parfois, l'immigration est un choix. Cependant, d'autres personnes immigreront par obligation pour sauver leurs vies et celles de leurs proches. Le parcours de ces dernières est souvent marqué par de multiples pertes, parfois humaines, ainsi que des traumatismes qui affectent souvent leur santé physique et mentale.

Bien que des personnes immigrantes s'intègrent rapidement sans trop de difficultés, d'autres vivront des problèmes d'adaptation sociaux, en milieu scolaire, ainsi que divers enjeux individuels et familiaux.

La plupart du temps, ces difficultés sont étroitement liées à l'émigration telles que l'apprentissage d'une nouvelle langue, la

séparation involontaire avec le reste de la famille, l'exposition à la guerre ou aux combats, etc. Malgré cela, la majorité d'entre elles font preuve de résilience et s'adaptent à leur nouveau milieu de vie. Plusieurs facteurs et attitudes positives peuvent les aider à le faire plus facilement.

Voici un cas qui illustre, de façon anonymisée, une situation vécue par plusieurs personnes qui sont arrivées avec un statut d'immigration de réfugié pris en charge par l'état ou parrainé par un groupe privé, c'est ce qu'on appelle **l'immigration humanitaire**.

Jeviens Deloin, 20 ans, travaillant et débrouillard n'a pas terminé ses études secondaires. Il est originaire de lointaines contrées, dans la région de l'Afrique inter lacustre. Il est le 3e enfant d'une grande famille de 5 frères et 3 sœurs. Il a dû fuir de son pays natal dont la langue parlée est le Sansmot et dans lequel une guerre civile était à son comble depuis plusieurs mois. Un jour, il ac-

L'INTÉGRATION DES PERSONNES IMMIGRANTES AU CŒUR DE NOTRE ACTION

S'ouvrir à la diversité



Renforcer les compétences interculturelles

1 877 488 8760 (sans frais)






 sanc@sanc-sherbrooke.com



Avec la participation financière de :





compagnait son frère aîné pour faire des démarches auprès d'une institution publique de santé lorsqu'une confrontation a éclaté entre un groupe de l'armée et des terroristes appartenant à un groupe opposé au gouvernement en place et ils se sont trouvés au milieu de la fusillade. Malgré qu'ils n'étaient pas armés, les soldats les ont pris comme faisant partie du groupe de terroristes et ont continué à tirer dans leur direction. En cherchant à se réfugier dans un commerce qui était proche, son frère a été atteint mortellement d'une balle perdue.

Après les funérailles de son frère, **il a quitté son pays quelques jours plus tard** amenant avec lui son frère de 18 ans pour sauver leurs vies. Il craignait avec raison que les autorités s'en prennent à lui et à sa famille. Ils ne pouvaient pas partir tous ensemble faute de moyens financiers. En conséquence, les deux frères sont partis à pied vers le pays voisin, apportant seulement **un sac à dos** contenant l'essentiel (papiers, quelques vêtements et un peu de nourriture). Ils n'ont pas pu dire au revoir à leurs proches. JeviensDeloin et son frère ont dû marcher pendant plusieurs jours des dizaines de kilomètres avant de traverser la frontière du pays voisin, situé à plus de 70 kilomètres de sa ville natale.

Dans le **Paysdepersonne**, où ils y ont vécu 5 ans et travaillé comme ouvriers de la construction afin de survivre. Cependant, de nombreuses difficultés (financières, santé, etc.) leur laissaient voir peu d'avenir devant eux et ne voulaient pas rester dans ce pays. Environ deux ans après leur arrivée au Paysdepersonne, Jeviens Deloin a entendu que son frère et lui pouvaient faire une demande, auprès du **Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés (HCNUR)** pour pouvoir émigrer au Canada. Après environ deux ans de démarches auprès du HCNUR, leurs dossiers ont été dirigés vers l'ambassade du Canada.

Ils ont été aidés par l'Organisation internationale de migration (OIM) pour préparer leur voyage vers le Canada. Une fois arrivés, ils ont été orientés par le **MIFI vers le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC) à Sherbrooke**, où il les a pris en charge pour les aider dans leur **installation** et leur **intégration**.

