

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Novembre 2020, Volume 36 No 11

ACCÈS AU LOGEMENT

Depuis le début de cette pandémie, le milieu locatif résidentiel assiste à une recrudescence exponentielle des refus d'accès au logement de la part des locataires.

>>Page 6

NON-RESPECT DU DROIT DE GÉRANCE

Dans sa procédure introduite, le locateur allègue que la locataire alourdit grandement la gestion de l'immeuble en faisant des plaintes non fondées et appelant constamment le locateur.

>>Page 9

REPRISE DE LOGEMENT POUR UN PARENT

Dans certaines situations, c'est pour un proche dont on est le principal soutien qu'on aimerait reprendre un logement. Mais ce terme peut être interprété de différentes façons par tout un chacun.

>>Page 14

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL)

ORDONNE AU LOCATAIRE DE MAINTENIR LA PAIX ET D'AVOIR UNE BONNE CONDUITE

Le propriétaire demandait la résiliation du bail pour les raisons suivantes: le comportement du locataire, les relations tendues avec le locataire et le fait que, selon le propriétaire, le locataire négligeait de déneiger adéquatement les galeries et les escaliers.

Suite à la page 2



Me Martin Messier

LA LOCATAIRE DOIT MAINTENIR LA PAIX ET AVOIR UNE BONNE CONDUITE

The tenant must keep the peace and be of good behavior

MOT DE L'ÉDITEUR

Dans une affaire récente le Tribunal administratif du logement a accueilli en partie la demande du propriétaire. Le propriétaire demandait la résiliation du bail pour les raisons suivantes: le comportement du locataire, les relations tendues avec le locataire et le fait que, selon le propriétaire, le locataire négligeait de déneiger adéquatement les galeries et les escaliers.

Le locataire conteste la demande, car il soutient que le déneigement est bien fait et que les relations tendues ne justifient pas la demande du propriétaire de résilier le bail.

Le tribunal rappelle lors de son analyse des

éléments importants qui doivent vous guider comme propriétaire dans la preuve administrée:

« 14 Pour commencer, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention de façon prépondérante et probable. Ainsi, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante.¹ Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra ses prétentions rejetées.

15 La preuve testimoniale est, quant à elle, laissée à l'appréciation du Tribunal qui apprécie la crédibilité des témoignages.²

16 En ce qui concerne l'entretien du logement ou des escaliers, la preuve administrée par le locataire est insuffisante pour conclure au défaut du locataire. Le Tribunal ne peut considérer les allégations de madame C... en l'absence d'une preuve contredite. »

Il est important, au fur à mesure, que vous vivez des problèmes avec un de vos locataires, de bien documenter la situation en vous assurant d'établir la liste des éléments qui pourront être utilisés pour démontrer au tribunal que la position que vous soutenez est celle qui doit être retenue.

Ainsi, les témoins, leurs compétences, leur niveau de maîtrise des faits, la preuve docu-

mentaire et la preuve photographique sont autant d'éléments qui doivent être documentés dans toute la mesure du possible pour permettre une décision éclairée et basée sur des faits établis.

Dans cette affaire, le tribunal n'a pas accordé immédiatement la résiliation du bail. Cependant, le tribunal exerce sa discrétion en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec.

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

Volume 36 No 11
Novembre 2020

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
Marie-Lyne Dufour
Diana Mansour
Élisabeth Labrie

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Ginette Rivard
Diane Gagnon
François Bonhomme

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.

Ici, le tribunal a ordonné au locataire de maintenir la paix et d'avoir une bonne conduite. Le propriétaire pourra donc s'adresser au tribunal si le locataire ne respecte pas cette ordonnance pour demander la résiliation du bail, en raison du non-respect de l'ordonnance le cas échéant.

The Tribunal administratif du logement partially upheld the owner's request. The landlord requested the termination of the lease for the following reasons: the tenant's behavior, the difficult relationship with the tenant and the fact that, according to the landlord, the tenant neglected to adequately clear the snow from the galleries and stairs.

The tenant disputes the request because he maintains that the snow removal is well done and that the strained relations do not justify the owner's request to terminate the lease.

During its analysis, the court reiterates the important elements that should guide you as an owner in the evidence submitted:

" 14 To begin with, it is up to the person who wishes

to assert a right to prove the facts which support his claim in a preponderant and probable way. Thus, the proof which makes the existence of a fact more likely than its non-existence is sufficient.¹ If a party does not meet its burden of convincing the court or if the latter is placed before contradictory evidence, it is that party which will succumb and see its claims rejected.

