

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Octobre 2021, Volume 37 No 10

LA LOCATION SANS BAIL

Plusieurs propriétaires sont sous l'impression qu'ils ont avantage à remettre les clés du logement et à convenir du montant du loyer verbalement sans remettre un bail écrit au locataire.

>>Page 2

RÔLE D'ÉVALUATION

C'est l'article 68 de la loi sur le tribunal administratif du logement qui permet au juge administratif de se déplacer physiquement sur les lieux du litige, pour effectuer une visite dans le but de procéder à un examen ou d'apprécier les faits relatifs à ce litige.

>>Page 5

REVENU DU LOCATAIRE

Depuis l'entrée en vigueur de l'article 1959.1 du Code civil du Québec en 2017 qui restreint par 3 conditions cumulatives la reprise de logement, quelques décisions ont été rendues par le Tribunal administratif du logement notamment quant au revenu maximal à considérer.

>>Page 15

LA REPRISE DE LOGEMENT :

Une exception où chaque critère est essentiel!

Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs. Cette façon de détenir un immeuble peut toutefois ne pas être adaptée selon le projet visé.

Suite à la page 12



Me Martin Messier

LA LOCATION SANS BAIL

Renting without a lease

MOT DE L'ÉDITEUR

Plusieurs propriétaires sont sous l'impression qu'ils ont avantage à remettre les clés du logement et à convenir du montant du loyer verbalement sans remettre un bail écrit au locataire.

Régulièrement les propriétaires me disent avoir procédé de cette façon car ils n'avaient pas confiance dans le locataire. En agissant ainsi, ce propriétaire croit de façon erronée qu'il est protégé. Nombreux sont les propriétaires qui croient qu'en ne me remettant pas de bail ils pourront tout simplement décider de mettre fin à la location en indiquant aux locataires qu'ils doivent

quitter le logement.

En agissant ainsi le propriétaire crée plutôt un bail à durée indéterminée dont les conditions seront difficiles à prouver.

Les dispositions du Code civil du Québec sont claires: Que votre entente soit verbale ou non, votre locataire bénéficie des mêmes droits. Le droit au maintien dans les lieux est ainsi garanti au locataire.

Ce type de bail est normalement beaucoup plus avantageux pour le locataire. En plus des difficultés reliées à la preuve des éléments que vous avez possiblement négocié lors de la conc-

clusion de ce bail verbal, vous devrez accepter le fait que votre locataire peut résilier le bail par un avis d'un mois et ainsi vous laisser le logement libre à des moments inopportuns tel que le 1er janvier...

De plus, la loi prévoit que vous devez remettre à votre locataire un écrit comportant le nom et l'adresse du propriétaire ainsi que ceux du locataire, le montant du loyer et l'adresse du logement loué tout en remettant les mentions prescrites par les règlements du gouvernement, soit le bail obligatoire au Québec.

Dans un bail écrit vous avez la possibilité de

déterminer une durée plus longue, souvent de 12 mois et vous avez également la possibilité d'inscrire des conditions. (Interdiction de fumer, interdiction d'avoir des animaux, précisions quant aux responsabilités quant à la location du chauffe-eau, déneigement, accès à la cour, etc.)

Nous sommes disponibles pour répondre à vos questions notamment celles relatives à la rédaction du bail écrit.

Many landlords feel that they have an advantage in handing over

Volume 37 No 10
Octobre 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 Régner
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme
Yves Lechasseur

the keys to the dwelling and verbally agreeing on the amount of the rent without giving a written lease to the tenant.

Regularly the owners tell me that they proceeded in this way because they did not trust the tenant. By doing so, the owner mistakenly believes that he is

protected. Many landlords believe that by not giving a lease they can simply decide to end the tenancy by telling tenants that they must leave the dwelling.

By doing so, the owner instead creates a lease of indefinite duration whose conditions will be difficult to prove.

The provisions of the Civil Code of Québec are clear: Whether your agreement is verbal or not, your tenant has the same rights. The right to remain in the premises is thus guaranteed to the tenant.

This type of lease is normally

much more advantageous for the tenant. In addition to the difficulties related to the proof of the elements that you may have negotiated during the conclusion of this verbal lease, you will have to accept the fact that your tenant can terminate the lease by a notice of one month, and so he may leave you with the housing free at inopportune times such as January 1st...

Moreover, the law provides that you must give your tenant a writing containing the name and address of the landlord as well as those of the tenant, the amount of the rent and the address of the rented dwelling while giving the information prescribed by the regulations of the government, namely the mandatory lease in Québec.

In a written lease you have the possibility to determine a longer duration, often 12 months and you also have the possibility to enter conditions. (No smoking, no pets, details of responsibilities for renting the water heater, snow removal, access to the court yard, etc.)

We are available to answer your questions, particularly those relating to the drafting of the written lease.us for any questions.






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



PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires	15%	Couvre-plancher Cuisine	5%
Décoration Quincaillerie Électricité* Plomberie* Outillage manuel	10%	Ventilation, chauffage et climatisation Produits d'entretien Produits saisonniers et d'horticulture Automobile	
Outillage électrique portatif et stationnaire Portes et moulures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers Fenêtres	3%

SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON

au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

Pour obtenir vos escomptes privilèges du Regroupement de propriétaires d'Habitations Locatives, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait: Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs: compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à rona.promms@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.
**Pour les marchands Rona affiliés vous devrez faire la demande en magasin chez un des marchands participants.

PROCESSUS D'ACHATS EN MAGASINS:
2 façons de vous identifier: soit en mentionnant votre # de téléphone ou en présentant le code barre relié à votre compte à partir de l'application VIPpro sur votre téléphone intelligent. Pour ce faire télécharger l'application VIPpro à partir d'un téléphone intelligent. Vous recevrez un code d'activation que vous devrez transmettre par courriel avec votre # de compte Rona ou Reno-Depot à Stephany Robinson pour obtenir vos escomptes RPHL.





*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES, jusqu'à 10% de rabais sur le merchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, le livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Best King et Husqvarna, les chauffe-eaux, le fil électrique ainsi que les électroménagers sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note: Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson (Chargée de comptes Nationales des Venues Pro Inc.)

3



LE RÔLE DE L'HUISSIER DE JUSTICE

16 novembre 2021
à 18h30

Autant les locataires que les propriétaires peuvent penser à tort que s'ils

ne signent pas de bail, ils ne sont pas liés.

Mais en droit locatif, la réalité en est toute autre. Il existe plusieurs règles et délais qui s'appliquent dans la gestion quotidienne de votre logement.

Notre expert vous expliquera les règles applicables lors d'une location sans bail.



LA SIGNATURE DU BAIL ET SES RÈGLEMENTS

14 décembre 2021
à 18h30

La signature du bail est une étape importante lors du processus de lo-

cation d'un logement. Une erreur dans une clause, dans le montant du loyer,...

Notre expert vous expliquera section par section comment remplir le formulaire de bail obligatoire. Également, il s'attardera aux différents règlements que vous devez prendre en compte comme : la clause de solidarité, l'interdiction de fumer dans les logements, la clause des animaux, la location de chauffe-eaux,...

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

NOUVEAUX RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Une hausse des taxes et donc une hausse des loyers à venir!

Plusieurs villes ont vu leur nouveau rôle d'évaluation foncière fortement augmenter pour les trois prochaines années.

Selon le Ministère des affaires municipales et de l'habitation ¹, le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. Il constitue un élément de base du régime fiscal municipal au Québec. En vigueur pour trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument majeur de partage de la charge fiscale. Il sert également de base à la taxation foncière scolaire et est utilisé pour répartir les dépenses entre différents organismes (communautés métropolitaines, MRC, etc.).

Parmi ces villes, on compte la ville de Laval. Le rôle d'évaluation 2022-2023-2024 a augmenté de 18.4% pour les plex (2 à 5 logements) et de 14.9% pour les 6 logements et +

Pour les villes de l'agglomération de Longueuil, soit les villes de Brossard, Boucherville, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert, les immeubles de 2 à 5 logements voient leur valeur globale augmenter de 25,0 %, et ceux de 6 logements et +, de 24,0 %.

