

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Juin 2021, Volume 37 No 6

NON-PAIEMENT DE LOYER

Les propriétaires ont des échéanciers serrés. Plusieurs qui viennent d'acheter leurs immeubles réalisent à quel point la planification financière et les entrées régulières de fonds par le truchement du dépôt des loyers des locataires sont importantes.

>>Page 2

LOGEMENT IMPROPRE, TRAVAUX MAJEURS

Le locataire doit donner accès. Le locateur demande la résiliation et l'expulsion des occupants, car le locateur constate que le logement est impropre à l'habitation et l'évacuation des lieux est nécessaire.

>>Page 6

ÊTRE RELEVÉ D'UN DÉFAUT

Le nouveau délai de 45 jours et les dossier fermés. Est-il possible de demander au Tribunal du logement d'être relevé d'un défaut? Plusieurs propriétaires ont vu leurs dossiers fermés pour avoir fait défaut de respecter ces mêmes règles.

>>Page 16

ÉVICTION: L'IGNORANCE DE LA LOI PEUT COÛTER CHER

On ne peut se limiter à sortir les biens du locataire du logement simplement parce que le bail est « terminé ». Une telle pratique équivaut à se faire justice soi-même et peut constituer une atteinte aux droits du locataire et faire condamner à des dommages

Suite à la page 14





Me Martin Messier

NON-PAIEMENT DE LOYER, À VOS MARQUES PRÊTS PARTEZ

Non-payment of rent: on your marks, ready, go!

MOT DE L'ÉDITEUR

Les propriétaires ont des échéanciers serrés. Plusieurs qui viennent d'acheter leurs immeubles réalisent à quel point la planification financière et les entrées régulières de fonds par le truchement du dépôt des loyers des locataires sont importantes. Dans un marché qui s'est enflammé, favorisant les transactions à la hausse et des marges de manœuvre souvent réduites, les dépenses principales de l'immeuble sont bien souvent immuables ou presque. Les taxes, les assurances, les coûts en énergie ne laissent que peu d'espoir de réduction pour les propriétaires qui cherchent à améliorer le rendement financier de leur

immeuble. Les revenus doivent en conséquence être le plus stable possible, les propriétaires doivent s'assurer de faire une bonne sélection des locataires, ce qui est de première importance pour éviter des situations de non-paiement de loyer et les conflits dans toute la mesure du possible. Cependant, les situations évoluent tant celles des locataires que des propriétaires. Les obligations s'accumulent rapidement et les engagements deviennent de plus en plus difficiles à respecter. Il est donc important pour le propriétaire d'agir rapidement. La loi prévoit qu'un propriétaire peut demander la résiliation du bail si le loyer est en

retard de plus de trois semaines. Sans être intransigeant, ni manquer de courtoisie envers vos locataires, la prudence financière devrait vous amener à faire cette demande dès que cela est possible. Il faut prendre le temps d'expliquer à notre locataire que nous avons nous aussi des obligations financières dont nous ne pouvons pas nous exonérer. Une fois la demande introduite, il faudra compter plusieurs semaines avant de recevoir un avis pour la tenue de l'audience. Il faut également savoir que la loi prévoit que le locataire qui paie les arrrages de loyer le jour de l'audience ou même quelques jours plus tard tant et aussi longtemps que la décision n'a pas été rendue

peut éviter la résiliation du bail. Il devra normalement acquitter les frais du timbre judiciaires payé au Tribunal administratif du logement pour ouvrir le dossier et les frais de courrier recommandé ou une portion des frais de huissier ainsi que les intérêts (bien souvent une somme minime). Une fois cette somme payée, la résiliation du bail est ainsi évitée et vous aurez également évité un accroissement de la dette, car bien souvent vous attendez trop longtemps. Si les sommes ne sont pas payées avant jugement, la résiliation a donc lieu, mais le recouvrement des sommes qui sont dues est extrêmement

Volume 37 No 6
Juin 2021

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

difficile.

Retard fréquent dans le paiement de loyer servi sur un fond de préjudice sérieux

Si le paiement du loyer est fait fréquemment en retard, vous pouvez faire parvenir à votre locataire un avis formel tel que vous le trouvez dans la trousse de lettres de gestion exclusive aux membres de L'Association des Propriétaires du Québec et du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives.

Si le locataire ne corrige pas la situation, vous pouvez faire une demande visant la résiliation du bail en raison du retard fréquent dans le paiement du loyer. Cette demande est très différente de la demande en résiliation du bail puisque vous devrez démontrer non seulement le retard fréquent de votre locataire dans le paiement du loyer, mais également l'impact que cela a sur vous comme propriétaire.

En effet, vous devrez démontrer

que la situation vous cause un préjudice sérieux.

Souvent, le retard oblige le propriétaire à faire plusieurs visites au logement ou plusieurs appels, à faire des dépôts bancaires différents dans bien des cas, mais il faut bien souvent démontrer d'autres inconvénients que cela pour que le Tribunal administratif du logement accepte de rendre une décision favorable dans le cadre d'une telle demande.

Bien que soyons en désaccord avec ce courant jurisprudentiel, la démonstration d'un préjudice sérieux passe souvent par la démonstration de charges financières que vous devez retarder, d'intérêts supplémentaires que vous devez payer, de l'effet domino que cela peut avoir sur les autres aspects financiers de votre vie et sur vos dépenses. Il faut également savoir que bien souvent le Tribunal administratif du logement va utiliser l'article 1973 du Code civil du Québec qui se lit comme suit.

« 1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

Cet article permet au juge administratif de substituer à la résiliation du bail une ordonnance d'exécution en nature de l'obligation. En termes clairs, dans la décision, le juge administratif mentionne que vous avez fait la démonstration comme propriétaire que la situation du retard fréquent dans le paiement du loyer vous cause un préjudice sérieux, mais décide dans les circonstances de laisser une chance au locataire d'éviter la résiliation du bail en respectant une ordonnance qui aura une durée déterminée forçant le locataire à

payer le loyer le premier jour du mois. Si le locataire ne respecte pas cette décision et paie le loyer en retard de nouveau, le propriétaire pourra introduire un nouveau recours devant le Tribunal administratif du logement.

La demande visant la résiliation du bail suivant une ordonnance sous 1973 CcQ entraînera la résiliation du bail, le propriétaire fait la preuve fait d'un retard dans le paiement du loyer après l'ordonnance. Le non-respect de l'ordonnance peut entraîner résilier le bail. La preuve du préjudice sérieux n'est à ce moment plus requise puisqu'il s'agit plutôt d'une résiliation basée sur le non-respect de l'ordonnance.

Pour tous les propriétaires qui vivront une situation de non-paiement de loyer pour le mois de juin, il pourrait être fort d'utilité d'introduire cette demande avant le départ des lieux du locataire pour pouvoir le notifier alors qu'il est encore dans votre logement plutôt que d'avoir à

Lorsqu'il s'agit d'assurance, nous sommes plus forts ensemble

Découvrez notre assurance de groupe auto, habitation et entreprise

rechercher sa nouvelle adresse. Dans un tel cas naturellement la notification par huissier est certainement la plus sécuritaire.

N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe juridique pour de plus amples informations.

Landlords have tight deadlines. Many who have just purchased their buildings realize how important financial planning and regular cash inflows through the tenants' rent deposits are. In a market that has become agitated, favouring upward transactions and often with reduced room for manoeuvre, the main expenses of the building are often immutable or almost static.

Taxes, insurance, energy costs, etc... leave little hope of reduction of these costs for rental property owners looking to improve the financial performance of their building. Income must therefore be as stable as possible, landlords must thus ensure that they make a good selection of tenants, which is of prime importance to avoid situations of non-payment of rent and conflicts as much as possible.

However, the situations are changing for both tenants and landlords. Obligations are piling up rapidly and commitments are becoming increasingly difficult to meet. It is therefore important for the rental property owner to act quickly. The law stipulates that a landlord may request the termination of the lease if the rent is more than three weeks overdue. Without being intransigent or discourteous to your tenants, financial prudence should lead you to make this request as soon as possible. We must take the time

to explain to our tenant that we also have financial obligations from which we cannot exempt ourselves. Once the request is made, it will take several weeks to receive notice of the hearing. It should also be noted that the law provides that the tenant who pays the rent arrears on the day of the hearing or even a few days later can avoid the termination of the lease until the decision has been rendered. He will normally have to pay the costs of the judicial stamp fees paid to the Tribunal administratif du logement to open the file and the costs of registered mail or a portion of the bailiff's fees, as well as interest (often only a small sum).

Once this amount is paid, the termination of the lease is thus avoided and you will also have avoided an increase in the debt, because often you wait too long.

If the sums are not paid before the judgement, the termination takes place, but the recovery of the sums that are due is extremely difficult.

Frequent delay in the payment of rent served on a background of serious harm

If the payment of the rent is frequently made late, you can send your tenant a formal notice as you find it in the package of letters of exclusive management to the members of the Association des Propriétaires du Québec and the Regroupement des propriétaires d'habitations locatives.