15 Testimonial evidence is left to the discretion of the Tribunal, which assesses the credibility of the testimony.²
16 Regarding the maintenance of the apartment or the stairs, the evidence provided by the landlord is insufficient to conclude that the tenant was in default. The Tribunal cannot consider Ms. C's allegations ... in the absence of contradicted evidence."

It is important, as you experience problems with one of your tenants, to properly document the situation by making sure to list the elements that can be used to demonstrate to the court that the position you are supporting is the one that should be retained.

Thus, witnesses,

their skills, their level of mastery of the facts, documentary evidence and photographic evidence are all elements that must be documented as much as possible to allow an informed decision based on established facts.

In this case, the court did not grant termination of the lease. However, the court exercises its discretion under article 1973 of the Civil Code of Quebec.

When either party requests the termination of the lease, the court may grant it immediately or order the debtor to perform his obligations within the time limit it determines, unless it is a delay of more than three weeks in the payment of the rent.

If the debtor does not comply with the court's decision, the court, at the request of the creditor,

terminates the lease.

Here, the court ordered the tenant to keep the peace and be of good behavior. The landlord can therefore go to court, if the tenant does not comply with this order, to request the termination of the lease due to non-compliance with the order if necessary.



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



VÉHICULES BANALISÉS | ASSURANCE RESPONSABILITÉ



Car vous avez fait le choix de l'expertise, de l'expérience et de la renommée de l'APQ!

Mardi le 1er décembre 2020

LES DERNIERS DÉVELOPPEMENTS EN DROIT LOCATIF

Le monde locatif évolue avec des jugements à la Régie du logement qui feront jurisprudence, des lois qui viennent changer les règlements mais aussi imposer de nouvelles règles. Un expert viendra vous exposer quelques changements que vous devez connaître pour rester un propriétaire à l'affût.

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

AUTOMNE 2020 : PANDÉMIE OU NON, *le marché locatif a besoin de changements!*



L'année 2020 a été marquée par la COVID-19, cela a apporté son lot de changements et de restrictions qui ont eu des impacts sur le marché locatif.

Mais les besoins qui existaient avant sont toujours d'actualité et doivent aussi être remis en avant.

DÉPÔT DE GARANTIE

Même si dans certaines situations très précises, un locataire peut abandonner sa protection et remettre un dépôt de garantie, cette pratique reste marginale et doit être étendue à tous les locataires.

Peu importe la situation financière du candidat, c'est la responsabilisation des

actes qui est en cause. Le fait de vouloir récupérer un montant conscientisera certains locataires à nettoyer leur logement à la fin du bail au lieu de laisser les toilettes bouchées.

DES DÉLAIS QUI DOIVENT ENCORE ÊTRE AMÉLIORÉS

Le Tribunal administratif du logement (anciennement Régie du logement) a fermé ses portes pendant plusieurs mois. Les dossiers en attente d'audition ont été suspendus et les nouveaux dossiers se sont accumulés.

Même si dans le dernier rapport de la Régie du logement les délais se sont améliorés en 2019-2020, on peut se de-

mander si cette fermeture aura un impact sur le nombre de dossiers en attente d'audience pour 2020-2021.

INCITATIFS POUR LA RÉNOVATION DU PARC LOCATIF

Le parc locatif date majoritairement des années 70-80. Plusieurs immeubles ont besoin d'être rénovés.

L'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec.

Ces aides permettront aux propriétaires de pallier à la méthode de calcul des augmentations de loyer qui leur accorde plus de 30 ans avant un retour sur investissement. Plus de 30 ans alors que selon le Manuel de planification du remplacement d'immobilisations de la SCHL, la durée de vie moyenne des composants principaux d'un immeuble oscille entre 15 et 30 ans!

SUPLÉMENTS AU LOYER

Aider les locataires en leur offrant des suppléments au loyer au lieu de construire encore et encore de nouveaux immeubles.

Cette aide leur permet de choisir le logement où ils veulent vivre, le quartier et aussi de ne pas créer des « ghettos ».

Sans compter qu'un nouvel immeuble entraîne aussi des coûts exorbitants pour la maintenance et les réparations.