Une nouvelle étape de leur parcours commence pour eux, soit celle de **s'adapter à la vie au Canada**. L'une des premières démarches du SANC a été de **les aider à trouver un appartement** en contactant plusieurs propriétaires d'habitations locatives avec qui ils sont en relation depuis longtemps. Cependant, Jevindeloin et son frère ont été confrontés au premier obstacle, soit celui de ne pas avoir un historique de crédit au Canada ni à l'étranger et de ne pas avoir un endosseur pour pouvoir signer un bail, tel que demandé par les propriétaires contactés. L'agent de soutien à l'installation du SANC a réussi à convaincre un propriétaire de donner une chance à Jevindeloin et son frère. Il lui explique son rôle et ce que le SANC peut faire pour l'aider à établir une relation d'affaires avec les nouveaux locataires. Il l'informe du soutien gouvernemental dont ils bénéficient depuis leur arrivée même s'ils ne peuvent pas répondre à sa demande concernant l'enquête de crédit ou l'endosseur.

Si vous étiez à la place de Jevindeloin et son frère, quels conseils leur donneriez-vous pour connaître les règles de vie dans votre immeuble? Quelles attitudes positives pourraient favoriser l'entrée en relation entre ces nouveaux voisins et les autres locataires de votre immeuble? Qu'est-ce que vous pourriez faire pour mieux connaître la culture de ces nouveaux locataires immigrants?

NOUVELLE NORME POUR DES PRATIQUES UNIFORMES D'INSPECTION DE BÂTIMENTS D'HABITATION

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) publie la norme BNQ 3009-500 Bâtiment d'habitation -- Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière dans le but d'harmoniser les pratiques d'inspection de bâtiments d'habitation situés au Québec et ainsi rehausser la prestation de services des inspecteurs en bâtiment.

Cette norme prévoit la mise en œuvre de plusieurs moyens pour apprécier l'état d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation, notamment dans un contexte de préachat. Les inspecteurs peuvent dès maintenant la mettre en pratique. Cette norme peut également être consultée par les consommateurs qui cherchent à bien comprendre la nature et les limites de l'inspection qu'ils font réaliser afin de prendre une décision éclairée lors d'une transaction immobilière.

Elle est disponible gratuitement dans le site Web du BNQ, où se trouve également une foire aux questions afin d'aider à sa mise en application.

Encadrement de l'inspection au Québec

L'élaboration de la norme BNQ 3009-500 a été lancée à la demande de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) qui s'est vu confier le pouvoir d'encadrer les inspections en bâtiment par la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du bâtiment et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (Projet de loi no 16). Lors des consultations, tous les acteurs concernés ont mis en lumière la nécessité d'avoir une norme québécoise unifiée afin de protéger le public.

Parallèlement à la publication de la norme, la RBQ poursuit ses travaux pour la rédaction et la mise en œuvre d'un règlement qui déterminera, entre autres, les conditions et les modalités que doit respecter un inspecteur qui souhaite obtenir une certification d'inspecteur en bâtiment d'habitation de la RBQ. D'ailleurs, une première version du projet de Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation a été publiée à la Gazette officielle du Québec le 23 février 2022.

CAMPAGNE ÉLECTORALE PROVINCIALE : L'HABITATION, UN ENJEU QUI DOIT RETENIR L'ATTENTION

Upcoming provincial election campaign: Housing, an issue that must attract attention

Campagne électorale rime avec demandes de changement et „liste d'épicerie”. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dresse également une liste de situations qui doivent être changées et sur lesquels les partis politiques, tous horizons confondus, devraient porter attention.

CHANGEMENTS POLITIQUES

- Réforme complète

Des lois vieilles de plus de 40 ans toujours d'actualités? Non c'est impossible!

Les droits des locateurs et des locataires doivent être revus. Il existe un déséquilibre entre les droits des locateurs et ceux des locataires, des règlements mis en vigueur en 1980 ne reflètent pas les besoins locatifs. Par exemple, le taux d'augmentation pour travaux majeurs qui a été établi lorsque les taux d'intérêts étaient de 15 à 18%, aujourd'hui c'est environ 3 à 4%.

- Dépôt de garantie

Une nécessité qui a été évoquée par plusieurs gouvernements mais jamais instaurée.

Il faut conscientiser les locataires afin que

se clause que les propriétaires doivent compléter avec le dernier montant de loyer payé. Cette clause a même fait l'objet d'un resserrement en juillet 2021 : indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci lorsqu'aucun loyer n'a été payé dans les douze mois qui précèdent le début du bail.