If the tenant does not correct the situation, you can request to terminate the lease due to the frequent delay in paying the rent. This request is very different from the request for termination of the lease since you will have to demonstrate not only the frequent delay

of your tenant in the payment of the rent, but also the impact this has on you as a landlord.

Indeed, you will have to show that the situation is causing you serious harm.

Often, the delay requires the landlord to make several visits to the dwelling or several calls, to make different bank deposits in many cases, but it is also often necessary to demonstrate other disadvantages than these in order for the Tribunal administratif du logement to agree to render a favourable decision in the context of such a request.

Although we disagree with this line of jurisprudence, the demonstration of serious harm often involves demonstrating financial burdens that you have to delay, additional interest that you will have to pay, the domino effect that this can have on the other financial aspects of your life and on your expenses. It should also be noted that very often the Tribunal administratif will use Section 1973 of the Civil Code of Québec, which reads as follows:

"1973. Where either of the parties applies for the rescission of the lease, the court may grant it immediately or order the debtor to perform his obligations within the period it determines, except where payment of the rent is over three weeks late.

Where the debtor does not comply with the decision of the court, the court rescinds the lease on the application of the creditor."

This section allows the administrative judge to substitute for the termination of the lease an order of execution in kind of the obligation. In plain language, in the decision, the administrative judge mentions that you have de-

monstrated as a landlord that the situation of frequent delay in the payment of rent causes you serious harm, but he decides, in the circumstances, to give the tenant a chance to avoid the termination of the lease by respecting an order that will have a fixed term forcing the tenant to pay the rent on the first day of the month. If the tenant does not comply with this decision and pays the rent late again, the landlord may submit a new request to the Tribunal administratif du logement.

The request for the termination of the lease following an order under Section 1973 of the C.c.Q. will result in the termination of the lease if the landlord demonstrates a delay in the payment of rent after the order. Failure to comply with the order will result in the termination of the lease. Proof of serious prejudice is no longer required at this time since it is rather a termination based on non-compliance with the order.

For all landlords who will experience a situation of non-payment of rent for the month of June, it could be very useful to submit this request before the departure of the tenant from the premises to be able to notify him while he is still in your dwelling rather than having to look for his new address. In such a case, of course, the notification by bailiff is certainly the safest.

Do not hesitate to contact our legal team for more information.

AIDES AUX LOCATAIRES: LES PROPRIÉTAIRES FONT PARTIE DE LA SOLUTION, LES SUPPLÉMENTS AU LOYER SONT NÉCESSAIRES!

Montréal, le 11 juin 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de la mise en place d'aides pour les locataires avec le plan d'action de 60 millions de dollars du gouvernement, soit 2500 ménages dans le besoin qui recevront de l'aide pour payer leur loyer par l'entremise de nouvelles unités de supplément au loyer.

„Le marché locatif privé a des logements disponibles maintenant et grâce à ces subventions, les locataires pourront trouver plus facilement un logement à 3 semaines du 1er juillet pour y vivre.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Dans une des autres mesures annoncées, une partie de ces aides aussi sera remise aux municipalités afin de contribuer avec ces dernières, entre autres, à l'hébergement d'urgence ou l'entreposage des biens des locataires sans logis à la fin de leur bail.

Cette mesure réglera plusieurs enjeux liés aux retards dans la livraison des logements dans le domaine de la construction neuve, mais viendra aussi en aide à ceux qui n'auront pas encore signé un bail au 1er juillet 2021.

„Les propriétaires locatifs craignent que les locataires ne puissent pas déménager à la date de fin du bail car leur nouveau logement n'est pas prêt. Par cette mesure, le Gouvernement enlève une pression des épaules des locataires et des propriétaires.” d'ajouter l'APQ.

Il s'agit d'un pas dans la bonne direction. Il faut cependant poursuivre le développement des mesures pour diminuer les impacts et, selon nous, la rénovation du parc locatif fait partie de la solution, ainsi qu'une réforme du système de fixation de loyer.

„Les coûts des matériaux ont explosé, le coût de la main d'œuvre aussi, sans compter la pénurie dans le domaine de la construction qui provoque des délais importants avant la réalisation de travaux.” constate l'APQ.

Registre des loyers

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère qu'un registre des loyers n'est pas la solution.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie la ministre Andrée Laforest qui considère qu'un registre des loyers serait trop coûteux.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce registre ne vient pas régler la situation et les coûts seraient inadéquats.

Les locataires sont déjà protégés avec le maintien dans les lieux, impliquant qu'un propriétaire ne peut mettre fin au bail sans recourir au Tribunal administratif du logement. De plus, s'ajoute le fait que contrairement à tous les autres contrats signés, le locataire pourrait revenir sur son entente et faire changer le contrat quant au montant du loyer!



Vos anciens locataires ont laissé place à vos nouveaux locataires. Mais il arrive certaines fois que le propriétaire se retrouve confronté à des situations non prévues.

On parle évidemment de saccage au départ des locataires mais il se peut aussi que la relation avec vos nouveaux locataires commence avec des tensions.

Notre expert abordera différentes problématiques pour apaiser les tensions qui se seront déjà créées en ce début juillet:

Mon logement est saccagé, comment je lui réclame les dommages maintenant? Mon nouveau locataire a amené avec lui des animaux alors que c'est interdit? Vous avez déjà reçu des plaintes de bruit contre vos nouveaux locataires; Les locataires fument et c'est interdit;; Vos nouveaux locataires laissent leur stock sur votre terrain;

Une conférence pour que votre nouvelle relation locateur-locataire débute du bon pied.

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

LOGEMENT IMPROPRE, TRAVAUX MAJEURS : *le locataire doit donner accès*

Dans un jugement récent du Tribunal administratif du logement (TAL) (1), le locateur demande la résiliation et l'expulsion des occupants, car le locateur constate que le logement est impropre à l'habitation et l'évacuation des lieux est nécessaire.

Le logement est situé au sous-sol d'un triplex et le locataire y vit depuis le 1er décembre 2015.

À l'automne 2020, le locataire subit un refoulement d'eau dans sa toilette.

Le locateur fait procéder au débouchage de la toilette mais l'obstruction revient quelques jours plus tard.

Suite à l'inspection par caméra du plombier, on constate que le refoulement provient de la canalisation des égouts : « Les planchers de la salle de bain et corridor furent donc envahis d'une eau sale provenant de la boue des égouts. Le revêtement est un faux plancher séparé par trois ou quatre pouces d'écart du ciment. »

Mais lors de cette visite de travaux, le propriétaire constate l'état d'encombrement et que la locataire abrite 6 chats alors que le règlement annexé

au bail ne le permet pas, ni la réglementation municipale.

Le locateur veut faire faire des travaux de façon urgente pour le problème des canalisations, car « selon le rapport effectué par la locataire ou son frère le 4 janvier 2021, un foyer fongique s'est installé à l'intérieur de l'unité rendant l'air ambiant malsain. Les résultats de l'analyse confirment une contamination assez élevée.

Les recommandations du rapport mentionnent l'importance d'une décontamination suivant un protocole précis avant la reconstruction. »

De plus, l'assureur a suspendu les travaux en raison du refus du locataire d'évacuer son logement. Le locateur s'inquiète aussi que l'accumulation des biens et la présence de nombreux animaux aggravent le problème existant.

De son côté, la locataire allègue que les chats sont un traitement thérapeutique pour elle: « ses chats sont sa famille et parmi les êtres les plus importants de sa vie ».

Également, la locataire aurait obtenu une dérogation de la Ville pour avoir un nombre plus important d'animaux et la SPCA serait venue véri-

fier la situation et et lui aurait accordé un permis d'hébergement.

La locataire ne s'oppose pas aux travaux, mais elle refuse de quitter le logement, elle veut que les travaux se fassent sans avoir à déménager de façon temporaire. Pour le problème d'accumulation, elle fournit des preuves que la situation fut temporaire et réglée depuis. De plus, son procureur requiert l'avis prévu par la loi:

« 17 Son procureur argumente que le locateur devait procéder par le protocole énoncé par le législateur aux articles 1922 et 1923 C.c.Q., soit fournir un avis explicite des travaux, la date du début et offrir une indemnité à la locataire. Il demande en début d'audience que le Tribunal agisse en ce sens et subsidiairement, en plaidoirie que le recours soit rejeté pour le défaut du locateur de démontrer l'insalubrité du logement. »

Analyse des faits

Le Tribunal après analyse des rapports et des preuves de la situation actuelle du logement, estime que la situation ne démontre pas que le mode de vie de la locataire ait empiré la condition malsaine du logement,

ni n'en est responsable. L'insalubrité du logement serait causée par le dégât d'eau de la canalisation. Par contre, la juge est convaincue de la nécessité d'assainir le logement et considère les travaux envisagés urgents et nécessaires autant pour le bien-être de la locataire que pour la conservation de l'immeuble.

La juge mentionne que dans ce cas d'urgence, les articles 1922 et 1923 du code civil du Québec ne peuvent s'appliquer : « 1922. Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente ne peuvent être effectuées dans un logement avant que le locateur n'ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue,

avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation. »

« 1923. L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débuteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueraient les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une pério-



IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.

