



INFO EXPRESS

DIRECTION DE L'HABITATION SOCIALE



ASSURANCE-RESPONSABILITÉ CIVILE

La Société d'habitation du Québec a procédé au renouvellement du contrat d'assurance responsabilité civile pour la période du 31 décembre 1999 au 31 décembre 2000.

Une nouvelle compagnie d'assurances a été retenue, il s'agit de **CGU (Canadienne Générale Union)**.

La prime applicable sera la même que celle de l'an dernier, soit 6,29\$ (taxe incluse) par logement par année. Les diverses protections et franchises demeurent les mêmes.

En conséquence, vous recevrez prochainement la facturation en provenance du courtier d'assurances, **AON Parizeau inc.**

Nous profitons de l'occasion pour vous demander d'informer les personnes responsables de vos immeubles et à qui les sinistres sont rapportés, de ne pas se prononcer sur la responsabilité de l'Office à l'égard d'une réclamation possible.

Une mise à jour du Guide de gestion suivra..

COMMENT S'Y RETROUVER DANS LA JUNGLE DES ANTENNES

Depuis quelques mois, le promeneur attentif n'aura pu que remarquer la prolifération d'antennes de formes et de tailles variées qui ornent les balcons et toits des édifices de nos villes et de nos villages. Ces antennes permettent aux utilisateurs des téléphones cellulaires de rester branchés sur leur monde et aux téléspectateurs de choisir parmi une gamme toujours plus variée de canaux de télévision.

Le 2 décembre dernier, la Société d'habitation du Québec a tenu en ses bureaux de Montréal une journée d'information regroupant quelques directeurs d'OMH, des employés de la SHQ de divers secteurs (habitation sociale, expertise technique et service juridique) ainsi que des représentants des principales entreprises du secteur afin de faire le point sur cette situation et proposer des modes de fonctionnement.

Télévision

Depuis quelque temps, on constate la concurrence entre les principaux distributeurs de services de télévision comme Vidéotron, Look, StarChoice ou ExpressVu, pour n'en nommer que quelques-uns.

En effet, en 1997, le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (CRTC) a édicté un règlement modifiant la réglementation sur la distribution des émissions de télévision. Un des aspects majeurs de ce règlement rend nuls les contrats d'exclusivité d'un câblo-distributeur avec le propriétaire d'un immeuble à logements. En conséquence, plusieurs fournisseurs peuvent dorénavant offrir leurs services aux locataires d'un même immeuble et le propriétaire d'un immeuble ne peut s'opposer à cette situation.

L'application de cette réglementation pose plusieurs questions. Voici les lignes de conduite à adopter, qui se sont dégagées lors de la journée d'information du 2 décembre 1999.

1. *Rappeler à vos locataires qu'il est rigoureusement interdit de faire installer une antenne sur une partie commune de l'immeuble sans l'autorisation de l'OMH.*

Cette interdiction semble aller de soi. Or, récemment, il a fallu un jugement de la Cour du Québec pour renverser une décision de la Régie du logement, qui avait refusé à un OMH d'exiger d'une locataire qu'elle fasse enlever une antenne qu'elle avait fait installer sans autorisation sur le toit de l'immeuble qu'elle habite.

2. *Édicter un règlement d'immeuble interdisant la pose d'une antenne, de type soucoupe ou autre, dans la partie privée du logement.*

Le règlement d'immeuble faisant partie du bail, le renouvellement du bail suppose l'acceptation du règlement par le locataire. Par conséquent, l'OMH pourra interdire la pose de nouvelles antennes et aussi enlever ou faire enlever les antennes existantes.

La SHQ prône une politique de tolérance zéro par rapport aux antennes individuelles car celles-ci peuvent contribuer à détériorer les immeubles et accroissent inutilement les risques d'accident. De plus, si un OMH édictait un tel règlement mais ne

l'appliquait pas, la Régie du logement ou une autre instance pourrait le considérer nul.

Il va de soi que les antennes de type «oreilles de lapin», simplement branchées au téléviseur, ne sont pas visées par ce règlement.

3. *Communiquer avec votre conseiller en gestion si un fournisseur vous demande d'installer une antenne communautaire sur une toiture afin de desservir certains locataires de l'immeuble.*

La pose d'une antenne doit faire l'objet d'une entente entre le fournisseur et le propriétaire de l'immeuble. Cette entente doit prévoir l'endroit où et comment seront installés l'antenne et les équipements périphériques, la gestion des droits d'accès à l'immeuble des ouvriers et surtout la compensation ou la redevance qu'offrira le fournisseur au propriétaire. Il est essentiel que cette redevance soit supérieure aux coûts indirects nécessairement engendrés par l'installation d'un tel équipement.

Comme, dans la majorité des cas, la SHQ est propriétaire des immeubles, c'est elle qui doit signer l'entente, même si l'OMH peut en entreprendre la négociation. La SHQ a déjà signé

quelques ententes de ce genre. Votre conseiller en gestion pourra vous informer sur le contenu de ces ententes.