Selon l'APQ, cette clause devrait tout simplement disparaître. La protection de loyer doit seulement être sur le locataire et non le logement. À la fin du bail, le prix du loyer ne devrait plus être contrôlé mais libre au prix du marché.

CHANGEMENTS AVEC IMPACTS FINANCIERS

- Subvention rénovation

Selon les répondants d'un sondage APQ, 29.74% rencontrent des problèmes pour faire exécuter des travaux afin de remettre le logement en location rapidement. Le parc locatif est vieillissant, les propriétaires ont besoin d'aide pour mettre à niveau leurs immeubles.

L'état des immeubles est une préoccupation des villes, de Québec mais aucune initiative n'est développée pour aider le marché locatif privé.

- Loi R-20

Cette loi est trop restrictive. Le Gouvernement peut donner un répit aux petits propriétaires en élargissant la modifica-

les logements soient remis propres. Ils ne peuvent pas abandonner ce qu'ils ne veulent plus juste car ils ne veulent pas les sortir aux rebuts. Ce dépôt pourrait aussi couvrir un loyer impayé et limiter les pertes financières.

- Clause G

Cette fameu-

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

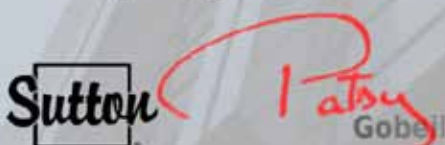
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



tion au présent règlement à tous les propriétaires de logements.

Permettre aux propriétaires d'immeuble, peu importe la taille, de faire leurs travaux eux-mêmes, pour que l'argent puisse être mis dans des travaux d'envergure et améliorer la qualité de vie des locataires.

Permettre aux propriétaires de réparer rapidement et avec des coûts plus faibles lorsqu'ils subissent des locataires saccageurs ou qui profitent du système pour ne pas payer leur loyer.

-Saisissabilité des revenus de

l'État ou de retraite

Que l'on soit une personne à faible revenu ou un locataire qui loue un appartement à 1500\$ par mois, les droits et obligations des locataires sont les mêmes : Ils sont tous responsables des dommages et des sommes impayées par eux.

Or un propriétaire ne peut pas saisir les revenus d'un locataire qui touche l'aide sociale. La loi ne le permet pas. Alors quand à l'APQ nous entendons les associations de locataires dire que les protections sont insuffisantes et que le propriétaire n'a qu'à ouvrir un do-

ssier au tribunal administratif du logement, nous sommes en droit de leur demander de justifier leur réponse pour ces groupes de personnes.

Depuis plus de 40 ans, de nombreux partis politiques se sont succédés et il est malheureux de constater qu'au niveau de l'habitation, aucun gouvernement ne veut apporter des changements importants.

Oui l'habitation est un sujet sensible mais il est temps que le prochain gouvernement s'engage à moderniser le marché locatif lors de son prochain mandat!

- Complete reform

Are laws more than 40 years old still relevant? No, it is impossible!

The rights of landlords and tenants need to be reviewed. There is an imbalance between the rights of landlords and tenants, regulations put in place in 1980 do not reflect rental needs anymore. For instance, the rate of increase for major works that was established when interest rates were 15 to 18%, today it is about 3 to 4%.

- Security deposit

A necessity that has been mentioned by several governments but never introduced.

Tenants must be made aware, so that the dwellings are returned clean. They can't leave items behind that they don't want any more just because they don't want to throw them out.

This deposit could also cover rent paid and limit financial losses.

- Clause G

This famous clause that the owners must complete with the last amount of rent paid. This clause was even tightened in July 2021: indicate the last rent paid and the date of it when no rent has been paid in the twelve months preceding the start of the lease.

According to the APQ, this clause should simply disappear. Rent protection should only be on the tenant and not the dwelling. At the end of the lease, the rent price should no longer be controlled but free at the market price.

Election

campaign rhymes with demands for change and "grocery list".

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) also draws up a list of situations that need to be changed and that political parties from all walks of life should pay attention to.

POLITICAL CHANGES



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 • BÂTISSÉS 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

Suite à la page 24

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

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
 - 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**

ASSOUPPLISSEMENT DANS LE MODÈLE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La ville de Granby qui connaît un taux d'occupation de 0.1% a mis en place de nouvelles stratégies pour augmenter l'offre de logements sur son territoire.