MAXIME HÉMOND
Représentant en épargne collective, Conseiller en sécurité financière, Conseiller en assurance et en rentes collectives
Maxime.Hemond@ig.ca
Services Financiers Groupe Investors Inc.
Cabinet de services financiers



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

de d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.»

Comme le locateur a des travaux urgents à effectuer, car le logement est inhabitable, l'article 1865 C.c.Q. prévoit ceci : « 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. »

La juge en vient donc à la conclusion que lors d'une réparation urgente comme celle qui nous occupe, le locataire ne peut exiger un avis minimal de 10 jours tel que normalement prévu pour les travaux majeurs, mais conserve son droit à une diminution de loyer ou à la résiliation du bail. « Pour Me Pierre-Gabriel Jobin, une réparation urgente devrait être assimilée à un cas fortuit (2). Pour obtenir des dommages, le locataire devrait prouver le non-respect d'autres obligations relatives au bail, ou que le locateur n'a pas agi de façon raisonnable (3) ».

Dans la décision, le Tribunal

refuse la résiliation du bail pour le défaut de la locataire à collaborer pour l'instant, mais convient qu'elle a intérêt à quitter le logement le plus tôt possible, vu les conséquences qu'elle pourrait subir sur sa santé physique en demeurant dans un logement contaminé.

La locataire a suggéré de déménager à une unité supérieure libre. Le Tribunal ne peut forcer le locateur à reloger le temps des travaux la locataire au rez-de-chaussée, mais l'invite à étudier les coûts de relocalisation (chambre d'hôtel, des repas ou de l'entreposage des meubles) qui seraient moindres avec la proposition faite. Cette situation serait moins déstabilisante pour la locataire et aussi ses chats.

Finalement, le Tribunal émet une ordonnance pour que la locataire évacue le logement durant les travaux et déclare le logement inhabitable. Le chantier ne pourra débuter sans une planification de l'entrepreneur. Il sera ordonné au locateur de remettre à la locataire un avis d'au moins 48 heures préalablement à la date du début des travaux et de l'informer lorsqu'ils seront complétés afin qu'elle puisse réintégrer l'unité.

(1) *Huberdeau c. Bellefleur 2021 QCTAL 13964* : Attention, cette décision ayant été rendue le 3 juin 2021, elle est toujours susceptible d'appel au moment d'écrire le présent article.

(2) *Pierre-Gabriel Jobin, Le louage, Traité de droit civil, 2e édition, Y. Blais, 1996, no 91 p. 233, cité dans la décision ci-haut citée.*

(3) *Ibid, no 88, p. 229*

PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES APPAREILS DE CHAUFFAGE AU MAZOUT :

L'APQ dépose ses recommandations

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) formule ses recommandations concernant Le Projet de Règlement sur les appareils de chauffage au mazout.

Son objectif? En vigueur à la fin de 2023, il s'agit de limiter les vieux systèmes de chauffage au mazout par souci de l'environnement. Il serait dès lors impossible d'effectuer des travaux pour les garder en bon état s'ils dépassent 20 ans.

Pour quels bâtiments? La superficie ne devra pas dépasser 600 mètres carrés et comprendre 3 étages au maximum pour être soumis au règlement.

Recommandations de L'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère la tenue d'une étude d'impacts (modification des baux, conséquences financières).

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) propose de conserver le droit aux réparations mineures. En effet, ces systèmes de chauffage peuvent opérer au-delà de la limite imposée par le règlement, au moins 25 ans en se basant sur les données de CAA Québec.

Tous ne sont pas égaux par rapport à la conversion à l'électricité. Nous demandons aux autorités de tenir compte des propriétaires qui se

verraient dans l'impossibilité d'effectuer les travaux ou bien pour lesquels le prix à payer serait plus élevé (ex : travaux relatifs aux panneaux électriques).

Le projet pourrait être conçu, par rapport à l'environnement, en tant que moyen d'imposer les propriétaires. L'APQ souhaite que ceux-ci puissent, à l'instar d'une taxe : «... intégrer les frais de conversion en totalité la première année dans le calcul d'augmentation de loyer, ou de pouvoir les étaler sur certaines années, mais en totalité.»¹

En effet, tel que le projet est présenté et selon les règles en place, le montant apparaîtrait l'année d'après dans le calcul.

Changer le système au mazout surviendra dans plus de deux décennies pour plusieurs, étant donné la durée de vie des systèmes de chauffage. L'APQ propose donc d'augmenter la durée d'application des mesures économiques, notamment le programme Chauffez vert.

Vous pouvez consulter l'intégralité du mémoire sur le site web de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) au lien suivant : <https://www.apq.org/revendications-r%C3%A9centes.aspx>



Me Robert Soucy

LE TRIBUNAL DU LOGEMENT RÉSILIE LE BAIL D'UNE LO- CATAIRE QUI NE RESPECTE PAS UNE INTERDICTION DE FUMER DANS LE LOGEMENT

The Tribunal administratif du logement terminates the lease of a tenant who does not comply with a ban on smoking in the dwelling

La locatrice demande la résiliation du bail, l'expulsion de la locataire et l'exécution provisoire malgré l'appel. Le bail entre les parties est du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 au loyer mensuel de 1571 \$. Une annotation du bail prévoit : « The building is 100% smoke free environment cigarettes and cannabis (apartment, balcony, terrace). » Le bail initial signé en 2018 avec la locataire précédent avait aussi une clause d'interdiction de fumer dans le logement, le balcon et les aires communes intérieures et extérieures.

PREUVE DE LA LOCATRICE

L'agente de location de la locatrice témoigne recevoir des plaintes des autres locataires à proximité du logement de la locataire défenderesse. En décembre 2020, l'agente de location aurait reçu une plainte d'une locataire concernant l'odeur de cigarette provenant du logement de la locataire concernée. Elle constate d'elle-même l'odeur de

cigarette dans le corridor provenant de la locataire fautive. Elle cogne à sa porte. La locataire lui répond qu'elle a de la difficulté à cesser de fumer, mais qu'elle prend les moyens pour y parvenir. L'agente en location lui rappelle qu'il est interdit de fumer dans le logement et sur le balcon et elle décide ensuite de transmettre un avis à tous les locataires afin de leur rappeler l'interdiction de fumer incluse au bail et aussi à la locataire concernée.

Le 25 février 2021, à la suite d'autres plaintes, une mise en demeure formelle est donnée à la locataire afin qu'elle cesse de fumer dans son logement et sur son balcon. La gérante de l'immeuble témoigne avoir reçu une plainte d'odeur de cigarette émanant du logement de la locataire, le 18 novembre 2020. Le 15 décembre 2020, elle reçoit encore une autre plainte. Elle se rend au logement de la locataire. Aussitôt que la locataire ouvre la porte de son logement, elle détecte une forte odeur de

cigarette et elle constate que la locataire possède un purificateur d'air. La locataire explique avoir eu des difficultés à cesser de fumer. La gérante informe la locataire qu'il s'agit du dernier avertissement. Malgré ce dernier avertissement, la gérante constate encore une fois une forte odeur de cigarette qui émane du logement en février 2021. Selon elle, la dernière plainte portée à sa connaissance est en date du 29 mars 2021.

Une locataire témoigne avoir emménagé dans son logement à cause que l'immeuble était non-fumeur. À compter du 24 octobre 2020, elle sent à l'occasion l'odeur de cigarette provenant du logement de la locataire concernée. Elle affirme être très intolérante à l'odeur de la cigarette qui lui occasionne des maux de tête et de la nausée. Elle décide de rédiger un journal de bord sur le sujet puisqu'elle a à différentes occasions senti l'odeur de cigarette émanant dudit logement. La dernière mention à son livre de bord est en date

du 2 mars 2021.

La voisine immédiate de la locataire fautive a senti une forte odeur de cigarette émanant du logement de la dite locataire à deux reprises au mois d'avril 2021. Elle soutient que l'odeur est plus intense lorsqu'elle ouvre sa fenêtre. Elle témoigne être dérangée de voir que certaines ne respectent pas l'interdiction de fumer dans l'immeuble. Elle a emménagé dans l'immeuble puisqu'il est non-fumeur. Elle ne se sent pas bien lorsqu'elle perçoit l'odeur de cigarette, car elle a du mal à respirer et ses yeux piquent.

PREUVE DE LA LOCATAIRE

La locataire témoigne avoir emménagé dans le logement en octobre 2018 et elle savait que l'immeuble était non-fumeur. Elle ne doit pas fumer, car elle souffre d'emphysème. Elle est suivie de deux à trois fois par semaine par une infirmière pour l'aider à cesser de fumer. Elle est aussi suivie par un pneu-

mologue et par d'autres spécialistes. Avec la pandémie, la cigarette est devenue sa meilleure amie. Elle se sent isolée et très seule. Elle a honte de déranger les autres et en est très désolée. Advenant que le Tribunal lui laisse une chance, elle affirme et promet qu'elle ne le fera plus.