L'APQ souhaite que le Gouvernement accorde plus de suppléments au loyer et réduise sa volonté d'augmenter le nombre d'habitations à prix modiques.

PROTECTION DU LOYER LE PLUS BAS PAYÉ

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être tout simplement abolie.

Actuellement, le nouveau locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé le bail. La loi actuelle ne tient pas compte des impératifs du marché

locatif qui doit pouvoir bénéficier d'une certaine souplesse afin de demeurer compétitif face aux autres sources d'investissements, alors qu'actuellement l'application de la loi bafoue ainsi la liberté contractuelle des parties.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situations.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) continuera de réclamer des changements afin de garantir que les propriétaires de logements locatifs au Québec bénéficient des meilleures protections.



**Concentrez-vous
sur l'essentiel.
On s'occupe du reste.
De l'assurance personnalisée pour vous.**



Membres de l'Association des propriétaires du Québec,
La Personnelle vous accompagne en tout temps avec un service personnalisé, des tarifs exclusifs pour votre assurance auto, habitation ou entreprise, et plus encore.

**Demandez une soumission et
découvrez un assureur attentionné.**

**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, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.



Me Jean-Olivier Reed

ACCÈS AU LOGEMENT SUITE DE LA SAGA ET INTERVENTION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

ACCESS TO HOUSING: Continuation of the saga and intervention of the Tribunal administratif du logement

Malgré la pandémie, le Tribunal administratif du logement donne des moyens robustes à un locataire pour lui permettre d'accéder à son logement.

Depuis le début de cette pandémie, le milieu locatif résidentiel assiste à une recrudescence exponentielle des refus d'accès au logement de la part des locataires. Ces refus sont bien souvent reliés aux craintes démesurées des locataires face à l'intrusion d'étrangers dans leur logement.

Évidemment, avec la quantité d'informations véhiculées dans les médias sur la COVID-19, les règles et les mesures de toutes sortes imposées par le gouvernement et la santé publique, le locataire peut s'y perdre un peu, surtout en zone «rouge» et lui faire prendre la décision de refuser bêtement l'accès au logement.

Dans ces circonstances, il est donc souhaitable pour le propriétaire d'apaiser les craintes et de convaincre le locataire de donner accès en lui expliquant le protocole à suivre et les règles applicables. Depuis le début de la pandémie, les propriétaires nous avisent qu'un simple avis sans protocole est souvent voué à un refus systématique.

Un bref rappel que le décret 1020-2020 du gouvernement du Québec permet la visite du logement pour location ou vente de l'immeuble ainsi que pour un service.

Le site du « Tribunal Administratif du logement » préconise les mesures de protection suivantes :

Porter un masque, respecter la distanciation, se laver les mains à l'entrée et la sortie du logement

Les visiteurs doivent éviter de toucher à quoi que ce soit.

Le propriétaire devrait prévoir désinfecter les poignées de porte.

Malheureusement, certaines fois, la crainte l'emporte sur la logique.

Dans un dossier rendu en août 2020, le locataire se plaignait d'infiltration d'eau mais refusait l'accès au logement.

Mathieu c. Baribeau, 2020 QCRDL 17013

Le propriétaire voulait accéder au logement avec un entrepreneur et un expert en qualité de l'air pour adresser le problème. Rien n'y fait.

Après avoir entendu les prétentions des parties, la juge administrative, Me Sylvie Lambert rendit le jugement suivant :

«POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

29 ORDONNE à la locataire, sujet à l'envoi de l'avis de 24 heures exigé par l'article 1931 du Code civil du Québec, sauf urgen-

ce, de donner accès à son logement aux locataires et/ou à leur représentant accompagnés de leur expert et/ou de leur entrepreneur afin d'effectuer toute évaluation, constat ou inspection de l'immeuble, incluant d'y effectuer des perforations dans les murs pour y faire des prélèvements;

30 ORDONNE l'exécution provisoire de l'ordonnance malgré l'appel, à compter du 5^e jour de sa date;

31 CONDAMNE la locataire à payer aux locataires les frais judiciaires de 101 \$;

32 À défaut par la locataire de se conformer à l'ordonnance d'accès pour les visites du locateur accompagné de son expert en qualité de l'air et de son entrepreneur :

33 AUTORISE les locataires à faire appel à un huissier, un serrurier et aux policiers, afin de pouvoir exécuter la présente ordonnance... »

Nous sommes heureux de voir que la juge administrative donne des moyens concrets au propriétaire, dans le respect des lois, de pouvoir utiliser cette ordonnance rapidement et efficacement.