Pour Trois-Rivières, en ce qui a trait au secteur locatif, les immeubles de 2 et 3 logements voient leur valeur globale augmenter de 9 %; les

4 et 5 logements de 8,6 %; Et les 6 logements et plus de 14,5 %.

Dans la capitale nationale, les 2 à 5 logements ont augmenté de +3.4% et les 6 logements et + de 8.3%.

D'autres villes verront leur prochain rôle d'évaluation sortir bientôt comme à Sherbrooke dont le dernier rôle en vigueur est pour 2019, 2020 et 2021.

Pour la Ville de Montréal, il faudra attendre fin 2022 car le rôle foncier est pour 2020-2021-2022.

Une hausse du rôle foncier entraîne automatiquement une hausse du compte de taxes. Comme la méthode „actuelle” des hausses de loyer, qui n'a de hausse que le nom, ne reflète pas la réalité et impose aux propriétaires de logements d'impacter la hausse de taxes sur le calcul d'augmentation de loyer, les propriétaires n'auront d'autres choix que d'augmenter leurs loyers en 2022.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) regrette qu'à ce jour, aucune consultation ne soit en cours pour voir comment réformer la méthode du calcul d'augmenter de loyer.

¹ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/role-devaluation-fonciere/>



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

CULTURE DE CANNABIS À DOMICILE

La Cour suprême du Canada devra trancher

Début septembre 2021, la Cour d'Appel du Québec a invalidé le jugement rendu en 2019 par la Cour Supérieure dans le dossier de la culture de Cannabis à domicile pour usage personnel.

En 2019, la Cour supérieure avait tranché en faveur du plaignant, Janick Murray-Hall, qui contestait deux articles de la Loi encadrant le cannabis soit l'article 5 et 10 de la loi qui interdisent :

- d'avoir en sa possession une plante de cannabis

- la culture de cannabis à des fins personnelles

Cette fois-ci, la Cour rend le jugement inverse et confirme que ces pratiques sont illégales au Québec.

Ce sera un dossier à suivre mais cette fois-ci à la Cour suprême du Canada car l'avocat de M. Murray-Hall, Maxime Guérin, a annoncé qu'il poursuivrait ses démarches :

«Malheureusement pour les amateurs de cannabis du Québec, la Cour d'appel s'est rangée derrière les arguments du gouvernement du Québec. On se prépare pour la troisième manche: la Cour suprême du Canada! On vous tient au courant de tout développement.»

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution car si la décision de produire chez soi devenait légale, les propriétaires de logements devraient regarder toutes leurs options pour que de telles pratiques ne nuisent ni à la santé des autres locataires ni à l'intégrité de l'immeuble.



BĒTONEL^{MD}

Offre spéciale

CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais **30758755**

En plus de notre gamme complète de couleurs, **BĒTONEL** 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

RAPPORT ANNUEL DE LA SHQ 2020-2021

La Société d'habitation du Québec (SHQ) a publié son rapport annuel 2020-2021. Ce rapport nous permet de voir comment les aides sont réparties dans le réseau.

Quelques faits saillants

- Loger : 133 635 logements à la disposition des ménages
- Appuyer les priorités régionales et municipales : 2 456 ménages aidés
- Aider au paiement du loyer : 71506 ménages aidés dans le parc de logements privés
- Soutenir les acteurs du milieu: 90 organismes ou projets soutenus
- Soutenir les ménages lors de situations d'urgence ou de sinistres – COVID-19 : 3 522 ménages soutenus
- Développer l'habitation au Nunavik : 106 ménages soutenus
- Rénover et adapter : 1 926 logements rénovés ou adaptés

Plus de 213 000 ménages soutenus, dont :

- 50 % sont formés de personnes âgées
- 34 % sont des familles
- 7 % sont des personnes seules

Ce rapport met aussi en évidence que le parc locatif public a également de rénovations et que des aides autant pour les propriétaires privés qu'un organismes publics devraient être offertes :

„Le Bilan de santé des immeubles (BSI) de chacun des immeubles du parc de HLM est réalisé selon un cycle de 5 ans. En 2016-2017, 6 822 immeubles ont été inspectés et l'indice d'état calculé révélait que 1 426 (21 %) de ces immeubles inspectés étaient classés « D » ou « E ». Au 31 mars 2021, 757 d'entre eux, soit 53 %, étaient désormais classés « C » ou mieux. Le pourcentage des immeubles ayant une cote de « C » ou mieux est passé de 47 % à 53 % au cours de la

Budget et dépenses par activités et autres dépenses administratives

ACTIVITÉS ET AUTRES DÉPENSES	BUDGET DE DÉPENSES 2020-2021 (000 \$)	DÉPENSES RÉELLES 2020-2021 (000 \$)	DÉPENSES RÉELLES 2019-2020 (000 \$)	ÉCART (000 \$)	VARIATION (%)
Aide au logement social, communautaire et abordable	976 640	872 638*	870 332	2 306	0 %
Amélioration de l'habitat	47 775	35 708	55 990	-20 282	-36 %
Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal	58 954	13 341	13 445	-104	-1 %
Accession à la propriété	3 508	3 779	6 903	-3 124	-45 %
Appui à l'industrie	480	90	475	-385	-81 %
Programmes en phase de fermeture**	-	563	347	216	62 %
Subventions diverses***	1 319	8 278	16 259	-7 981	-49 %
Frais financiers	82 053	69 928****	79 512	-9 584	-12 %
Frais d'administration	45 671	40 383*****	41 972	-1 589	-4 %
Amortissement des immobilisations corporelles	136 246	132 350	134 948	-2 598	-2 %
Créances douteuses	2 081	7 029	21 339	-14 310	-67 %
Autres charges	-	41	393	-352	-90 %
Total	1 354 727	1 184 128	1 241 915	-57 787	-5 %

Source SHQ

dernière année, ce qui représente une augmentation de 6 %.”
Rappel : de « A » (très bon) à « E » (très mauvais)

On constate que les programmes se sont maintenus en 2020-2021 sauf pour le Allocation-logement (PAL) qui a augmenté. Ce programme aide les ménages à faible revenu (propriétaires, locataires et chambreurs) à réduire la part de leur revenu consacrée au paiement de leur loyer.

L'aide financière d'appoint accordée au ménage peut atteindre jusqu'à 80 \$ par mois.

Ce rapport présente des données prises pendant la pandémie. Il faudra voir si les tendances vont se maintenir au prochain rapport.

ÉVOLUTION DES PROGRAMMES DANS LE TEMPS

NOMBRE D'INTERVENTIONS PAR PROGRAMME	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018
Programme de logement sans but lucratif (Programme HLM)	74 328	74 337	74 324	74 250
AccèsLogis Québec (ACL)	34 920	34 261	33 065	31 827
Logement abordable Québec (LAQ)	8 563	8 563	8 563	8 563
Allocation-logement (PAL)	71 506	79 963	86 843	95 696
Programme de supplément au loyer (PSL)	34 709	33 705	32 741	31 393



Me Annie Lapointe

HISTOIRE DE HAIE : MAUX DE TÊTE POUR DES VOISINS

*The story of a hedge:
Headaches for
the neighbours*

À l'arrivée de l'automne, une préparation en vue de l'hiver se fait sur la plupart des propriétés : fermeture de piscine, raclage des feuilles, installation des protections pour les arbustes, nettoyage des gouttières.

Certains profitent de ce moment pour le taillage de leur haie. Cet entretien peut soulever des questionnements, notamment lorsque des ouvrages de haie ou de clôture sont près de la ligne séparant deux lots voisins. Il en est d'autant plus difficile lorsqu'il s'agit de plantations de longue date faites par des propriétaires antérieurs. Qui doit donc entretenir cette haie?

Il faut d'abord se demander si cette rangée d'arbres, ou cette bordure de cèdres, est plantée sur la ligne séparative de vos propriétés, ou si elle est plantée bel et bien chez le voisin, faisant en sorte qu'il en est le propriétaire. Si cette rangée d'arbres, ou bordure de cèdres

se trouve sur la ligne séparative, elle est présumée mitoyenne; vous êtes chacun responsable de son entretien, à frais égaux, à moins d'une entente autre entre vous. Par contre, aucun n'a le droit de compromettre l'état de la haie mitoyenne sans l'autorisation de son voisin (1).