Le droit applicable L'article 976 C. c. Q. édicte que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent. Au sein d'un immeuble de plusieurs logements, chaque résident doit ajuster ses comportements pour tenir compte de l'usage des lieux. Pour constituer un trouble du voisinage, il doit s'agir d'une situation qui par sa répétition, son insistance et sa gravité, constitue une atteinte grave exces-

sive ou déraisonnable.

La jurisprudence du Tribunal du logement a établi :

« À cet égard, les locataires voisins doivent subir les inconvénients normaux qui peuvent découler de l'occupation dans un immeuble à logements multiples.

La jurisprudence s'entend généralement sur le fait que les odeurs de cannabis ou la fumée lorsqu'elles sont récurrentes et envahissantes peuvent constituer une source de tracasseries anormales.

Les règles de bon voisinage en matière de louage résidentiel peuvent être modulées sur celles qui découlent de la propriété. Chacun doit exercer son droit dans le respect du droit de l'autre. »¹

Dans l'affaire Koreski c. Fowler, la Cour du Québec a considéré que le

droit d'un fumeur est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement.²

DÉCISION DU TRIBUNAL

Selon le Tribunal, plusieurs avertissements ont été donnés verbalement à la locataire pour qu'elle cesse de fumer dans son logement et sur son balcon. Une mise en demeure formelle a été notifiée à cette locataire le 25 février 2021 afin qu'elle respecte l'interdiction de fumer inscrite au bail. De façon régulière, malgré les avertissements, la mise en demeure et l'interdiction de fumer au bail, la locataire continue de fumer dans le logement et sur le balcon. Deux locataires ont témoigné de l'odeur de cigarette émanant du logement de la locataire fautive. La fumée circule dans l'immeuble et constitue pour elles un irritant majeur qui les empêche de profiter de leur logement et de l'immeuble.

La locataire a admis devant le Tribunal fumer dans son logement. Sans succès, elle a acheté un purificateur d'air pour cacher les odeurs de cigarette et enfreindre l'interdiction de fumer au bail. Elle souhaite cesser de fumer et prend les moyens pour y parvenir mais ses efforts se sont avérés vains.

Le Tribunal conclut :

« Compte tenu de la preuve présentée à l'audience, le Tribunal est d'avis que le problème dû à la fumée émanant du logement de la locataire est préoccupant, car il constitue un inconvénient anormal, excessif et persistant dans le temps. Il a été démontré que la locataire fume de façon à indisposer d'autres locataires de l'immeuble. Ainsi, la locataire, par son comportement, trouble la jouissance des lieux des autres occupants de l'immeuble, malgré l'interdiction au bail, ce qui est de nature à causer un préjudice sérieux à la locatrice et aux autres locataires. »³

Le Tribunal résilie le bail de la locataire. La locataire n'a pas réussi à cesser de fumer malgré les nombreux avertissements de la locatrice. La persistance du trouble a mené le Tribunal à conclure qu'il est inutile d'user de sa discrétion pour substituer à la résiliation du bail une ordonnance de la dernière chance de se conformer au bail et de respecter l'interdiction de fumer.

The landlady asks for the termination of the lease, the eviction of the tenant and provisional execution despite the appeal. The lease between the parties is from October 1, 2020 to September 30, 2021 at a monthly rent of \$1571. An annotation to the lease

states: "The building is a 100% smoke-free environment from cigarettes and cannabis (apartment, balcony, terrace)." The initial lease signed in 2018 with the previous tenant also had a smoking ban in the dwelling, on the balcony and the indoor and outdoor common areas.

THE LANDLADY'S EVIDENCE

The landlady's rental agent testifies that she receives complaints from other tenants in the vicinity of the defendant tenant's unit. In December 2020, the rental agent allegedly received a complaint from a tenant about the smell of cigarettes coming from the tenant's dwelling. She notices herself the smell of cigarettes in the corridor coming from the offending tenant. She knocks on her door. The tenant tells her that she has difficulty quitting smoking, but that she is taking steps to do so. The rental agent reminds her that smoking is prohibited in the dwelling and on the balcony and she then decides to send a notice to all tenants to remind them of the smoking ban included in the lease and also to the tenant concerned.

On February 25, 2021, following other complaints, a formal notice is given to the tenant to stop smoking in her dwelling and on her balcony. The manager of the building testified that she had received a complaint of the smell of cigarettes from the tenant.

Suite à la page 10

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

Suite de la page 9 : The Tribunal administratif du logement terminates the lease of a tenant who does not comply with a ban on smoking in the dwelling

t's dwelling on November 18, 2020. On December 15, 2020, she received yet another complaint. She goes to the tenant's dwelling. As soon as the tenant opens the door of her housing, she detects a strong smell of cigarettes and finds that the tenant has an air purifier. The tenant explains that she had difficulty quitting smoking. The manager informs the tenant that this is the last warning. Despite this last warning, the manager once again noticed a strong smell of cigarettes emanating from the dwelling in February 2021. According to her, the last complaint brought to her attention was dated March 29, 2021.

A tenant testified that she moved into her unit because the building was non-smoking. As of October 24, 2020, she occasionally smells the odour of cigarettes coming from the tenant's housing. She says she is very intolerant of the smell of cigarettes, which causes her headaches and nausea. She decides to keep a logbook on the subject since she on various occasions smelled the odour of cigarettes emanating from the said dwelling. The last mention in her logbook is dated March 2, 2021.

The offending tenant's immediate neighbour smelled a strong cigarette odour emanating from the tenant's dwelling on

two occasions in April 2021. She maintains that the smell is more intense when she opens her window. She said she was disturbed to see that some did not respect the ban on smoking in the building. She moved into the building because he is a non-smoker. She does not feel well when she perceives the smell of cigarettes, because she has trouble breathing and the smoke makes her eyes sting.

EVIDENCE FROM THE TENANT

The tenant testifies that she moved into the unit in October 2018 and she knew that the building was non-smoking. She should not smoke, as she suffers from emphysema. She is assisted two to three times a week by a nurse to help her quit smoking. She is also monitored by a pulmonologist and other specialists. With the pandemic, cigarettes have become her best friend. She feels isolated and very lonely. She is ashamed of disturbing others and she is very sorry for it. Should the Tribunal give her a chance, she says and promises that she will not do it again.

THE APPLICABLE LAW

Section 976 of the C.c.Q. stipulates that neighbours must accept the normal inconveniences of the neighbourhood which do not exceed the limits of the tolerance they owe themselves. In a multi-unit building, each resident must adjust his behaviour to take into account the use

of the premises. To constitute a neighbourhood disturbance, it must be a situation which, by its repetition, insistence and seriousness, constitutes an excessive or unreasonable serious interference.

The jurisprudence of the Tribunal du logement has established the following: "In this regard, neighbouring tenants must suffer the normal inconveniences that may arise from occupation in a multi-unit building.

There is general agreement in the jurisprudence that cannabis odours or smoke, when recurrent and invasive, can be a source of abnormal harassment.

The rules of good neighbourliness in terms of residential rental can be modulated on those that arise from the property. Everyone must exercise their right while respecting the rights of the other."¹

In *Koreski v. Fowler*, the Court of Québec held that the right of a smoker is limited by the right of the other occupants of a building to enjoy their dwelling peacefully.²

The Tribunal's decision

According to the Tribunal, several verbal warnings were given to the tenant to stop smoking in her dwelling and on her balcony. A formal notice was sent to this tenant on February 25, 2021 asking her to comply with the smoking ban in the lease. On a re-

gular basis, despite warnings, the formal notice and the ban on smoking in the lease, the tenant continues to smoke in the dwelling and on the balcony. Two other tenants testified to the smell of cigarettes emanating from the offending tenant's dwelling. Smoke circulates in the building and it is a major irritant for them that prevents them from enjoying their housing and the building.

The tenant admitted to the Court that she smoked in her dwelling. Unsuccessfully, she bought an air purifier to hide the cigarette odours and break the smoking ban on the lease. She wants to quit smoking and is taking steps to do so, but her efforts have been in vain so far.

The Tribunal concludes: "Based on the evidence presented at the hearing, the Tribunal is of the opinion that the problem caused by smoke emanating from the tenant's dwelling is of concern, as it constitutes an abnormal, excessive inconvenience that persists over

time.

It has been shown that the tenant smokes in such a way as to annoy other tenants in the building.

Thus, the tenant, by her behaviour, disturbs the enjoyment of the premises of the other occupants of the building, despite the prohibition in the lease, which is likely to cause serious harm to the landlady and the other tenants.³

The Tribunal terminates the tenant's lease. The tenant was unable to quit smoking despite the landlady's numerous warnings. The persistence of the disorder led the Tribunal to conclude that it is unnecessary to use its discretion to substitute for the termination of the lease an order of last chance to comply with the lease and to respect the smoking ban.



ANIMAUX ET DÉMÉNAGEMENT

Cette année, avec la pandémie l'adoption d'animaux de compagnie a été plus importante par les familles québécoises.

Mais parmi ces adoptions, certains locataires ont adopté des animaux alors que leur bail ne leur permettait pas ou des locataires déménagent dans quelques jours et leur nouvelle résidence n'autorise pas les animaux.