On comprend dans ce jugement que malgré la pandémie, les experts et les entrepreneurs peuvent entrer dans le logement pour effectuer des travaux et des expertises.

Selon la loi (notamment les articles 1931, 1932 et 1933 du code civil du Québec) c'est le propriétaire qui décide de la date et de l'heure de la visite, la locataire a le droit d'y être et ne peut imposer des conditions.

Certains locataires imaginatifs ont eu l'idée, dans les derniers mois, d'imposer des conditions tellement restrictives que cela équivalaient à un refus.

Quelques jugements récents balisent ces exigences :

2020 QCRDL 12395 Boulanger c. Séguin
paragraphe 17 et 18

« Conséquemment, et soit dit avec égards, la loi ne permet pas à un locataire dûment avisé d'une visite de refuser cet accès en raison de son propre horaire ou de ses absences du logement, et ce, quelle que soit la motivation de telles absences.

Par ailleurs, si la locataire tient à être présente lors des visites, elle doit ajuster son horaire en conséquence ou s'assurer de la présence d'un mandataire si elle y tient absolument. »

Dahan c. Assouline, 2020 QCTAL 4703

Dans cette décision les locataires impose au propriétaire des règles liées à la COVID-19.

Paragraphe 7 et 8 de la décision :

« Parmi les règles à respecter, les locataires exigent notamment une limite de temps et du nombre de visiteurs, soit un maximum de trois personnes durant quinze minutes; le port d'un masque et de gants visiblement neufs ou fournis par eux, d'une blouse médicale jetable et d'un couvre-cheveux ou poncho en plastique fourni par eux ainsi que le port de couvre-chaussures fournis par eux.

Les locataires exigent aussi que chaque visiteur mette sur ses gants un liquide anti-microbe de type Purell ainsi qu'une distanciation sociale de 2 mètres entre chaque personne et interdisent

aux visiteurs de toucher toute surface ou objet se trouvant dans le logement. »

La juge administrative répond à ces exigences des locataires au paragraphe 22 de cette décision.

« Avec égards, même si le Tribunal comprend les inquiétudes des locataires quant à leur santé, spécialement celle de la locataire, il est d'avis que les mesures qu'ils exigent sont excessives. Non seulement elles ont pour effet d'empêcher les locataires d'exercer leur droit d'accès au logement, mais elles limitent également leur droit de gérance et celui de disposer librement de leur bien.

Dans tous les cas, l'entente est la plus efficace des méthodes surtout dans les cas d'une vente ou tout se passe très rapidement. Le délai avant l'audience peut en décourager certains mais rassurez-vous il y a une nette amélioration à ce niveau.

Voici quelques décisions qui reflètent la nouvelle réalité du Tribunal administratif du logement ainsi que les délais auxquelles vous devez vous attendre :

En pleine première vague de COVI-19: Le dossier Boulanger c. Séguin ouvert le 18 mars 2020 entendu le 9 juin et le jugement rendu le 29 juin 2020.

Le dossier Dahan c. Assouline, 2020 QCTAL 4703 a été ouvert le

22 juillet 2020 et l'audience a eu lieu le 8 septembre et le jugement rendu le 16 octobre 2020.

Finalement Le dossier le plus encourageant : Mathieu c. Baribeau, le dossier a été ouvert le 30 juillet 2020 l'audience a eu lieu le 11 août 2020 et le jugement rendu le 19 août 2020.

Dans tous les cas, si vous présentez de la réticence de la part des locataires et une judiciarisation certaine du processus, envoyez vos avis de visite par courrier recommandé, c'est important pour la suite de votre dossier et la présentation devant le Tribunal administratif du logement (Anciennement Régie du logement).

Bonne visite.

Despite the pandemic, the Tribunal administratif du logement provides a landlord with robust means to allow him to access his housing.

Since the start of this pandemic, the residential rental sector has witnessed an exponential increase in refusals of access to housing on the part of tenants. These refusals are often linked to the excessive fears of tenants when faced with the intrusion of strangers into their apartment.

Obviously, with the amount of information conveyed in the media on COVID-19, the rules and measures of all kinds imposed by the government and public health, the tenant can get lost a little, especially in the « red » zone and make him decide to stupidly refuse access to his housing.