Une décision récente (2) nous rappelle la difficulté de déterminer la propriété d'une plantation près de la ligne entre deux lots voisins. Dans ce cas, on retrouvait 54 cèdres d'une hauteur d'environ 50 pieds, lesquels avaient été plantés en rangée sur la ligne de division de deux lots ou très près de celle-ci, dans le fossé. Cette haie empiétait de 2 à 3 mètres de chaque côté de la ligne de division des propriétés des parties. Une des propriétaires, la demanderesse, était certaine lors de son achat et encore lors de l'audience sur la question, que la haie était sa propriété et a donc empêché le voisin de la tailler, incluant ce qui débordait de son côté. Une opération de

bornage aurait été faite afin de confirmer légalement la ligne de division des lots. Il appert selon la décision que cette ligne de division se trouve bel et bien au milieu de la haie.

Dans sa demande en justice, la demanderesse réclame plus de 36 000\$ dus à des dommages à 43 cèdres ainsi qu'à des inondations. Nous ne traiterons que de la portion « cèdres ».

Par son jugement, le juge rappelle qu'effectivement le droit de propriété est un droit important qui est même protégé par la Charte des droits et libertés de la personne. Ce droit est toutefois balisé par des limites prévues dans la loi.

Selon la preuve, le juge décide qu'il s'agit bel et bien d'une plantation mitoyenne. Entre autres, les

deux voisins antérieurs avaient toujours agi comme si la haie était mitoyenne. Aussi : « 47 ... étant donné que les cèdres ont été plantés sur la ligne de division ou à proximité de celle-ci, elle est présumée mitoyenne en vertu de l'article 1003 C.c.Q., lequel énonce ce qui suit:

« 1003. Toute clôture qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne. De même, le mur auquel sont appuyés, de chaque côté, des bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge. »

48 Précisons qu'une haie est une clôture au sens de cet article 25. »

La décision fait état que la mitoyenneté est une forme de copropriété indivise en parts éga-

les et en conséquence, aucun des copropriétaires ne peut détruire ou modifier la haie sans le consentement de l'autre copropriétaire. En effet, on indique que chacun des copropriétaires de la haie (chacun des voisins) doit donc obtenir l'autorisation de l'autre avant de tailler la haie. Toutefois, aucun voisin ne peut s'y opposer sans raison valable. À défaut d'entente, c'est le tribunal qui doit donner cette autorisation; on ne peut pas décider seul.

Cela peut sembler démesuré, mais normalement « les règles de bon voisinage font en sorte que les voisins se font mutuellement confiance dans l'entretien des ouvrages mitoyens et que les demandes d'autorisation expresse sont plutôt rares en raison d'un con-

sentement souvent tacite » (3).

Au fil des ans, le défendeur n'aura eu le temps de tailler une partie des cèdres de son côté que quelques fois alors que la demanderesse était propriétaire. Vu le désaccord, il n'y a ensuite plus touché selon la décision. C'est dans ce contexte que la haie n'aura pas été taillée depuis près de 5 ans, faisant en sorte qu'elle empiète considérablement sur le terrain des défendeurs et cache la lumière du jour dans leur maison. Selon la décision, c'est l'interruption de la taille des haies qui se révèle être la cause des dommages subis par la haie. Comme c'est la demanderesse qui a exigé que personne ne touche à la haie, cette dernière « a non seulement contrevenu à

sa propre obligation de veiller à ce que la Haie mitoyenne ne cause pas de nuisance, mais elle a aussi contribué à sa dégradation. » (4).

Le juge mentionne d'ailleurs que la voisine demanderesse n'a offert aucune raison valable pour justifier son refus de consentir à la taille de la haie et qu'elle est l'artisan de son propre malheur. Dans le but d'éviter que les voisins aient à demander l'autorisation du tribunal chaque fois qu'ils souhaitent entretenir la haie, le jugement autorise pour le futur, chaque voisin à tailler à ses frais les branches se trouvant de son côté de la ligne de division, sans possibilité d'opposition de l'autre partie, et à faire tailler la cime des arbres par un expert et ce, en respectant certaines conditions.

Pour terminer, mentionnons que dans tous les cas, la bonne foi doit mener le comportement des voisins.

Le juge vient à la conclusion dans cette situation que la demande en justice de la demanderesse était abusive dans les circonstances et en plus de la rejeter, il la condamne à payer 12 500\$ à ses voisins les défendeurs, en remboursement d'honoraires extrajudiciaires. Jugeant du comportement fautif de la demanderesse

excédant les limites de la tolérance que se doivent les voisins, le juge la condamne également à payer 5000\$ à chacun des deux défendeurs à titre de dommages moraux.

When autumn arrives, preparation for winter is going on, on most properties: pool closure, leaf raking, installation of shrub protections, gutter cleaning, etc.

Some take advantage of this time for the cutting of their hedge. Such maintenance can raise questions however, especially when hedge or fence structures are near the line separating two neighbouring lots. This is all the more complicated when it comes to long-standing plantations made by previous owners. Who should maintain this hedge?

First, you have to ask yourself if this row of trees, or that border of cedars, is planted on the dividing line of your properties, or if it is indeed planted on the neighbour's property, making him the owner. If this row of trees, or cedar border, is on the dividing line, it is presumed to be adjoining; you are then each responsible for its maintenance, at equal cost, unless otherwise agreed between you. On the

other hand, no-one has the right to compromise the condition of the adjoining hedge without the authorization of his neighbour (1).

A recent decision (2) reminds us of the difficulty of determining the ownership of a plantation near the line between two neighbouring lots. In this particular case, there were 54 cedars about 50 feet high, which had been planted in rows on or very close to the two-lot dividing line in the ditch. This hedge encroached 2 to 3 meters on either side of the dividing line of the parties' properties. One of the owners, the plaintiff, was certain at the time of her purchase and again at the hearing on the matter, that the hedge was her property and therefore she prevented the neighbour from trimming it, including whatever overflowed on her side. A demarcation operation was carried out in order to legally confirm the dividing line of the lots. It appears from the decision that this dividing line is indeed in the middle of the hedge.

In her lawsuit, the plaintiff is seeking more than \$36,000 from damages to 43 cedars and flooding. We will only deal with the "cedars" portion.

In his judgement, the judge recalled that the right to property is indeed an important right that is

Suite à la page 10

DES VISITES EN 3 CLICS

ANNONCEZ VOS LOGEMENTS ET PROPULSEZ LES SUR FACEBOOK, TWITTER, KIJJI, CRAIGSLIST, LOGISQUÉBEC.

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

Suite de la page 9 : The story of a hedge: headaches for the neighbours

even protected by the Charter of Human Rights and Freedoms. However, this right is marked by limits provided for in the law.

According to the evidence, the judge decided that it was indeed a semi-detached plantation. Among other things, the two previous neighbours had always acted as if the hedge was adjoining. Also: “47 ... since the cedars were planted on or near the dividing line, it is presumed to be adjoining under Section 1003 of the C.c.Q., which states:

“1003. A fence on the dividing line is presumed to be common. Similarly, a wall supporting buildings on either side is presumed to be common up to the point of disjunction.”

48 It should be noted that a hedge is a fence within the meaning of this Section 25. “

The decision states that joint ownership is a form of undivided co-ownership in equal parts and as a result, neither one of the co-owners can destroy or modify the hedge without the consent of the other co-owner. Indeed, it is indicated that each of the co-owners of the hedge (each of the neighbours) must therefore obtain the authorization of the other before trimming the hedge. However, no neighbour can oppose it without a valid reason. In the absence of an agreement, it is the court that must give this authorization; one cannot decide alone.

This may seem excessive, but normally “the rules of good neighbourliness ensure that neighbours trust each other in the maintenance of adjoining works and that requests for express permission are rather rare due to often tacit consent.” (3)

Over the years, the defendant has only had time to prune part of the cedars on his side just a few times while the plaintiff was the owner. Given the disagreement, he then no longer touched it according to the decision. It is in this context that the hedge will not have been trimmed for almost 5 years, causing it to encroach considerably on the defendants’ land and hide the daylight in

their home. According to the decision, it is the interruption of the pruning of the cedars that turns out to be the cause of the damage suffered by the hedge. As it was the plaintiff who demanded that no one touch the hedge, the latter “not only breached her own obligation to ensure that the adjoining hedge did not cause any harm, but she also contributed to its degradation.” (4).