Les refuges et SPA sonnent l'alarme, car ils anticipent un nombre d'abandon plus intense en 2021.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ), en partenariat avec le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), ont donné des entrevues sur différents médias à ce jour.

TVA : Difficile de se loger avec des animaux

<https://www.tvanouvelles.ca/2021/06/07/difficile-de-se-loger-avec-des-animaux-1?fbclid=IwAR1Wtz1mrD5MoC6FI0rhEtiCsgAzeBDeDZTBCpR2TKX14ysAdOuXp-9a1jA>

Radio Canada Estrie : Se loger avec des animaux, tout un défi en Estrie

https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1800697/animaux-crise-logement-appartements-recherche?fbclid=IwAR35a_pfWoIwbwtg-Dym5lrFCCDsu0UtHiySNhFzIQ8D9P8zHdD3y0M1nNw8

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis de nombreuses années un dépôt de garantie. Pas seulement pour conscientiser les locataires, mais aussi pour assurer aux bons locataires de retrouver un logement propre, en bon état à leur arrivée.

Plusieurs propriétaires ont vécu des situations très désagréables avec des animaux : planchers griffés, excréments partout, et sans compter les animaux abandonnés dans le logement.

Et par cette mauvaise représentation des propriétaires d'animaux, ce sont les bons locataires responsables qui sont pénalisés.

Un dépôt de garantie aurait pour effet :

- d'accepter plus largement les animaux dans les logements
- de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement
- d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail
- d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin

Pour toutes questions sur vos droits en tant que propriétaire, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

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





Me Annie Lapointe

ÉVICTION : L'IGNORANCE DE LA LOI PEUT COÛTER CHER

Eviction: ignorance of the law can be costly

On ne le dira jamais suffisamment, le locataire a un droit au maintien dans les lieux. C'est-à-dire qu'il n'est pas si simple de mettre fin à son bail, même à son terme, car il a droit au renouvellement. Qu'on se le tienne pour dit, si un locataire refuse de quitter à la fin de son bail, suite à une entente en ce sens ou même suite à une décision du Tribunal résiliant son bail, on ne peut se limiter à sortir les biens du locataire du logement simplement parce que le bail est « terminé ». Une telle pratique équivaut à se faire justice soi-même et peut constituer une atteinte aux droits du locataire et faire condamner à des dommages.

Bien que vous soyez le propriétaire du logement loué, si vous avez choisi de le louer comme demeure à quelqu'un, il faut savoir que désormais, la Charte des droits et libertés de la personne le protège en cas d'intru-

sion dans le logement, par les articles suivants notamment :

« 7. La demeure est inviolable. »

« 8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement

exprès ou tacite. »

C'est ce qui a été vécu dans un cas récent qui s'est rendu devant les tribunaux (1). Lors d'une location qui se déroule somme toute assez rapidement, un bail est signé pour un logement meublé d'une durée de onze mois et demi. La locatrice sera mise au courant après le début du bail que le locataire avait un jugement récent en résiliation de bail pour cause de non-paiement du loyer. Lors de cette découverte, le représentant de la locatrice écrit un avertissement à l'effet que les loyers du mois devront être payés le premier jeudi du mois, à défaut de quoi les effets personnels du locataire seront retirés de l'appartement, et les co-

des changés. Devant les difficultés du locataire à payer le loyer dans la première semaine pour le mois d'octobre, des messages à l'effet que les codes seraient changés se répètent. Le locataire ayant payé un dépôt de loyer d'un montant de 2 500\$, invite la locatrice à prélever le loyer à même ce dépôt, ce qu'elle refuse.

Selon la décision, les représentants de la locatrice se mettent à exécution et entassent la presque totalité des biens du locataire dans des boîtes qu'ils entreposeront dans un autre lieu et changent les codes d'accès au logement. Malgré les demandes du locataire, ils refusent de redonner accès au logement ni à ses biens, si ce n'est que pour qu'il reparte avec.

Selon la locatrice, le bail comprenait une clause lui permettant de résilier le bail suivant un avis de 48 heures dès qu'il y a un retard dans le paiement du loyer et ainsi de pro-

céder à l'éviction du locataire sans avoir à obtenir quelque autorisation judiciaire que ce soit.

Mentionnons que même en présence d'une telle clause dans un bail résidentiel, elle serait nulle par rapport aux règles en matière de droit locatif résidentiel. De plus, seul un huissier de justice, en applica-

tion d'une décision du Tribunal, a le pouvoir de procéder à l'éviction d'un locataire.

Rappelons que cette éviction s'est faite sans entente et sans jugement, en cours de bail. Voici ce qu'en dit le juge :

« 51 L'éviction forcée et unilatérale d'un locataire sans recourir aux tribu-



SOLUTION CIMEX

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



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FIER MEMBRE



Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

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

SOLUTIONCIMEX.COM

“L’humiliation et les dépenses engendrées, entre autres, vaudront une condamnation d’un peu plus de 5000\$ à titre de dommages-intérêts. L’atteinte à la vie privée du locataire, à sa dignité, la violation de sa demeure, vaudront une condamnation à un autre 5000\$ à titre de dommages punitifs”

“The humiliation and expenses incurred, among other things, will be worth a conviction of a little more than \$5000 in damages. The invasion of the tenant’s privacy, his dignity, the violation of his home, will be worth a sentence of another \$5000 as punitive damages”



naux est en quelque sorte la

faute ultime en matière de bail de logement. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les

lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi (Art. 1936 C.c.Q.).

...

53 Si une partie croit avoir droit à la résiliation du bail, à défaut de consentement de son

cocontractant, elle doit la demander au Tribunal (Art. 1863 C.c.Q.) et ne peut en aucun cas se faire

justice elle-même comme dans le cas à l’étude. »

Il est fait mention dans la décision que le locataire ainsi jeté à la rue a dû dormir dans la salle de repos des employés sur son lieu de travail et louer des chambres d’hôtel pour ses soins d’hygiène et exercer ses droits d’accès à ses enfants. Il lui a fallu quelques mois afin de récupérer ses biens, n’ayant pas d’endroit où les mettre avant d’avoir un nouveau logement.

Dans ce cas, le Tribunal a refusé de considérer l’erreur de bonne foi face aux pratiques d’affaire qui ont l’objectif avoué de passer outre les règles relatives au bail de logement et croit à l’ignorance intentionnelle des règles de droit en la matière, jugeant le comportement de la locataire comme étant hautement répréhensible.

L’humiliation et les dépenses engendrées, entre autres, vaudront une condamnation d’un peu plus de 5000\$ à titre de dommages-intérêts.

L’atteinte à la vie privée du locataire, à sa dignité, la violation de sa demeure, vaudront une condamnation à un autre 5000\$ à titre de dommages punitifs :

« 80 Quant au montant des dommages punitifs, compte tenu de la gravité des faits, de la situation

patrimoniale de la locatrice tel qu’exposée à l’audience et de ce qui est nécessaire pour prévenir une

récidive, le Tribunal estime que l’octroi d’une somme de 5 000 \$ à titre de dommages punitifs fondés sur

la Charte québécoise des droits et libertés est justifié. »

En conclusion, nous vous suggérons la prudence avant de vous faire justice vous-mêmes, même si une situation vous semble frustrante. N’oublions pas également l’importance de procéder à une évaluation prélocation, qui peut aider à éviter les écueils par la suite.

It can never be said enough, the tenant has a right to remain in the premises. That is to say, it is not so simple to terminate his lease, even at its end, because he is entitled to a renewal. Let it be said, if a tenant refuses to leave at the end of his lease, following an agreement to that effect or even following a decision of the Tribunal terminating his lease, we cannot limit ourselves to taking the tenant’s property out of the dwelling simply because the lease is “terminated.” Such a practice is tantamount to taking the law into one’s own hands and may constitute an infringement of the tenant’s rights and lead to an order to pay damages.

Although you are the owner of the rented dwelling, if you have chosen to rent it as a housing to someone, you should know that henceforth, the Charter of Human Rights and Freedoms protects

him or her in the event of intrusion into the dwelling, by the following sections in particular:

“7. The housing is inviolable.

“8. No one may enter or take anything from another person’s housing without his

express or tacit consent.

This was the case in a recent court case (1). During a rental process that had taken place quite quickly, a lease is signed for

a furnished dwelling with a duration of eleven and a half months. The landlady will be informed after the start of the lease that the tenant had received a recent judgement terminating the lease due to non-payment of the rent. During this discovery, the landlady’s representative wrote a warning to the effect that the rents for the month would have to be paid on the first Thursday of the month, failing which the tenant’s personal belongings wo-

uld be removed from the apartment, and the codes changed. Faced with the tenant’s difficulties in paying the rent in the first week for the month of October, messages to the effect that the codes would be changed were repeated. The tenant who paid a rent deposit in the amount of \$2,500, invited the landlady to deduct the rent from this deposit, which she refused.

According to the decision, the landlady’s representatives proceed and pile almost all of the tenant’s property into boxes that they will store in another place and they change the codes for access to the dwelling. Despite the tenant’s requests, they refuse to give back access to the dwelling or his property, except for him to come, pick it up and leave with it.