Parmi les propositions, „Nouvelle réglementation permettant de construire une mini-maison dans la cour arrière ou latérale d'une habitation principale” est la proposition qui touchera les propriétaires de logements locatifs.

En effet, plusieurs propriétaires résidentiels verront peut être dans cette nouvelle aventure de construire une mini-maison, un moyen de devenir propriétaires de logements.

Avant d'appeler votre futur contracteur de mini-maisons, prenez le temps de bien étudier les droits et obligations d'un propriétaire de logements. Vous devez aussi songer aux conséquences comme par exemple :

Votre assureur vous assurera-t-il?

Il vous faudra partager votre cour, plusieurs conflits naissent des accès au terrain

Il faudra des mois de travaux dans votre cour avant que ce soit fini

Pensez à vérifier vos futurs locataires (enquêtes de crédit et pré-location)

En tant que membre, nos conseillers pourront vous guider

sur vos relations locateur-locataire. Vous pouvez aussi visionner la vidéo de formation : 2022-03-22 - Nouveaux propriétaires et acquisitions d'immeuble au lien suivant <https://www.apq.org/zone-membre/capsules-video-apq/> (Attention vous devez être connecté en tant que membre APQ Argent, Or ou Platine pour y avoir accès)

Les autres propositions de la Ville de Granby :

„La Ville de Granby dévoile un bouquet d'actions visant à faciliter l'accès à l'habitation et à diminuer le coût moyen des logements :

Création d'un comité d'urgence composé de représentants du conseil municipal, de la Ville et de l'Office D'Habitation

Haute-Yamaska-Rouville (OHHYR).

Embauche d'une ressource par l'OHHYR pour un service d'aide à la recherche de logement.

Cession d'un terrain d'une valeur de 1,34 M\$ à l'OHHYR pour la construction d'un projet pouvant compter jusqu'à 90 logements abordables.

Appui de la Ville au projet de la Coopérative de solidarité Holocie avec une participation financière de plus de 1,3 M\$ pour la construction de 30 logements abordables.

Nouvelle réglementation permettant de construire une mini-maison dans la cour arrière ou latérale d'une habitation principale.

Implication au sein du Groupe d'action solution pauvreté et de son sous-comité logement pour travailler avec les organismes sur ces

enjeux; on y trouve notamment des partenaires comme le CIUSSSE, le Carrefour Jeunesse Emploi, les organismes d'hébergement temporaire, l'OHHYR et la Corporation de développement communautaire de la Haute-Yamaska.

Élaboration d'une politique d'habitation qui sera déposée en 2023.

En collaboration avec le Réseau bon voisinage, la Ville de Granby appuie la réalisation d'un projet de construction à l'angle du boulevard Pierre-Laporte et de la rue Robitaille de 100 nouvelles unités d'habitation pour les personnes âgées et de 40 logements abordables pour les familles.”

Source : <https://granby.ca/fr/habitation>



MISES EN CHANTIER MENSUELLES ET CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Les mises en chantier sont un indicateur économique qui reflète le nombre de projets de logements résidentiels qui ont été lancés pendant une période déterminée. Les données sont divisées en 3 catégories : les maisons unifamiliales, les maisons en rangée ou les condos de petites tailles, et les immeubles de 5 unités ou plus.

FAITS SAILLANTS DES MISES EN CHANTIER MENSUELLES DE JUIN

La tendance des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 258 295 en juin, comparativement à 252 444 le mois précédent.

La diminution du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé sur les mises en chantier d'habitations dans les centres urbains du Canada est attribu-

able à une baisse des mises en chantier de maisons individuelles en juin.

Les marchés de Vancouver, de Toronto et de Montréal ont tous vu croître les mises en chantier, en raison d'une hausse des mises en chantier de logements collectifs, sauf à Montréal, où le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté davantage.

DONNÉES DÉSAISONNALISÉES ANNUALISÉES DE JUIN

Dans l'ensemble des régions du Canada, le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 273 841 en juin. Il accuse une baisse de 3 % par rapport à mai.

Dans les centres urbains, ce nombre s'est diminué de 3 %, pour s'établir à

257 438 en juin.

Elles s'y sont chiffrées à 197 022 dans le segment des logements collectifs et à 60 416 dans le segment des maisons individuelles, en baisse respectivement de 2 % et 4 %.

Dans les régions rurales, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est estimé à 16 403.