The judge also mentioned that the plaintiff’s neighbour had offered no valid reason to justify her refusal to consent to the trimming of the hedge and that she was the architect of her own misfortune. In order to avoid that the neighbours have to ask the authorization of the court each time they wish to maintain the hedge, the judgement authorizes for the future, each neighbour to prune at his expense the branches on his side of the dividing line, without the possibility of opposition of the other party, and to have the tree tops pruned by an expert and this, by respecting certain conditions.

Finally, it should be noted that in all cases, good faith must drive the behaviour of neighbours.

The judge came to the conclusion in this situation that the plaintiff’s legal claim was abusive in the circumstances and in addition to rejecting it, he ordered her to pay \$12,500 to her neighbours the defendants, in reimbursement of extrajudicial fees. Judging that the plaintiff’s wrongful conduct was exceeding the limits of tolerance owed to the neighbours, the judge also ordered her to pay \$5,000 to each of the two defendants as moral damages.

(1) *Gignac c. Simard*, 2019 QCCQ 1404 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/hz8zg>> et *Michaud c. Benoit*, 2015 QCCQ 3490 (CanLII), <<http://canlii.ca/t/ghfqp>>.

(2) *Gilbert c. Charest*, 2020 QCCS 427.

(3) *Idem*, para 68.

(4) *Idem*, para 133.



 An advertisement for Royale Extermination. The background shows a bedroom with a bed and a nightstand. Several cockroaches are scattered around, including one on the nightstand and others on the bed. The text is as follows:

Royale Extermination
 TRAITEMENT THERMIQUE DES PUNAISES

Service efficace, rapide et discret
 Résultat garanti
 Détection canine
 Prix compétitif
 Soumission gratuite

514-297-5599
 WWW.ROYALE-EXTERMINATION.COM
 INFO@ROYALE-EXTERMINATION.COM

At the bottom right, it says: VÉHICULES BANALISÉS | ASSURANCE RESPONSABILITÉ

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION NATIONAL : VULNÉRABILITÉ ÉLEVÉE

Nous avons relevé des signes d'accélération des prix à l'échelle du pays. En raison du rythme croissant de la hausse des prix durant la pandémie et de la surévaluation persistante, la vulnérabilité du marché s'est accrue à l'échelle nationale.

Les mesures des prix utilisées dans l'évaluation ont montré des hausses allant de 14 à 33 % au deuxième trimestre de 2021 par rapport au deuxième trimestre de 2020. La croissance constante des prix d'un trimestre à l'autre fait état de déséquilibres liés à l'accélération des prix.

L'accélération des prix a contribué au maintien d'un degré modéré de surévaluation (cote jaune). Les prix des habitations s'écartent considérablement du niveau où ils devraient se trouver selon les facteurs

fondamentaux du marché. L'amélioration des facteurs fondamentaux au premier semestre de 2021 n'explique pas la croissance récente des prix des logements. Ces facteurs fondamentaux sont soutenus par :

- les taux d'intérêt historiquement bas;
- la reprise économique mondiale;
- le déploiement de programmes de vaccination de masse.

Les ventes de logements au Canada ont atteint un sommet historique au premier trimestre de 2021. La demande a largement dépassé l'offre de logements disponibles. Une surchauffe du marché a encore été détectée à l'échelle nationale, malgré le ralentissement des ventes de logements au deuxième trimestre.

À MONTRÉAL, LE DEGRÉ DE VULNÉRABILITÉ PASSE DE MODÉRÉ À ÉLEVÉ

Le marché montrait déjà des signes de surchauffe et d'accélération des prix. Le changement de l'évaluation globale de la vulnérabilité tient au fait que les signes de surévaluation sont passés de modérés à élevés.

Il y a des signes de surchauffe malgré la baisse du rythme des ventes et le nombre accru de propriétés à vendre.

Les prix continuent d'augmenter à un rythme croissant étant donné les déséquilibres persistants entre l'offre et la demande.

Les prix des habitations sont nettement supérieurs au niveau dicté par les facteurs fondamentaux (par exemple, le revenu personnel disponible ou la population âgée de 25 à 34 ans). Ces facteurs justifieraient une croissance des prix beaucoup plus faible que celle des prix réels des logements, qui ont fortement augmenté. Comme les facteurs fondamentaux ne justifient pas le niveau actuel des prix, des signes modérés de surévaluation sont maintenant détectés.

Signes de déséquilibres	Mars 2021	Sept. 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	▲	▲
Surévaluation	■	▲
Stocks excédentaires	■	■
Vulnérabilité du marché	▲	●

■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

À QUÉBEC, LE DEGRÉ DE VULNÉRABILITÉ DU MARCHÉ DE L'HABITATION DEMEURE FAIBLE

Aucun signe d'accélération des prix n'a été détecté, et les signes de surévaluation et de stocks excédentaires sont faibles.

La demande de propriétés est demeurée relativement plus forte que l'offre sur le marché de la ville de Québec. Des signes de surchauffe persistent.

Signes de déséquilibres	Mars 2021	Sept. 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	▲	■
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	■
Vulnérabilité du marché	■	■

■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

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





Me Annie Lapointe

LA REPRISE DE LOGEMENT : Une exception où chaque critère est essentiel!

THE REPOSSESSION OF A HOUSING: an exception where each criterion is essential!

Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs. Cette façon de détenir un immeuble peut toutefois ne pas être adaptée selon le projet visé.

Il arrive en effet qu'un immeuble convoité ait par ailleurs un intérêt, outre l'investissement, pour en faire sa demeure. Chaque année, malheureusement, certains se butent à une impossibilité de reprendre le logement souhaité, sans bien en comprendre la raison. Souvent, c'est le mode d'achat qui pose problème. La loi est claire, mais pas toujours bien connue et comprise : dans le cas où il y a plus d'un copropriétaire, si l'autre copropriétaire n'est pas notre conjoint, ou s'il y a plus de deux copropriétaires, la reprise de logement n'est pas permise. En d'autres mots, sauf accord du locataire à quitter les lieux de son gré, la loi ne vous serait d'aucune uti-

lité pour reprendre votre logement pour y habiter.

Parfois, la situation d'indivision n'est pas souhaitée à la base, mais intervient en cours de route, la plupart du temps dans le but de faciliter le financement et l'acquisition. Donnons l'exemple où monsieur désire acquérir un immeuble, dans le but d'y habiter un des logements. Au cours du processus d'achat, l'institution financière lui suggère d'avoir une caution, puis finalement d'acheter avec un parent, qui ne détiendrait que 1% de la propriété, à titre d'exemple. Monsieur l'acheteur demeurera le propriétaire principal; les incidences sont donc minimes, n'est-ce pas?

Si on désire reprendre un logement, les conséquences sont toutefois réelles : « 19 Le texte de l'article 1958 du Code civil du Québec est limpide et prohibe toute indivision (sauf avec un conjoint) pour donner ouverture au droit à la reprise : que le pourcentage soit de 99.9

% ou de 50 % ne change rien à ce texte limpide. »

On répétait cette idée encore cette année dans le jugement suivant (2) :

« 49 Une telle situation fait obstacle à la reprise du logement, tel que le mentionne, à juste titre, la juge administrative Luce de Palma dans l'affaire Cornett c. Loyer2 :

« Avec respect, le tribunal se doit en l'espèce de donner plutôt raison à la locataire et de conclure que l'autorisation recherchée ne peut être accordée vu la prohibition claire de l'article 1958 du Code civil du Québec.

En effet, peu importe le but recherché par les locataires lorsqu'ils ont consenti à ce que la mère du locateur apparaisse sur les

titres de propriété, de même que leur intention de demeurer dans cet immeuble, il reste que, de par la situation juridique ainsi créée, ils en sont tous trois devenus copropriétaires. Il s'agit sans équivoque d'une situation où la reprise d'un logement est défendue par l'article 1958 du Code civil du



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 locatives

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

Québec, alors qu'aucune interprétation, si libérale soit-elle, ne peut passer outre à une telle prohibition du législateur. » »

Ne passons pas sous silence non plus, la situation d'une séparation de couple où les deux sont propriétaires ensemble d'un immeuble. Séparation rimant souvent avec déménagement, il n'est pas rare qu'un des deux ex-conjoints veuille habiter un des logements de l'immeuble pour un certain temps. Encore une fois, tant qu'il n'y a pas eu de transfert de la propriété à un seul d'entre eux, la reprise d'un logement ne pourrait être accordée en cas de refus de la part du locataire. En effet, les propriétaires ne se qualifiant plus à titre de « conjoints », un seul d'entre eux devra dorénavant être propriétaire s'il désire entamer le processus de reprise de logement!