In these circumstances, it is therefore desirable for the landlord to allay fears and convince the tenants to provide access by explaining the protocol to be followed and the rules applicable. Since the

start of the pandemic, rental property owners have told us that a simple notice without a protocol is often doomed to systematic refusal.

A brief reminder that decree 1020-2020 of the Government of Quebec allows the visit of a housing for rental or sale of the building as well as for a service.

The website of the « Tribunal Administratif du logement » recommends the following protective measures:

Wear a mask, respect the distancing, wash your hands when entering and leaving the housing.

Visitors should avoid touching anything.

The owner should plan to disinfect the door handles.

Unfortunately, there are times when fear trumps logic.

In a file submitted in August 2020, the tenant complained of water infiltration but refused access to his housing.

Mathieu vs Baribeau, 2020 QCRDL 17013

The owner wanted to access the housing with a contractor and an air quality expert to address the problem. To no avail. After hearing the claims of the parties, the administrative judge, Me Sylvie Lambert rendered the following judgement:

« FOR THESE REASONS, THE TRIBUNAL:

29 ORDERS the tenant, subject to sending the 24-hour notice required by section 1931 of the Civil Code of Quebec, except in an emergency, to give access to her housing to the landlords and/or to their representative accompanied by their expert and/or their contractor in order to carry out any assessment, observation or inspection of the building, including making perforations in the walls to take samples;

30 ORDERS the provisional execution of the order despite the ap-

Suite à la page 8



al, from the 5th day of its date;

31 CONDEMNS the tenant to pay the landlords the legal costs of 101 \$;

32 Failure by the tenant to comply with the access order for the landlord's visits accompanied by his air quality expert and his contractor:

33 AUTHORIZES the landlords to call upon a bailiff, a locksmith and the police, in order to be able to execute this order... »

We are pleased to see that the administrative judge gives concrete means to the landlord, in compliance with the laws, to enable him to use this order quickly and efficiently.

We understand in this judgement that in spite of the pandemic, experts and contractors can enter a housing to carry out work and expert assessments.

According to the law (in particular sections 1931, 1932 and 1933 of the Civil Code of Quebec) it is the landlord who sets the date and time of the visit, the tenant has the right to be there and cannot impose any conditions.

Some imaginative tenants had the idea, in recent months, of imposing conditions so restrictive that they amounted to a refusal.

Some recent judgements outline these requirements:

2020 QCRDL 12395 Boulanger vs Seguin Paragraphs 17 and 18

« Consequently, and may it be said with respect, the law does not allow a tenant duly notified of a visit to refuse this access because of

his own schedule or his absence from the housing, regardless of the motivation for such absences.

Furthermore, if the tenant wishes to be present during visits, she must adjust her schedule accordingly or ensure the presence of an agent if she absolutely insists. »

Dahan v. Assouline, 2020 QCTAL 4703

In this decision, the tenants impose on the landlord rules related to COVID-19.

Paragraphs 7 and 8 of the decision:

« Among the rules to be observed, the tenants require in particular a time limit and a limited number of visitors, i.e. a maximum of three people for fifteen minutes; wearing a visibly new or supplied mask and gloves, disposable medical gown and plastic hair cover or poncho supplied by them as well as wearing shoe covers supplied by them.

Tenants also require that every visitor put on their gloves a Purell-type anti-microbe liquid as well as a social distancing of 2 metres between each person and forbid visitors to touch any surface or object in the apartment. »

The administrative judge answers to these tenants' requirements in paragraph 22 of this decision.

« With respect, while the Tribunal understands the concerns of the tenants for their health, especially the one of the tenant in question, it is of the view that the measures they are demanding are excessive. Not only do they have the effect

of preventing landlords from exercising their right of access to the housing, but they also limit their right to manage and freely dispose of their property.

In any case, an agreement is the most effective method especially in the case of a sale where everything happens very quickly. The delay before the hearing may discourage some, but rest assured there is a marked improvement here.

Here are a few decisions that reflect the new reality of the Tribunal administra-

tif du logement as well as the delays you can expect:

In the midst of the first wave of COVID-19: The Boulanger vs Séguin case opened on March 18, 2020, was heard on June 9 and the judgement was rendered on June 29, 2020. The Dahan vs Assouline, 2020 QCTAL 4703 case was opened on July 22, 2020 and the hearing took place on September 8 and the judgement was rendered on October 16, 2020.