According to the landlady, the lease included a clause allowing her to terminate the lease on 48 hours’ notice as soon as there was a delay in paying the rent and thus to evict the tenant without having to obtain any judicial authorization whatsoever.

It should be noted that even in the presence of such a clause in a residential lease, it would be null and void in relation to the rules of residential rental law. Moreover, only a judicial officer or bailiff, in application of a decision of the Tribunal, has the power to proceed with the eviction of a tenant.

It should be remembered that this eviction was carried out without agreement and without a judgement, during the lease. Here is what the judge said:

„51 The forced and unilateral eviction of a tenant without recourse to the courts is in a way the ultimate fault in matters of a residential lease. Every tenant has a personal right to remain in the premises; he may be evicted from the rented dwelling only in the cases provided for by law (Section 1936 of the C.c.Q.).

... 53

53 If a party believes that it is entitled to the termination of the lease, in the absence of the consent of its counterparty, it must apply to the Tribunal (under section 1863 of the C.c.Q.) and in no way can it take justice into its own hands as in the case under consideration.”

The decision mentions that the tenant thus thrown out into the street had to sleep in the employees’ rest room at his workplace and rent hotel rooms for his hygiene care and to exercise his rights of access to his children. It took him a few months to get his belongings back, having no place to put them before having a new housing.

In this case, the Tribunal refused to consider the error of good faith in the case practices that have the avowed objective of

disregarding the rules relating to the lease of housing and it believes in the intentional ignorance of the rules of law in this matter, deeming the conduct of the landlady to be highly reprehensible.

The humiliation and expenses incurred, among other things, will be worth a conviction of a little more than \$5000 in damages.

The invasion of the tenant’s privacy, his dignity, the violation of his home, will be worth a sentence of another \$5000 as punitive damages:

„80 As for the amount of punitive damages, given the seriousness of the facts, the landlady’s property situation as set out at the hearing and what is necessary to prevent a recurrence, the Tribunal considers that the award of a sum of \$5,000 as punitive damages based on the Quebec Charter of Rights and Freedoms is justified.”

In conclusion, we suggest that you should be careful before doing yourself justice, even if a situation seems frustrating to you. Let us also not forget the importance of carrying out a pre-renting assessment, which can help to avoid pitfalls later on.

(1) 542317 31 20201026 G, 2021 QCTAL 9871.



- Pavage complet
- Scellement de fissures à chaud
- Pose de scellant au bitume
- Patches d’asphalte chaude

438 825-0245



AVIS AUX PROPRIÉTAIRES : L'OMHM RECHERCHE DES LOGEMENTS PRIVÉS

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) cherche des propriétaires d'immeubles qui seraient intéressés à offrir leurs logements aux ménages montréalais dans le cadre des programmes de Supplément au loyer (PSL).

Votre immeuble est situé sur l'île de Montréal? Louer vos logements par l'entremise

de l'OMHM pourrait être intéressant pour vous!

Environ 1600 propriétaires privés de Montréal font déjà affaire avec l'OMHM et profitent des avantages suivants :

- Ils évitent les soucis et coûts liés à la recherche de locataires;
- L'OMHM paiera le

plein montant du loyer jusqu'au moment où un bail sera signé; ensuite, l'OMHM paiera une partie du loyer et la balance sera payée par le locataire.

- Le paiement mensuel d'une part substantielle du loyer par l'OMHM minimise la possibilité de pertes de revenu;

- La part du loyer de l'OMHM peut être versée par dépôt direct;

- Lors du départ du locataire, les dommages injustifiés qu'il aurait pu causer au logement pourraient être remboursés au propriétaire.

Pour en savoir plus, consultez la section Offrez vos logements en

location ou appelez-nous au 514 868-3105. Offrir un logement à l'OMHM est facile, il suffit de remplir notre formulaire en ligne.

Profitez de l'entente privilège!

Joseph Élie aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**
Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

JOSEPH ÉLIE



120 ans

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS
CHAUFFAGE / CLIMATISATION
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958
Courriel: info@josephelie.com www.josephelie.com



Me Jean-Olivier Reed

LE NOUVEAU DÉLAI DE 45 JOURS ET LES DOSSIER FERMÉS

Est-il possible de demander au Tribunal du logement d'être relevé d'un défaut?

THE NEW 45-DAY DEADLINE AND THE CLOSED FILES

Is it possible to ask the Tribunal du logement to be relieved of a defect?

Depuis le 1er septembre 2021, le gouvernement a non seulement changé le nom de la Régie du logement par « Tribunal administratif du logement », mais il a ajouté plusieurs règles plus contraignantes et obligatoires, en prenant par surprise plusieurs propriétaires d'immeubles à revenu dans les derniers mois. Plusieurs d'entre eux ont vu leurs dossiers fermés pour avoir fait défaut de respecter ces mêmes règles.

En effet, un des plus grands changements concerne les nouvelles obligations de notification qu'on appelait auparavant la «signification » ou la «preuve de réception».

Les changements sont importants et nombreux et doivent être pris très au sérieux :

La notification doit être faite dans les 45 jours de l'ouverture du dossier;

Nouvelle obligation de créer et notifier une liste de pièces ou notifier les pièces elles-mêmes dans le même délai de 45 jours de l'ouverture du dossier.

Obligation de transmettre au Tribunal (téléverser au dossier de la Cour) la liste de pièces dans les 45 jours de l'ouverture du dossier;

Obligation de transmettre au tribunal (Téléverser au dossier

de la Cour) le rapport de notification (preuve de réception) de la demande, ou d'un amendement ou d'une autre requête.

Pour la portion fixation de loyer : obligation de notifier le

formulaire « Renseignement nécessaire à la fixation de loyer » au locataire dans les 90 jours de l'ouverture du dossier;

Obligation de transmettre (Téléverser au dossier de la Cour) le

Formulaire RN au tribunal dans les 90 jours de l'ouverture du dossier

Obligation de transmettre le rapport de notification de la demande et du formulaire RN au Tribunal dans



les 90 jours de la réception de la demande et du formulaire.

Que ce passe-t-il si l'une ou l'autre de ces nouvelles règles ne sont pas respectées? Dans le cas de la notification et de la transmission au Tribunal à tout le moins, le dossier devient périmé et il est fermé simplement et automatiquement le jour 46.

Par contre, le nouvel article 59 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement permet dans des cas très limités et exceptionnels de demander d'être relevé du défaut qui a causé la fermeture du dossier. La loi mentionne le mot « peut » donc loin d'être automatique.

Cette requête doit elle aussi être notifiée avec, elle aussi, une liste de pièces des justificatifs du défaut dans le délai.

Voici quelques exemples où la personne a été relevée du défaut,

Transmission des documents au Tribunal à une adresse erronée; Woods c. Garden Dale Realities, 2021 QCTAL 10361 (CanLII)

Décès du locataire et impossibilité de trouver les successibles dans le délai de 45 jours;

Trudeau c. Succession de Tremblay, 2021 QCTAL 12632 (CanLII)

L'erreur de l'avocat de la

demanderesse Neveu c. Immeubles Marmode inc., 2021 QCTAL 10040 (CanLII)

L'absence de préjudice au défendeur Groupe immobilière Genco inc. c. Queriza-reih, 2021 QCTAL 10134 (CanLII)

Le simple oubli ou l'ignorance de la loi ne sera pas considéré comme un motif valable d'être relevé du défaut;

Pokidko c. Akelius Montréal Ltd., 2021 QCTAL 10889 (CanLII)

Il faut agir avec diligence et la demande originale doit être sérieuse et prouver l'absence de préjudice au défendeur.

Auclair c. Agence du revenu du Québec, 2019 QCCQ 5919 (CanLII)

Finalement, sachez que certains huissiers de justice moyennant des coûts minimes vous proposent de transmettre directement au Tribunal leur rapport et vous en envoient la preuve de transmission.

Nous avons volontairement évité de parler des motifs reliés à la pandémie qui sont des motifs temporaires dans le temps.

Dans tous les cas, mieux vaut le faire bien toute de suite que d'avoir à gérer une telle requête.

Since September 1, 2020, the government has not only changed the name of the Régie du logement to "Tribunal administratif du logement," but it has added several more restrictive and mandatory rules, taking by surprise several owners of income buildings in recent months. Several of them had their files closed for failing to comply with these same rules.

Indeed, one of the biggest changes concerns the new notification obligations that used to be called "service" or "proof of receipt."

The changes are significant and numerous and must be taken very seriously:

- **The notification must be made within 45 days of the opening of the file;**

- **New obligation to create and notify a list of documents or notify the documents themselves within the same period of 45 days of the opening of the file.**

- **Obligation to send to the Tribunal (upload to the Court's file) the list of documents within 45 days of the opening of the file;**

- **Obligation to transmit to the Tribunal (upload to the Court's file) the report**

of notification (proof of receipt) of the request, amendment or any other demand.