Finalement, avant de vous aventurer dans un processus de reprise de logement, n'hésitez pas à contacter notre équipe spécialisée.

Whether it is a project of a couple, with friends or family, it happens for all kinds of reasons that one decides to buy a home with

others. However, this way of owning a dwelling may not be adapted according to the project concerned.

It happens indeed that a coveted building also has an interest, in addition to the investment, to make it one's home. Every year unfortunately, some people are unable to repossess the desired dwelling, without fully understanding the reason.

Often, it is the mode of purchase that is the problem. The law is clear, but not always well known and understood: in the event that there is more than one co-owner, if the other co-owner is not our spouse, or if there are more than two co-owners, the repossession of the housing is not allowed. In other words, unless the tenant agrees to leave the premises of his own will, the law would be of no use to you to repossess your housing in order to live there.

Sometimes the situation of indivision is not desired at the beginning, but occurs along the way, most of the time with the aim of facilitating financing and acquisition of the dwelling. Let us give the example where the gentleman wishes to acquire a building in order to live in one of its units. During the purchase process, the financial institution suggests that he have a deposit, and

then finally buy with a parent, who would only own 1% of the property, as an example. The buyer will remain the primary owner; so the impact is minimal, isn't it?

If one wishes to repossess a dwelling, the consequences are certainly real: "19 The text of section 1958 of the Civil Code of Québec is clear and prohibits any indivision (except with a spouse) to give rise to the right to repossess: whether the percentage is 99.9% or 50% does not change anything in this clear text."

This idea was repeated again this year in the following judgement (2):

„49 Such a situation precludes the resumption of a housing, as rightly mentioned by administrative judge Luce de Palma in Cornett v. Loyer 2:

“With respect, the court

must in this case rather agree with the tenant and conclude that the authorization sought cannot be granted in view of the clear prohibition of section 1958 of the Civil Code of Québec.

Indeed, regardless of the purpose sought by the landlords when they consented to the landlord's mother appearing on the title deeds, as well as their intention to remain in that dwelling, the fact remains that, by the legal situation thus created, all three of them became co-owners. This is unequivocally a situation where the repossession of a dwelling is prohibited by section 1958 of the Civil Code of Québec, while no interpretation, however liberal, can override such a prohibition by the legislator.

Let us not ignore either, the situation of a separated couple where the two are owners together

of a building. Separation often rhymes with moving, it is not uncommon for one of the two ex-spouses to want to live in one of the units of the building for a certain time. Again, as long as there has been no transfer of ownership to only one of them, the repossession of a dwelling could not be granted in case of refusal on the part of the tenant. Indeed, since the owners no longer qualify as “spouses,” only one of them will now have to be an owner if he wishes to begin the process of repossession of the housing!

Finally, before venturing into a process of housing repossession, do not hesitate to contact our specialized team.

(1) Amram c. Arnstein, 2017 QCRDL 21154

(2) Chakraborty c. Haniff, 2021 QCTAL 4052



REGISTRE DES BAUX À MONTRÉAL : Une volonté des 2 principaux partis aux élections municipales

Alors qu'un registre des baux n'est pas envisagé par le Gouvernement provincial, les deux principaux partis qui se présentent pour la mairie de Montréal veulent son implantation.

La demande de la mise en place d'un registre des baux est une volonté de Québec Solidaire depuis de nombreuses années. Selon Québec Solidaire, un registre des baux permettrait de lutter contre la crise du logement. Or selon l'APQ, ce registre est une fausse solution.

Les propriétaires vivent également des hausses au niveau des coûts d'exploitation, d'entretien et de rénovation, il est nécessaire qu'un propriétaire augmente le prix de ses loyers. Il faut stimuler l'offre locative et ce n'est certainement pas en l'assujettissant à des contraintes supplémentaires qu'on peut obtenir le but recherché, nous aimerions voir la ville travailler avec les propriétaires plutôt que contre les propriétaires.

Même si les deux candidats planteraient ce registre de façon différente, il est tout de même triste de constater que l'appareil municipal

semble travailler contre ses propriétaires, plutôt que de collaborer afin de rechercher des solutions réelles et gagnantes pour tous.

Projet Montréal pour sa part veut mettre en place un registre pour tous les propriétaires de huit logements et plus. En plus de dévoiler le prix de leurs loyers, les locataires devraient partager leur plan de gestion en matière de salubrité, en plus d'une projection des travaux prévus pour les cinq prochaines années.

Pour Ensemble Montréal, il serait un registre pour tous les propriétaires résidentiels. Ceux-ci se verraient aussi obligés d'effectuer une «inspection insalubrité indépendante» pour les logements dont la construction remonte à plus de 20 ans.

Mais les candidats semblent oublier que le prix des loyers est protégé : les locataires n'ont qu'à dire „je refuse la hausse et je reste dans mon logement”. Le propriétaire devra ensuite, s'il veut augmenter le prix du loyer, faire une demande au Tribunal administratif du logement, faire les calculs, prendre une journée de congé pour se présenter au Tribunal et

aller soumettre les preuves de ses dépenses.

Peu importe la manière proposée, ce registre ne

devrait tout simplement pas être envisagé. L'APQ encourage Mme Plante et M. Coderre à corriger le tir et à trouver des

solutions favorables au développement de notre secteur immobilier.



Faire partie d'un groupe a ses avantages

Gérez vos assurances en ligne avec La Personnelle

En tant que membre de l'Association des propriétaires du Québec the Quebec Landlords Association, vous pouvez consulter et imprimer vos documents d'assurance, ajouter un conducteur, acheter votre assurance auto et plus encore – tout cela en ligne ou via l'application La Personnelle 24 h sur 24 grâce à nos Services en ligne.



Tarifs de groupe exclusifs auto et habitation



Prime d'assurance auto davantage personnalisée grâce à Ajusto^{MD}



Protections personnalisées

Obtenez une soumission en ligne dès maintenant.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. ^{MD} Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., employée sous licence. Le rabais et la personnalisation de la prime ne s'appliquent pas à certains avenants et garanties supplémentaires.

LOGEMENTS SOCIAUX : *Un autre enjeu de l'élection municipale*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que des logements sociaux doivent exister pour aider les plus démunis qui ont besoin d'assistance. Mais pour la plupart des locataires, une aide comme le supplément au loyer aiderait des milliers de locataires à se loger dans le parc immobilier privé.

Pourtant, à Montréal, les deux principaux candidats veulent construire des milliers de logements sociaux au cours des prochaines années avec l'argent des contribuables.

Pour Valérie Plante, on parle de 60 000 logements abordables. Ces 60 000 logements seront

composés d'appartements locatifs et de condos abordables.

La Ville achètera plusieurs terrains dans la métropole pour ensuite les prêter sur du très long terme à des OBNL et des promoteurs privés pour faire du développement de logements abordables, a-t-elle expliqué.

Le budget de la Ville s'élèvera à 800 millions pour l'achat de terrain sur les 40 prochaines années. Pendant cette période, les organismes rembourseront la Ville sous forme de rente.

Pour Denis Coderre, on parle de 50 000 logements en quatre ans à Montréal.

Il présentera un nouveau règlement qui exigera 15 % de logements sociaux et communau-

taires dans les nouveaux projets résidentiels de 25 unités et plus.

M. Coderre veut également la construction de nouveaux édifices comportant un plus grand nombre d'étages, et l'ajout d'étages sur des plex déjà existants dans plusieurs quartiers de la ville.

Il propose également la transformation d'espaces de bureaux en logements au centre-ville, qui pourrait ajouter 3000 unités, ainsi que le développement de la Cité du havre, où 20 000 logements pourraient être construits. Selon lui, 15 000 autres logements pourraient voir le jour sur des terrains appartenant à la Ville ou à d'autres instances publiques.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), Le marché locatif est en déclin et plus que vieillissant. Au lieu de construire de nouveaux HLM qui exigent des budgets d'opération absolument exorbitants, pourquoi ne pas subventionner les locataires qui pourront choisir où vivre?