Source : https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/housing-market-data/monthly-housing-starts-construction-data-tables?utm_medium=newsletter&utm_source=housing-research-newsletter&utm_campaign=2022-07-housing_starts



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

The security deposit: According to the APQ survey: Useful for 85.75% of the respondents

According to the latest APQ survey conducted for rental housing owners, the security deposit is more than necessary according to public opinion: "In your opinion, would the security deposit be useful?" The answer was Yes for 85.75% of the respondents.

What problems do you think the security deposit would solve?

Raise the tenants' awareness of their behaviour (cleaning not done, abandoned property, etc.): Yes 93.76%

Reduce financial losses in the event of damage (looting, sudden departure, etc.): Yes 95.10%

Reduce financial losses in the event of non-payment of rent: Yes 93.76%

Suite à la page 19 : Upcoming provincial election campaign: Housing, an issue that must attract attention

CHANGES WITH FINANCIAL IMPACTS

- Renovation subsidy

According to respondents to an APQ survey, 29.74% have problems getting this work done in order to get the housing back up for rent quickly.

The rental stock is aging, rental housing owners need help to upgrade their buildings.

The condition of the buildings is a concern of the cities, and of Québec. But no initiative is developed to help the private rental market.

- Law R-20

This law is too restrictive. The Government may give respite to small rental housing owners by extending the amendment to this Regulation to all owners of dwellings.

- Allow building owners, regardless of size, to do their work themselves, so that the money can be put into major work and improve the quality of life of the tenants.

- Allow landlords to repair quickly and at lower costs when they suffer from tenants who are rampant or who take advantage of the system to not pay their rent.

-Seizability of government or retirement income

Whether you are a low-income person or a tenant who rents an apartment at \$1500 per month, the

rights and obligations of tenants are the same: They are all responsible for damages, or sums unpaid by them.

However, a landlord cannot seize the income of a tenant who receives social assistance. The law does not allow that. So when the APQ hears tenants' associations say that the protections are sufficient and that

the landlord only has to open a file at the Administrative Housing Tribunal, we are entitled to ask them to justify their response for these groups of people.

For more than 40 years, many political parties have succeeded one another and it

is unfortunate to see that in terms of housing, no government wants to make significant changes.

Yes, housing is a sensitive subject but it is time for the next government to commit to modernizing the rental market during its next mandate!






DESIGNED SPECIFICALLY FOR MEMBERS:
REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES



PRIVILEGE PROGRAM⁰⁰

Paint and accessories	15%	Kitchen Ventilation, heating and cooling Maintenance products	5%
Decoration Hardware Electricity Plumbing Manual tools	10%	Seasonal and horticultural products Exterior doors Building supplies Forest products	
Portable and stationary electrical tools Interior Doors	8%	Windows Flooring	

PRIORITY SERVICE



STRONG NETWORK

IF YOU HAVE ANY QUESTIONS, PLEASE CONTACT STEPHANY ROBINSON
at 438-872-5290 or at Stephany.robinson@rona.ca

In order to obtain your privileged discounts from REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES, you must have an account opened and linked to the agreement. If you have not already done so: For RONA and Réno-Dépôt corporate stores: complete the attached account opening form and send it by e-mail to national.agreement@rona.ca. Your account number will be sent to you by email within 24-48hrs.
**Please note that these discounts are only available in RONA and Réno-Dépôt corporate stores.

IN-STORE SHOPPING PROCESS
There is 2 ways to identify yourself: either by mentioning your phone # or by presenting the barcode linked to your account via the VIPpro application on your smartphone. To do so, download the VIPpro application from your smartphone.





*RONA offers to all customers with a PRO account, member of the REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS. Up to 15% off regular priced merchandise in store. This offer does not apply to the purchase of gift cards, layaway, previous purchases, special orders, various in-store services such as installation, delivery, rental, cutting service, etc. Weber, Broil King and Husqvarna products, water heaters, electrical wire and appliances are excluded from this offer. Discounts apply to the retail price at the time of the in-store transaction. Note: Retail prices may vary from region to region. Discounts cannot be combined with an in-store promotion, the best price will be applied. You can take advantage of these discounts in all our corporate stores. Please refer to the list on the REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS website. The privilege program is valid until December 31, 2023. It may be modified at any time without notice. Thank you, Stephany Robinson National Account Manager.