Téléphonie cellulaire

Il peut arriver qu'un fournisseur de téléphonie cellulaire vous propose l'installation d'une antenne sur une toiture afin de desservir ses clients lorsqu'ils se trouvent dans la zone où se situe l'immeuble.

Bien que rien n'oblige un OMH à accepter une telle offre, celle-ci peut néanmoins représenter une source de revenus intéressante. Encore une fois, nous vous demandons de communiquer avec votre conseiller en gestion.

LES ANIMAUX DANS NOS LOGEMENTS: C'EST POSSIBLE, ÇA FONCTIONNE...

Comme vous le savez, la présence des animaux dans les logements à loyer modique est un sujet qui a fait couler beaucoup d'encre. En fait, plusieurs offices font régulièrement l'objet de pressions de la part de locataires ou d'organisations vouées à la promotion d'animaux de compagnie comme moyen d'aide thérapeutique («zoothérapie») ou simplement comme support à

l'autonomie. À cet effet, la ligne de conduite adoptée par la SHQ laisse aux OMH la latitude d'autoriser la présence d'animaux de compagnie tout en respectant certaines balises et en tenant compte de la notion de personne handicapée.

Approche plus souple

Comme vous le savez, beaucoup d'OMH qui interdisaient autrefois la présence des animaux, les permettent aujourd'hui et adoptent des règles pour s'assurer qu'ils ne dérangent pas, conciliant ainsi le respect des droits individuels et des droits collectifs des résidents et des résidentes.

Recours légaux

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, accepter la présence d'animaux de compagnie ne signifie pas que l'OMH n'ait plus de recours légaux dans les cas où ils causent des nuisances aux autres locataires. L'office peut, lorsqu'il reçoit des plaintes des locataires, s'adresser à la Régie du logement pour contraindre une personne à se départir de son animal en invoquant certains articles du règlement municipal ou l'article 1860 du *Code civil du Québec* qui stipule ce qui suit:

«Le locataire est tenu de se

conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci. Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.»

Participation des locataires

Rappelons qu'en mai 1998, la SHQ a adopté une directive selon laquelle les associations de locataires ont le droit d'être consultées avant l'adoption de règlements qui les toucheront directement. Il est donc possible que les associations de locataires demandent à l'office de revoir son règlement sur la présence des animaux si celui-ci ne satisfait pas ses membres.

En terminant, mentionnons qu'il existe présentement toute une jurisprudence favorable à la présence d'animaux de compagnie dans les logements à loyer modique à moins que le locateur puisse faire la preuve de préjudice sérieux à la quiétude des autres locataires. Ce sera un dossier à suivre...

COMPTES DE TAXES MUNICIPALES 2000

C'est présentement la période de réception des comptes de taxes et, comme par les années passées, nous sollicitons votre collaboration.

Ces documents sont importants car ils permettent aux évaluateurs de la SHQ de vérifier si les valeurs inscrites sont conformes aux négociations entreprises avant le dépôt du rôle et le cas échéant, prendre les mesures appropriées afin de les faire modifier.

Voici l'adresse des personnes à qui vous devez transmettre une copie de tous vos comptes de taxes municipales pour l'année 2000, dépendamment si votre Office relève du Bureau de Montréal ou de Québec.

***Monsieur Denis Jean, évaluateur
Direction de l'Habitation sociale
Société d'habitation du Québec
3, Place Desjardins
25e étage, Tour du nord
Montréal (Québec) H5B 1B3***

***Madame Suzanne Girard
Direction de l'Habitation sociale
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre
Taschereau, 4e étage
Québec (Québec) GIR 5E7***

**LE MÉRITE OMH 2000:
PENSEZ-Y MAINTENANT!**

Un mot pour inviter les offices à soumettre des projets dans le cadre du concours **Mérite OMH** qui tiendra sa quatrième édition en l'an 2000.

Les projets soumis doivent faire état de réalisations dont la majeure partie se situe au cours des **deux dernières années** soit entre le **1^{er} janvier 1998** et le **1^{er} janvier 2000** ou qui se sont terminées au cours de cette période.

Rappelons que cette formule de reconnaissance permet d'attribuer un prix, soit à un conseil d'administration, soit à un ou plusieurs de ses membres, pour leur contribution à la mise sur pied d'un *projet innovateur ayant un impact direct sur la qualité de vie des locataires.*

L'office gagnant ainsi que les finalistes dans les quatre catégories (offices de 6 à 49 logements, de 50 à 59 logements, de 100 à 499 logements et de 500 logements et plus) seront dévoilés le vendredi 12 mai lors du Congrès de l'AOMHQ.

En **février** prochain, les présidents et présidentes des conseils d'administration des

OMH recevront un **dépliant** qui précisera les modalités de ce concours. D'ici là, préparez-vous...