Finally, the most encouraging case: Mathieu vs Baribeau, the case was

opened on July 30, 2020, and the hearing took place on August 11, 2020 and the judgement was rendered on August 19, 2020.

In any case, if you sense reluctance on the part of the tenants and a certain judicialization of the process, send your visit notices by registered mail, this is important for the rest of your case and its presentation before the Tribunal administratif du logement (Formerly called the Régie du logement).

Make a good visit.

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 Robert Soucy

LE NON-RESPECT DU DROIT DE GÉRANCE DU LOCATEUR PEUT ENTRAÎNER LA RÉSILIATION DU BAIL DU LOCATAIRE

Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction de la locataire. La locataire réplique avec une demande de diminution de loyer et en dommages.

Dans sa procédure introduite, le locateur allègue que la locataire alourdit grandement la gestion de l'immeuble en faisant des plaintes non fondées et appelant constamment le locateur. De plus, cette locataire harcèle ses employés et fournisseurs en les appelant régulièrement. Pour démontrer la nuisance de la locataire, le locateur fait entendre comme témoin une de ses employées et aussi son exterminateur qui raconte que la locataire l'appelait constamment le jour et même tard le soir pour lui parler de ses problèmes. Lorsqu'il a cessé de répondre, elle a commencé à appeler avec un numéro masqué. La représentante du locateur a témoigné qu'un tel comportement lui avait

fait perdre des fournisseurs qui ne veulent plus aller travailler dans ce logement.

Depuis quelques années, la locataire a déposé deux demandes pour harcèlement qui ont été rejetées. Dans la dernière décision, nous pouvons y lire :

« D'autre part, la preuve présentée par la locataire ne permet au tribunal de dire qu'il y a eu du harcèlement de la part du locateur et/ou que la locataire fut dérangée par la locataire habitant le logement sis au #215.i»

Dans la seconde décision concernant le harcèlement, le Tribunal conclut :

« La preuve administrée à l'audience permet au Tribunal de conclure que pour la locataire, tout et son contraire est une preuve de harcèlement dont les locateurs sont responsables. La locataire ne s'est nullement déchargée de son fardeau de preuve à cet égard et

sa demande doit être rejetée. »ii

La représentante du locateur témoigne qu'après cette décision, et le dépôt de sa demande de résiliation de bail, les choses se sont calmées un peu. Toutefois, dès l'envoi de l'avis d'audience pour la demande de résiliation de bail, le harcèlement a repris et la locataire a déposé sa demande qui selon la procureure du locateur, est basée sur les mêmes faits invoqués dans les deux autres demandes antérieures. De plus, ce Tribunal a dû à plusieurs reprises rappeler la locataire à l'ordre, car elle revenait constamment sur les faits mis en preuve dans les instances précédentes pour justifier sa nouvelle demande de diminution de loyer et de dommages-intérêts.

La locataire tentait aussi constamment de remettre en question les conclusions factuelles de la dernière décision, pour laquelle elle avait

introduit une demande de rétractation dont elle s'est désistée pour ensuite faire une demande de permission d'en appeler à la cour du Québec qui lui fut refusée. lii

Elle se plaint à l'automne 2017, de la présence de punaises de lit. Or, le rapport de l'inspecteur de la Ville révèle qu'elle a refusé l'accès à cet inspecteur, puisqu'il ne pouvait pas venir au moment que cela lui convenait. La Ville a fermé le dossier qui a été réactivé après que la locataire a finalement décidé de collaborer. Selon le rapport de la Ville, la locataire était très agressive lors de cette visite.

L'exterminateur du locateur ira ensuite deux fois et ne découvrira qu'une seule punaise morte depuis longtemps. Il effectuera des traitements préventifs. Il tenta d'y retourner une troisième fois après un préavis donné plusieurs jours d'avance. À 13 heures, la locataire répond par télécopieur

qu'elle ne donnera pas l'accès à l'exterminateur à 15 heures.

La locataire envoie de longues lettres au locateur et sa représentante explique qu'ils perdent beaucoup de temps à les déchiffrer alors que ces lettres contiennent souvent les mêmes récriminations : elle est victime de discrimination, de harcèlement et que des travaux doivent être faits dans son logement seulement au moment que cela lui conviendrait. Le locateur allègue qu'elle empêche le bon entretien de son logement.