- **For the rent-setting portion: obligation to give notice of the "Information necessary for setting the rent" form to the tenant within 90 days of the opening of the file;**

- **Obligation to send (upload to the Court's file) the RN Form to the court within 90 days of the opening of the file;**

- **Requirement to submit the notification report of the request and the RN Form to the Tribunal within 90 days of receipt of the request and the form.**

What happens if one or another of these new rules are not respected? In the case of notification

and transmission to the Tribunal at the very least, the file becomes out of date and is closed simply and automatically on day 46.

However, the new section 59 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal allows, in very limited and exceptional cases, to request to be relieved of the defect that caused the file to be closed. The law mentions the word "may," so, far from being automatic.

This request must also be notified with a list of documents of the proof of the defect within the time limit.

Here are a few examples where the person was relieved of the defect:

Transmission of docu-



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

ments to the Tribunal at an incorrect address:

Woods v. Garden Dale Realities, 2021 QCTAL 10361 (CanLII)

Death of a tenant and inability to find successors within 45 days:

Trudeau v. Succession de Tremblay, 2021 QCTAL 12632 (CanLII)

The error of the plaintiff's lawyer:

Neveu v. Immeubles Mamode inc., 2021 QCTAL 10040 (CanLII)

The absence of prejudice to the defendant:

Groupe immobilier Genco inc. v. Querizareih, 2021 QCTAL 10134 (CanLII)

Mere forgetting or ignorance of the law will not be considered as valid grounds for being relieved of the defect:

Pokidko v. Akelius Montréal Ltd., 2021 QCTAL 10889 (CanLII)

It is necessary to act diligently and the original claim must be serious and prove the absence of prejudice to the defendant.

Auclair v. Agence du revenu du Québec, 2019 QCCQ 5919 (CanLII)

Finally, be aware that some judicial officers (bailiffs), for minimal costs offer to send their report directly to the Tribunal and send you proof of transmission.

We have deliberately avoided talking about the reasons related to the pandemic that are temporary reasons over time.

In any case, it is better to do it right away than to have to deal with such a request.

L'EMMENAGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Le temps est venu après des mois de planification, d'organisation et de travaux, votre immeuble en copropriété est enfin livrable et sur le point d'accueillir ses premiers occupants.

Cela fait quelques semaines que vous coordonnez avec le notaire les dates d'emménagement, les dates de prise de possession et que l'acte notarié est signé ou sur le point de l'être.

Les nouveaux copropriétaires ont appelé leurs déménageurs et amis pour organiser leur emménagement à la date et heure prévues, seulement il y aura des imprévus et des situations particulières : tous voudront le faire au moment qui leur convient le mieux, tenteront même d'avancer la date prévue ou retarderont l'emménagement à la dernière minute et même sans préavis parfois.

C'est là que ça se complique ! Le travail du promoteur est décuplé, seul un gestionnaire attitré aux emménagements pourra faire en sorte que le tout se passe dans l'harmonie

! Le travail du promoteur est décuplé, seul un gestionnaire attitré aux emménagements pourra faire en sorte que le tout se passe dans l'harmonie

Votre propriété est différente des autres, moi aussi!

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

Fière contributrice pour chacune de mes transactions à l'organisme **DANS LA RUE**

Expertise immobilière

- Résidentielle
- Copropriété
- Multi-logement, Duplex, Triplex, 4 plex et plus
- Location

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre **500\$ de certificat-voyage** lors de la vente

Exclusif aux membres APQ



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

EMMÉNAGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Gestion immobilière **GES-MAR inc.**
Property Management

Choisir la qualité d'une gestion

EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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

et le respect des besoins de chacun. Et si c'était une équipe de gestionnaires externes qui le faisait pour vous ?

Il faut tout d'abord :

- Définir les heures auxquelles les déménagements peuvent avoir lieu. Afin de préserver la jouissance paisible des occupants, prévoir une tranche horaire de 7h00 à 20h00 chaque jour, incluant les fins de semaine et les congés fériés, si c'est le cas. Grâce à ces longues plages horaires, il sera plus facile d'accommoder le plus de propriétaires et permettre d'emménager plus rapidement tout le monde.

- Définir de combien de temps va disposer chaque copropriétaire pour transporter ses affaires dans le condo.

- Définir comment les copropriétaires auront accès à leur condominium : Entrée par la porte principale? Alors s'assurer que la porte de secours soit dégagée et accessible. Utilisation des ascenseurs? Si vous avez 3 ascenseurs seulement 2 peuvent être utilisés car il faut un ascenseur de secours et aussi pour la circulation des autres occupants de l'immeuble.

- Définir à quel endroit doivent s'installer les camions de déménagement, requérir les permis auprès de la municipalité si nécessaire.

- S'il existe une distance entre le trottoir et la porte principale de l'en-

trée, il faut que les copropriétaires prévoient, avec les déménageurs d'avoir des charriots de déménagement afin de transporter leurs effets du camion ou autre véhicule moteur de la rue à l'entrée principale de l'immeuble.

- Prévoir l'endroit et la manière dont on devra disposer des rebuts d'emménagement (conteneur à déchets spécifiques pour cartons et autres rebuts avec levée fréquente)

Certains copropriétaires voudront déménager avant ou après la date prévue. Il est alors important de leur rappeler qu'ils se sont engagés à ne pas emménager avant la date et l'heure choisies par eux avec le service d'emménagement du promoteur ou gestionnaire. Cette procédure a été déterminée afin que tous les copropriétaires puissent utiliser l'ascenseur pour emménager. Et une des préoccupations du promoteur et du gestionnaire est de sécuriser les lieux.

Il est toujours possible de déplacer un rendez-vous pris mais ce doit être fait en collaboration avec le responsable de l'immeuble.

En copropriété, afin d'assurer la sécurité et l'emménagement d'un immeuble neuf, les copropriétaires reçoivent les clés directement lors de la prise de possession du condominium, soit le

jour du déménagement.

Encore là, la mise en place d'un processus sécuritaire est primordiale :

Aucune autre personne que le copropriétaire de l'unité ne peut recevoir les clés en lieu et place du copropriétaire. Et afin de s'assurer de l'identité des personnes, tout copropriétaire à son arrivée à l'immeuble doit s'identifier comme suit :

- a) Remettre la lettre originale du Notaire confirmant l'achat.
- b) Présenter une preuve d'identité valide avec photo dont le nom doit correspondre avec la personne signataire chez le Notaire et la lettre de confirmation.

Le copropriétaire doit également avoir fait son changement d'adresse auprès d'Hydro-Québec : Lors de la remise des clés, les formulaires de transfert du compteur d'Hydro-Québec, incluant la lecture de celui-ci par le copropriétaire et le responsable doivent avoir été complétés. Cette lecture permettra d'indiquer à Hydro-Québec à partir de quelle consommation vous devenez responsable du compteur. (Cette procédure vaut aussi pour le gaz naturel le cas échéant)


Dernière vérification à faire tout au long des emménagements : S'assurer que les espaces communs (le hall d'entrée autre que les sections indiquées à cet effet, les corridors et toutes au-

tres aires communes de l'immeuble, incluant garage, stationnements intérieurs et/ou extérieurs) doivent rester en tout temps libre à la circulation et permettre l'évacuation en cas d'alarme incendie. Il faut aussi voir à ce que les salles de recyclage ou chutes à déchets soient utilisées correctement et que les copropriétaires disposent de leurs boîtes et autres rebuts afin de ne pas obstruer les sorties de secours.

Au courant de ce processus d'emménagement, le taux de vente de l'immeuble atteindra 50% (plus un) des quotes-parts relatives aux unités notariées, c'est alors que s'enclencheront les délais de transition obligeant le promoteur à faire la remise de

ce syndicat à un conseil d'administration éventuel (dans les 90 jours où ce critère est atteint). Encore là, l'équipe d'un gestionnaire externe, professionnelle et compétente en la matière sera d'une grande utilité.





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



ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.seecliq.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle

Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

<http://dechetssecours.com/>

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

L'expert en détection de fuites ! Réfection de toitures de tous genres Inspection/Prévention

12. 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

13. 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

14. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

15. 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

16. 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

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999
darveauihuissiers@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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

louisrobert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et
analyse pour membres APQ

Noël Hémond Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de
payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ
Vidéo de présentation au
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

19. 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

20. INSPECTION BÂTIMENT

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641
info@batimex.ca

Inspection, évaluation et expertise en bâti-
ment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122,
résolution de problématiques structurales,
inspection préachat, analyse et résolution
de problématiques diverses du bâtiment,
-10% pour les membres de l'APQ

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com
<https://www.maitre-inspecteur.com/>
<https://www.maitreinspecteur.com/>

Nous sommes une entreprise de géni-
conseil qui peut vous aider avec vos
besoins en inspection de bâtiment, exper-
tises, et avec la documentation pour la loi
16. Notre équipe dynamique d'adminis-
tration 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 for-
mations pour vous aider selon vos besoins.
Au plaisir de faire affaire avec vous.

21. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

Entreprise en construction spécialisée -
Réparation de maçonnerie
- Démantèlement, pose et rejointoiement
- Étanchéité des joints
- Nettoyage de maçonnerie
- Enduits de protection
- Injection d'époxy et de coulis
- Calfeutrage
RBQ 8256-7942-36
Membre APCHQ

22. 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.