L'enjeu du marché locatif semble être un des thèmes centraux de la campagne municipale mais les propositions faites desservent uniquement les locataires sans regarder l'ensemble du marché locatif et sans soutenir les propriétaires de logements locatifs!



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

438 825-0245





Me Jean-Olivier Reed

INTERPRÉTATION DE L'ARTICLE 1959.1 SUR LE REVENU DU LOCATAIRE

Interpretation of section 1959.1 on the renter's income

Tendance jurisprudentielle contradictoire à suivre au Tribunal administratif du logement

Depuis l'entrée en vigueur de l'article 1959.1 du Code civil du Québec en 2017 qui restreint par 3 conditions cumulatives la reprise de logement, quelques décisions ont été rendues par le Tribunal administratif du logement notamment quant au revenu maximal à considérer.

Premièrement, les 3 conditions de cet article sont cumulatives donc si l'une d'elles n'est pas respectée par le locataire, l'exception ne s'applique plus ce qui permet au propriétaire de reprendre le logement.

Celle pour laquelle on s'attarde aujourd'hui fait référence au «revenu maximal» et se lit ainsi : ... et dont le revenu est égal

ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il est donc pertinent de savoir quel revenu fait partie de cette condition et comment le tribunal administratif l'interprète.

Une première tendance considère l'ensemble des revenus des personnes vivants avec le locataire et le raisonnement est principalement contenu dans l'arrêt que l'on nommera « Gamache » de la Juge Administrative Camille Champeval débutant au paragraphe 32 de la décision :

Gamache c. Boivin, 2019 QCRDL 2538 (CanLII)

«... Le revenu à considérer

32 En se référant au

barème annuel publié par la Société d'Habitation du Québec (SHQ), le législateur limite la portée de l'article 1959.1 C.c.Q aux aînés disposant d'une situation financière précaire.

33 Le site Internet de la SHQ publie chaque année les plafonds des revenus considérés dans le processus d'obtention d'un logement à loyer modique. Les revenus bruts du futur locataire sont considérés.

34 Pour l'année 2017, ce revenu maximal est de...

pour la région de Montréal, qu'il s'agisse d'une personne seule ou en couple. Pour l'année 2018, il est de

35 La Société d'Habitation du Québec définit ainsi les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) : « Le PRBI correspond au revenu maximal qui permet à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Il sert à évaluer l'admissibilité

d'un demandeur et de pondérer sa demande. »³

36 Il faut donc comprendre de cette définition du PRBI que le revenu global du ménage est considéré dans l'attribution d'un logement à loyer modique, sans égard à la situation financière individuelle de l'un ou de l'autre de ses membres.

37 D'ailleurs, à ce sujet, l'auteur Pierre-Gabriel Jobin mentionne ce qui suit dans son traité sur le louage :

« En troisième lieu, le bail d'un logement à loyer



modique est, pour une large partie, exempté du mécanisme général de contrôle des loyers. Ce domaine est très particulier et diffère, à bien des égards, du domaine normal du louage résidentiel. De façon générale, les habitations à loyer modique, ou « HLM », sont le résultat d'une intervention directe de l'État. C'est une mesure d'aide sociale pour les personnes à faible revenu. Le locateur ne poursuit pas un but lucratif; il fournit une sorte de service public. Le loyer, d'ailleurs, est fixé selon des critères spéciaux, notamment en ce qu'il est fonction du revenu du ménage qui est locataire. »4 (nos soulignés)

38 Selon l'article 1 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, un ménage est composé d'une ou de plusieurs personnes qui occupent le même logement.

39 En résumé, ce sont donc les revenus totaux, qu'il s'agisse d'une personne vivant seule, en couple ou en famille, qui seront considérés dans l'évaluation d'une demande d'obtention d'un logement à loyer modique.

40 Bien que les termes « revenu du ménage », ne soient pas expressément utilisés par le législateur à l'article 1959.1 C.c.Q., ce dernier, en référant le lecteur aux seuils annuels publiés par la SHQ, désigne expressément cette fois-ci le barème à considérer : il faut en

comprendre que le revenu du locataire, indissociable de celui de son conjoint dans le processus de qualification d'un « HLM », le sera tout autant dans l'application de l'article 1959.1 C.c.Q.

41 Conclure autrement n'aurait pas de sens : il reviendrait ainsi à dire qu'un locataire disposant d'un revenu trop élevé pour obtenir un « HLM », mais dont le conjoint aurait un revenu rencontrant ce même critère, pourrait faire échec à une demande de reprise de logement. Ceci créerait une rupture de l'équilibre fragile entre les droits du locataire et ceux du locateur.

42 Cette interprétation s'accorde avec l'intention du législateur de protéger les aînés, vulnérables non seulement en raison de leur âge, mais aussi en raison de leurs revenus.

43 Les passages suivants des débats ou discussions en commission parlementaire sont révélateurs à cet égard:

« M. Martin Coiteux : D'abord, on définissait les personnes aînées comme étant de 70 ans et plus. Ensuite, pour s'assurer qu'on protégeait, d'abord et avant tout, les aînés vulnérables, il y avait un critère de revenus, le critère de revenus étant le même que celui qui donne accès aux logements comme des HLM, par exemple.

(...)
Mme Carole Poirier : (...) Alors, la sécurisation que vient faire le projet de loi pour une catégorie d'aînés qui sont ceux qui ont

70 ans, qui vivent depuis 10 ans dans leur logement et qui ont un revenu inférieur... un revenu qui se compare à un revenu pour obtenir un HLM, eux, on vient les sécuriser. »5

L'article 3 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique précise la période pour laquelle le revenu doit être considéré :

« Les revenus considérés aux fins du présent règlement sont les sommes gagnées au cours de l'année civile qui précède la date du début de bail par chacune des personnes qui composent le ménage. »

44 Il est approprié de transposer ce paramètre pour les fins de l'établissement des revenus dans le cadre de l'application de l'article 1959.1 C.c.Q. »...

Au moins deux autres décisions concluent qu'un cumul des revenus des occupants d'un logement s'impose afin de déterminer si un locataire âgé de 70 ans et plus répond, ou non, aux exigences de l'article 1959.1 C.c.Q. :

Cyrenne c. Pilon, 2019 QCRDL 5365 et Meunier c. Garreau 2020 QCTAL 8964 (CanLII), 2020 QCRDL 8964

Par contre, un autre courant jurisprudentiel commence à pointer dans le sens contraire et préconise l'utilisation du revenu

du locataire seulement notamment dans la décision « Hall »

Diaz Lillo c. Hall, 2021 QCTAL 5978 (CanLII)

En effet, dans cette décision récente de 2021, la juge administrative, Me Luce de Palma mentionne que l'approche de « Gamache » restreindrait cette exception aux personnes vivants seules ce qui, selon elle, dénaturerait le principe de l'article 1959.1 et elle exclut tout cumul possible. En se basant sur un article de Me Pierre Pratte 1, et une décision semblable, elle rejette complètement la théorie de l'arrêt « Gamache »

(décision semblable) Byron c. 9254-3230 Québec inc., 2018 QCRDL 21548 (CanLII)

La juge De Palma explique, notamment au paragraphe 55 de la décision, que l'article 1959.1 ne prévoit pas de considérer les revenus des autres membres du ménage même s'ils résident sur les lieux.

«... 55 Aussi, le seul fait qu'un locataire vive, lors de la reprise, avec un conjoint ou un enfant dont le revenu, ajouté à son faible revenu, dépasse, ou a dépassé, le seuil maximal admissible publié par la SHQ, ne devrait pas lui faire perdre ce droit au maintien dans les lieux que le législateur a voulu protéger, opine la soussignée. »...

Nous considérons que le raisonnement juridique ainsi que les liens conceptuels entre les dif-

Suite à la page 18



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

Suite de la page 17 : Interpretation of section 1959.1 on the renter's income

férents règlements et lois faits par la juge Champeval de la décision «Gamache » reflète mieux, avec respect pour l'opinion contraire, l'intention du législateur ainsi que la logique et l'équité et elle devrait devenir, nous l'espérons, le courant jurisprudentiel majoritaire.

Nous considérons qu'écarter complètement les revenus des autres membres du ménage qui demeurent sur les lieux avec un locataire tout en sachant pertinemment qu'ils contribuent aux dépenses du « ménage » est illogique. D'autant plus que l'article 1959.1

réfère directement au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1) sans en exclure spécifiquement le concept « revenu du ménage » ou même une partie de ce concept. Selon nous, le législateur demande que l'on y fasse référence sans en exclure les concepts qu'il contient.

À suivre...

Contradictory jurisprudential trend to be followed at the Administrative Housing Tribunal.

Since the coming into force of section 1959.1 of

the Civil Code of Québec in 2017, which restricts by 3 cumulative conditions, the repossession of a housing, some decisions have been rendered by the Administrative Housing Tribunal, particularly as to the maximum income to be considered.

First, the 3 conditions of this section are cumulative, so if one of them is not respected by the tenant, the exception no longer applies which allows the owner to repossess the housing.

The one we are dwelling on today refers to the "maximum income" and reads as follows:

... and whose income is equal to or less than the

maximum income allowing him to be eligible for a low-rent dwelling under the Regulation respecting the allocation of low-rent dwellings (chapter S-8, r. 1).

It is therefore relevant to know which income is part of this condition and how the administrative court interprets it.

A first trend considers all the income of people living with the tenant and the reasoning is mainly contained in the judgment that will be called "Gamache" of administrative judge Camille Champeval beginning at paragraph 32 of the decision:

Gamache v. Boivin, 2019 QCRDL 2538 (CanLII)

"... Income to be considered:

32 By referring to the annual scale published by the Société d'Habitation du Québec (SHQ), the legislator limits the scope of section 1959.1 C.c.Q to seniors in a precarious financial situation.

33 Each year, the SHQ's website publishes the income limits considered in the process of obtaining low-rent housing. The gross income of the future tenant is considered.

34 For the year 2017, this maximum income is... for the Montreal area, whether it is a single person or a couple. For the year 2018, it is

35 The Société d'Habitation du Québec defines the income limits determining core needs (PRBI- Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux) as follows: "The PRBI corresponds to the maximum income that allows a household to be eligible for low-rent housing under the Regulation respecting the allocation of low-rent housing. It is used to assess an applicant's eligibility

and to weigh their application. 3

36 It must therefore be understood from this definition of the PRBI that the total income of the household is considered in the allocation of low-rent housing, regardless of the individual financial situation of either one of its members.

37 Moreover, on this subject, the author Pierre-Gabriel Jobin mentions the following in his treatise on renting:

"In the third place, the lease of low-rent housing is, for a large part, exempt from the general mechanism of rent control. This area is very particular and differs, in many ways, from the normal field of residential leasing. In general, low-rent housing, or "HLM," is the result of direct state intervention. It is a social assistance measure for low-income people. The landlord is not interested in profit-making; he provides kind of a public service. The rent, moreover, is set according to special criteria, in particular in that it depends on the income of the household that is renting." 4 (our emphasis)

38 According to section 1 of the Regulation respecting the conditions for renting low-rent dwellings, a household is composed of one or more persons who occupy the same dwelling. 39 In summary, it is therefore the total income, whether it is a person living alone, in a couple or with a family, that will

be considered in the assessment of a request for low-rent housing.

40 Although the term “household income” is not expressly used by the legislature in section 1959.1 of the C.c.Q., the latter, by referring the reader to the annual thresholds published by the SHQ, expressly designates this time the scale to be considered: it must be understood that the income of the tenant, inseparable from that of his spouse in the process of qualifying an “HLM,” will be the same in the request of section 1959.1 of the C.c.Q.

41 To conclude otherwise would be meaningless: it would thus amount to saying that a tenant with an income too high to obtain a “low-cost housing,” but whose spouse has an income meeting

uld defeat a request for the repossession of a housing. This would create a disruption of the delicate balance between the rights of the tenant and those of the landlord.

42 This interpretation is consistent with the legislator’s intention to protect seniors, who are vulnerable not only because of their age but also because of their income.

43 The following excerpts from the debates or discussions in parliamentary committee are revealing in this regard:

“Mr. Martin Coiteux: First, seniors were defined as being 70 years of age or older. Then, to ensure that vulnerable seniors were protected, first and foremost, there was an income criterion, the income criterion being the same as that which gives access to housing such as low-rent housing, for in-

stance.

(...)

Mrs. Carole Poirier: (...) So, the security that the bill provides for a category of seniors who are those who are 70 years old, who have been living for 10 years in their housing and who have a lower income — an income that is comparable to an income to obtain a low-rent housing, - they, we will come to secure them.” 5

Section 3 of the Regulation respecting the conditions for renting low-rent dwellings specifies the period for which income must be considered: “The income considered for the purposes of this Regulation are the sums earned during the calendar year preceding the date on which the lease begins by each of the persons who make up the household.”

44 It is appropriate to transpose this parameter for the purposes of establishing income in the context of the application of section 1959.1 C.c.Q.”

At least two other decisions conclude that a combination of the income of the occupants of a dwelling is required in order to determine whether or not a tenant aged 70 and over meets the requirements of section 1959.1 C.c.Q:

Cyrenne v. Pilon, 2019 QCRDL 5365 and Meunier v. Garreau 2020 QCTAL 8964 (CanLII), 2020 QCRDL 8964

On the other hand, ano-

ther line of jurisprudence is beginning to emerge in the opposite direction and advocates the use of the tenant’s income only, in particular in the “Hall” decision.

Diaz Lillo v. Hall, 2021 QC-TAL 5978 (CanLII)

Indeed, in this recent decision of 2021, the administrative judge, Me Luce de Palma, mentioned that the “Gamache” approach would restrict this exception to persons living alone, which, in her view, would distort the principle of Section 1959.1 and it excludes any possible cumulation. Based on an article by Me Pierre Pratte¹, and a similar decision, it completely rejects the theory of the “Gamache” decision.

(similar decision) Byron v. 9254-3230 Québec inc., 2018 QCRDL 21548 (CanLII)

Judge De Palma explains, in particular in paragraph 55 of the decision, that section 1959.1 does not provide for considering the incomes of other members of the household, even if they reside on the premises.

“... 55 Also, the mere fact that a tenant lives, at the time of the repossession, with a spouse or a child whose income, added to his low income, exceeds, or has exceeded, the maximum permissible threshold published by the SHQ, should not make him lose that right to remain in the premises that the legislature intended

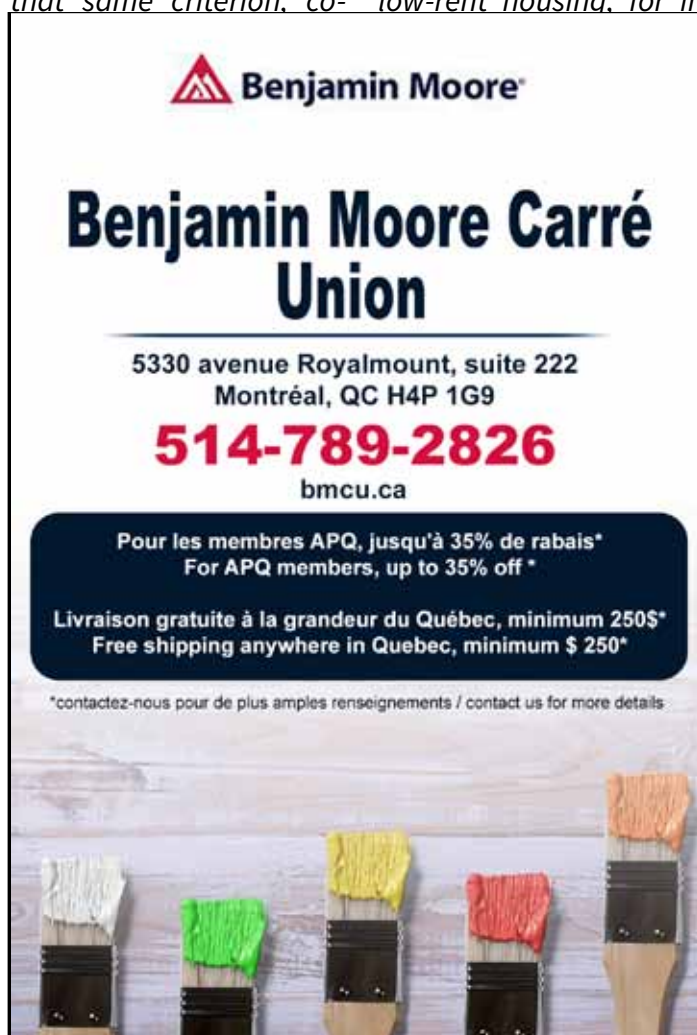
to protect, nods the undersigned.”...