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss
- Parqueterie

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval
Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200
Sans Frais : (866) 385-3004
www.cbefenestration.ca

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

25. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com
www.vic-construction.com

-Après-sinistre, service complet
d'urgence, assèchement, démolitions,
reconstruction
RBQ 5670 7276 01

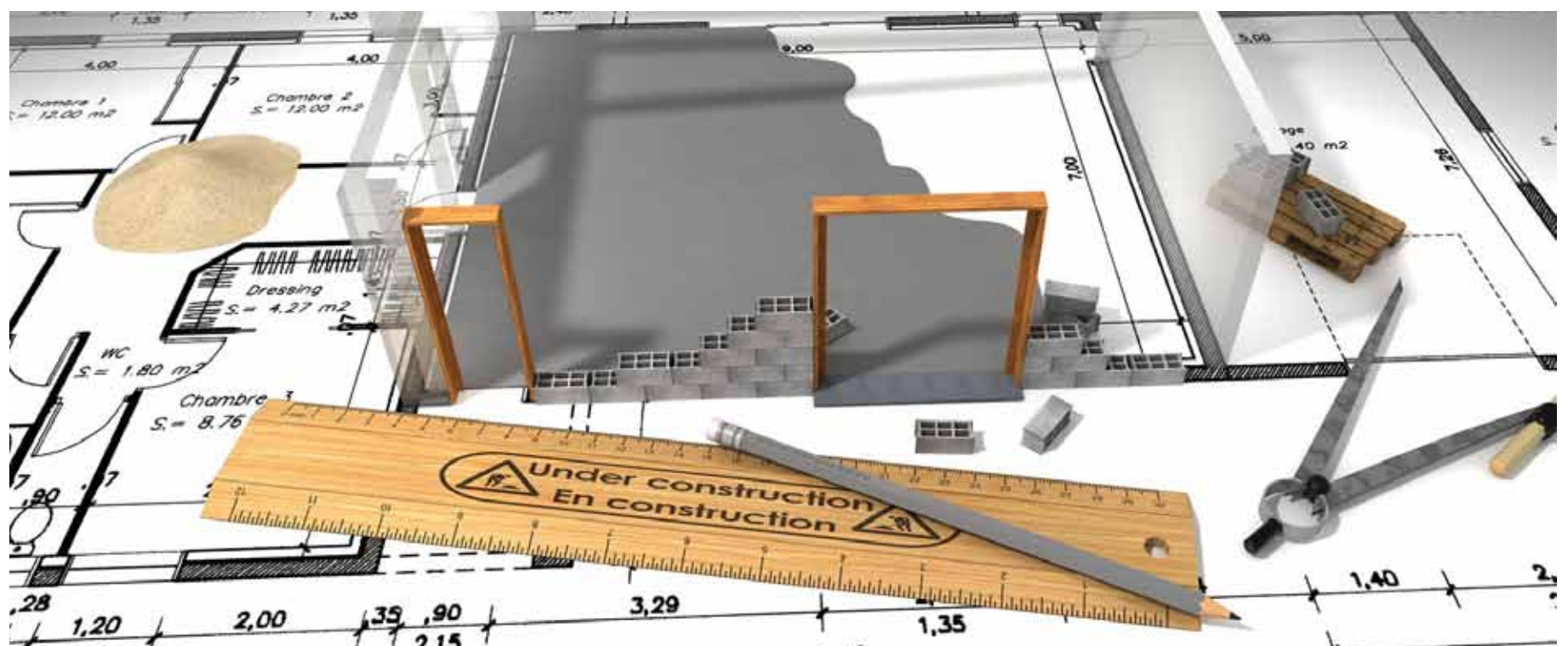
25. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

1. Annonce de location
2. Assurances
3. Avocats
4. Centre de rénovation
5. Chauffage
6. Extermination
7. Peinture

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
Créez votre annonce et SeecliQ diffusera et propulsera vos annonces sur Kijiji, Craigslist, Facebook, Twitter pour ne citer que ceux-là.

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

- Livraison automatique
- Plan budgétaire
- Plan d'entretien de votre équipement de chauffage
- Service d'urgence 24 h
- Équipements de chauffage et de climatisation
- Bureau local : **NOUVELLE ADRESSE, MÊME ÉQUIPE!**

Filgo Énergie — Thermoshell
4050, boul. Industriel
Sherbrooke (Québec) J1L 2T8



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

Organisme à but non lucratif, accueille les personnes immigrantes en Estrie et les accompagne dans leur intégration à la vie socioéconomique et contribue au rapprochement interculturel.

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



UN REGISTRE DES LOYERS PAR LA VILLE DE MONTRÉAL: L'APQ RÉITÈRE SON OPPOSITION

Le 14 juin, Madame Giulia Fumagalli, mairesse de l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, a déposé une motion au conseil municipal de Montréal pour l'implantation d'un registre des loyers à la Ville de Montréal.

Cette motion a été déposée avec l'appui

de la mairesse de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Sue Montgomery, et la conseillère de la Ville du district du Vieux-Rosemont, Christine Gosselin.

Enfin, cela prendra la forme d'un projet pilote.

La registre serait un

projet pilote et viserait à ce que le loyer de nouveaux locataires ne soit pas augmenté excessivement. Il se veut donc au service des locataires à Montréal.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) qui s'oppose à la mise en place d'un tel registre suivra la mise

en place de ce projet pilote et continuera de défendre que ce n'est pas la solution à envisager.

LE MANDAT D'INAPTITUDE

**Mardi le 17 août 2021
à 18h30 en webdiffusion**

Que se passera-t-il si vous devenez inapte ?

Qui prendra soin de vous et de vos biens si vous ne pouvez plus le faire ?

Il faut savoir que l'inaptitude peut prendre plusieurs formes et peut avoir différentes intensités.

Le mandat en prévision de l'inaptitude est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident !

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

RONA
L'entrepôt

GRANBY

200 St-Jude N.
Granby (Qc) J2J 2R8

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



Un seul endroit pour combler tous vos besoins !
Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

- Portes et fenêtres
- Couvre-planchers
- Armoires de cuisine et salle de bain
- Revêtement extérieur
- Toitures (bardeaux et membrane)
- Plomberie (chauffe-eau, etc.)

Financement Accord D Desjardins
(taux annuel à compter de 6%)

Accumulez des Air miles sur
le matériel et la main d'œuvre

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre

**Avec le
GROUPE ANCTIL,
c'est vous
qui en profitez !**

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton
819-846-2747

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

ANCTIL
RONA

MATÉRIAUX

MAGOG
RONA

USIHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

DÉMÉNAGEMENT = CHANGEMENT DE SERRURE?

À l'approche du 1^{er} juillet, de nombreux locataires vont remettre les clés de leur ancien logement à leur ancien propriétaire ou même vont les laisser sur le comptoir de cuisine.

it-il changer les serrures à chaque déménagement?

Un changement de serrure est recommandé à la fin d'un bail, mais rien n'oblige le propriétaire à le faire.

Toutefois si le propriétaire change une serrure, il doit obligatoirement fournir la copie à son locataire.

À l'inverse, un locataire ne peut décider de changer la serrure de son logement :

Article 1934 du Code Civil du Québec : « *Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire. Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement.* »

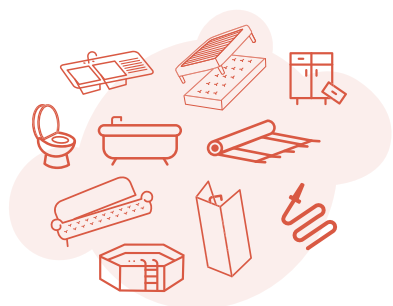
Le propriétaire a le droit de garder en sa possession le double de tous ses appartements.

En cas de perte de la clé ou l'intervention d'un serrurier par la faute du locataire, par exemple il s'est enfermé à l'extérieur de votre logement, ce dernier sera tenu responsable des coûts engendrés par le serrurier, ce n'est pas au propriétaire à payer.

En effet, le fait de ne pouvoir accéder au logement en cas d'urgence et d'absence du locataire peut aggraver le sinistre en cours.



PROCÉDURE D'INSCRIPTION



COLLECTE des résidus encombrants

INSCRIPTION OBLIGATOIRE

Consultez le sherbrooke.ca/encombrants et accédez :

- À la procédure d'inscription et aux consignes.
- Aux listes des matières acceptées et refusées*.
- Au formulaire d'inscription en ligne.
- À une affiche à placer dans le hall d'entrée de votre immeuble pour informer vos locataires du nouveau fonctionnement.
- Aux renseignements relatifs à la possibilité d'accéder au centre de transfert.

*

IMPORTANT

Apportez les matelas et sommiers aux écocentres pour qu'ils soient valorisés.

Pour éviter les amas d'encombrants sur votre propriété :

OU

- Faites connaître la procédure d'inscription à vos locataires.
- Inscrivez-vous pour obtenir une collecte pour tous les locataires de votre immeuble.

Pour vous inscrire : sherbrooke.ca/encombrants

Pour de l'assistance : 819 823-8000

Sherbrooke.ca | Tout est là!