We consider that the legal reasoning and the conceptual links between the various regulations and laws made by Judge Champeval in the “Gamache” decision better reflect, with respect for the contrary opinion, the intention of the legislator as well as logic and fairness and should become, we hope, the majority jurisprudential current.

We consider that completely discarding the income of other members of the household who remain on the premises with a tenant, while knowing full well that they contribute to the expenses of the “household” is illogical. Especially since section 1959.1 refers directly to the Regulation respecting the allocation of low-rent housing (chapter S-8, r. 1) without specifically excluding the concept of “household income” or even part of that concept. In our view, the legislator is asking for a reference to it without excluding the concepts it contains.

To be continued...

¹Pierre Pratte, Article 1959.1 du Code civil du Québec, Repères, EYB2020REP3132.



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.extermination@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 bâtiment 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 génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, expertises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre

équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

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 résidences 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

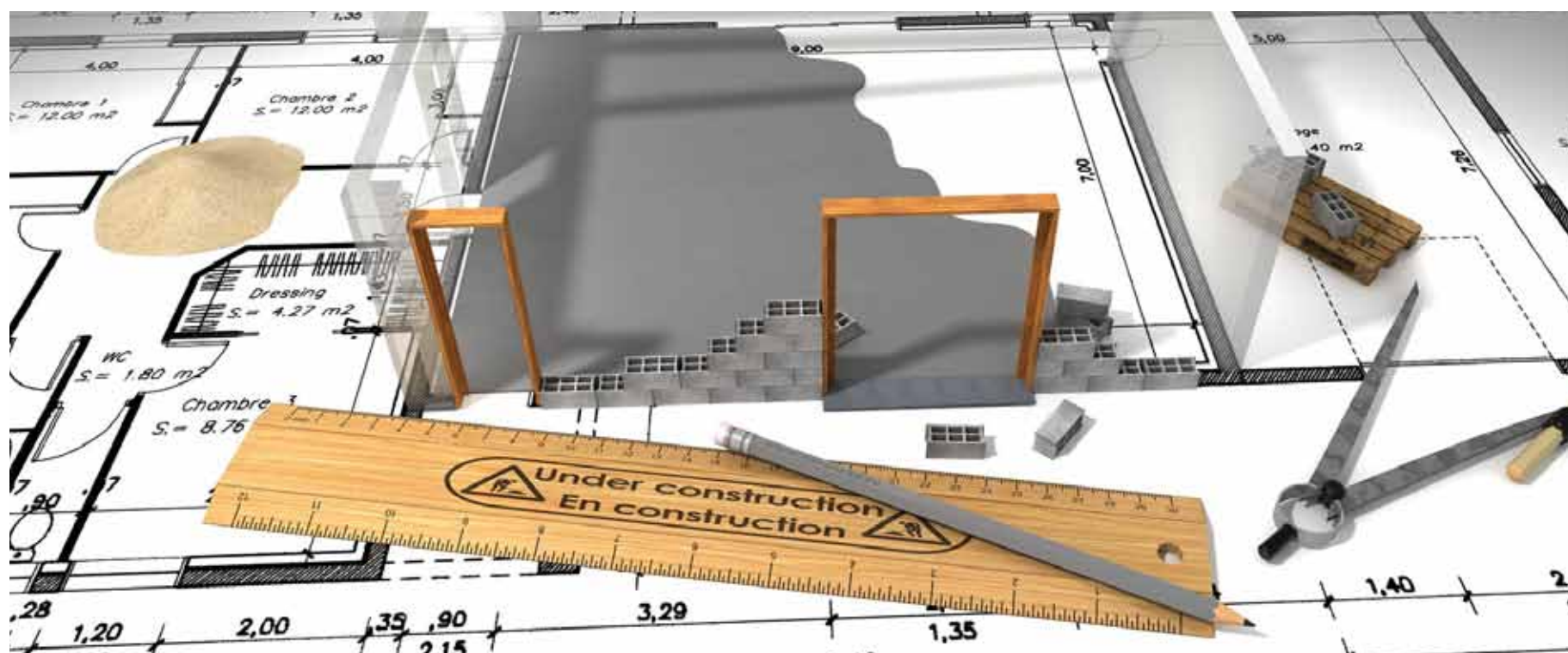
25. TÉLÉPHONES MOBILES

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



UNITÉ DE RÉFÉRENCE :

Une obligation entrée en vigueur depuis 2020

La copropriété a connu plusieurs changements au cours des dernières années avec la loi 141 et la loi 16 entre autres.

Parmi les nouvelles obligations du Syndicat de copropriété, on trouve celle de créer un registre qui contient une description des parties privatives :

1070. Parmi les registres de la copropriété, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire; ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers. Ce registre contient aussi la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponi-

bles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

Ce registre contient enfin une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.'

1991, c. 64, a. 1070; 2018, c. 23, a. 638; 2019, c. 28, a. 37.

Les syndicats de copropriété avaient jusqu'au 15 avril 2021 pour la produire. Et depuis les quelques mois que cette obligation doit avoir été respectée, on constate que les conflits entre les assurances du syndicat et celle du copropriétaire subsistent.

Également, certains syndicats n'auraient pas soumis cette description à leurs copropriétaires.

Mais cette description a son importance car si les améliorations apportées aux parties privatives ne peuvent pas être identifiables par l'assureur du copropriétaire, ce dernier pourrait refuser d'indemniser pour les améliorations qui auraient pu être apportées à des parties privatives.

Alors ce sera à l'assureur du syndicat de payer pour tous les dommages, en plus de devoir indemniser pour les améliorations faites à une partie privative.



L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882





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

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



UN NOUVEL ESPOIR POUR QUE LES SACCAGES NE DEVIENNENT PAS UNE NORME!

La Cour du Québec a rendu une décision contre un couple de locataires dans une affaire de saccage, vol... dans une maison louée à Brigham, en Estrie.

En plus des loyers impayés (400\$ seulement payé de 2019 à leur

départ en mai 2020), les locataires ont fait vivre un enfer au propriétaire de la maison : Appel à la police, aux pompiers, menaces, déchets éparpillés,...

Les locataires quittent finalement en mai 2020 mais le propriétaire retrouve un logement complètement saccagé

et des objets sont manquants.

Les objets manquants se retrouvant même dans les photos de l'autobus rénové des locataires!

Les locataires réfutent ses accusations mais le juge statue que les accusés «ne disent pas la

vérité» et «tentent d'induire le tribunal en erreur», notamment grâce à une vidéo tournée et déposée en cour par les accusés eux-mêmes et qui démontre leur intention de s'en prendre à leur propriétaire.

«En raison de ce qui précède, je ne retiens aucunement la version-

des accusés et rajoute que leur témoignage ne soulève pas de doute dans mon esprit.» M. Milot et Mme Choinière sont trouvés coupables de toutes les accusations déposées.

On voit quelques dossiers se rendre au cours des années devant des tribunaux autre que le Tribunal administratif du logement (TAL).

Si les locataires pouvaient avoir une réelle conséquence, cela inciterait les propriétaires à ouvrir un dossier à chaque méfait. Aussi les locataires seraient plus respectueux des règlements.

Tout comme la conduite automobile sous l'effet de drogues ou alcool, le message de conséquences avec un dossier criminel doit être véhiculé!

<https://www.lesoleil.com/>



CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER FIN JANVIER 2022

Suivez nous pour l'horaire des conférences!
En présentiel fin janvier 2022 SI LES MESURES SANITAIRES LE PERMETTENT.

**CONFÉRENCES, AIDE AUX CALCULS,
LES OUTILS APQ POUR VOUS,...**