ANALYSE ET DÉCISION

La locataire par l'intermédiaire de son avocate plaide que le Tribunal ne peut pas résilier le bail, car il s'agit d'un conflit qui ne relève pas des obligations du bail, mais ce conflit est d'ordre extracontractuel. Pour la procureure du locateur, nous ne pouvons pas maintenir la relation contractuelle qui est de-

Suite à la page 10

venue intenable.

Le Tribunal doit considérer qu'il n'a pas la compétence pour résilier le bail au motif d'un conflit de personnalité. iv Il a déjà été établi que la Régie du logement n'avait pas la compétence pour se prononcer sur des recours de nature extracontractuelle entre locateur-locataire. v

La doctrine est au même effet :

« On observera que, strictement parlant, les insultes, les calomnies et les agressions ne constituent pas autant de violations du contrat de louage lui-même, mais des fautes extracontractuelles commises à l'occasion du contrat : elles ne devraient donc jamais conclure à la résiliation du bail, mais uniquement au plan extracontractuel, à des dommages intérêts et à l'injonction ou l'ordonnance »vi

De plus, la Cour d'appel du Québec ajoute;

« même si la frustration du locataire découlait des manquements du locateur à ses devoirs contractuels, un comportement de la sorte ne relève pas de la relation contractuelle du fait de son éloignement des règles les plus élémentaires de civilité. À ce titre, il y a consensus dans la jurisprudence et la doctrine à l'égard du fait que la Régie n'a pas compétence pour statuer sur les recours extracontractuels entre locateurs et locataires. »vii

LA SITUATION EXTRÊME

Le principe de non compétence du Tribunal sur les recours extracontractuels n'est pas absolu puisqu'un bail pourra être résilié si le comportement d'un locataire constitue un accroc sérieux à la bonne foi qui doit être la règle dans une relation locateur-locataire. viii Pour fonder un recours en résiliation, la situation doit être extrême.

Dans l'affaire Mallay, la preuve d'un caractère belliqueux et obstiné d'un locataire a conduit le Tribunal à conclure que cela causait un préjudice sérieux. Aussi, le Tribunal a conclu que des demandes incessantes d'un locataire causaient un préjudice suffisamment sérieux pour résilier le bail. ix Le Tribunal a aussi décidé que le non-respect du droit de gérance peut entraîner une demande en résiliation de bail.

LA SITUATION DANS LE PRÉSENT DOSSIER

Dans le cas qui nous occupe, le Tribunal a jugé la situation suffisamment grave et extrême et a résilié le bail de la locataire. Le Tribunal conclut que la locataire a contrevenu à son obligation de bonne foi contractuelle, ce qui justifie la résiliation de son bail.

« Or, dans le cas qui nous occupe, la locataire ne respecte pas le droit de gérance du locateur en appelant directement ses fournisseurs. De plus, ses demandes incessantes causent un préjudice sérieux au locateur. Surtout que lorsque le locateur

tente d'y répondre, elle complique les choses, ce qui empêche le locateur de remplir ses obligations. »x

La demande de la locataire en diminution et en dommages-intérêts est rejetée par le Tribunal qui la juge clairement non fondée vu que la locataire reprend ses demandes antérieures et aussi parce qu'elle demande des travaux puis elle refuse l'accès à son logement au locateur.

The landlord requests the termination of the lease and the eviction of the tenant. The tenant replied with a request for a reduction in rent and for damages with interest.

In his proceedings, the landlord alleges that the tenant greatly burdens the management of the building by making unfounded complaints and by constantly calling the landlord. Moreover, this tenant harasses the employees and suppliers by calling them regularly. To demonstrate the tenant's nuisance, the landlord calls one of his employees and also his exterminator as a witness who tells the Tribunal that the tenant called him constantly during the day, and even late at night, to talk to him about her problems. When he stopped answering, she started calling with a withheld number. The landlord's representative testified that such behaviour cau-

Failure to respect the landlord's management rights may result in the termination of the tenant's lease

sed him to lose suppliers who no longer want to work in this unit.

In recent years, the tenant has filed two requests for harassment which were rejected.

In the last decision, we can read there:

« On the other hand, the evidence presented by the tenant does not allow the Tribunal to say that there was harassment on the part of the landlord and/or that the tenant was disturbed by the tenant living in the apartment located at # 215. »i

In the second decision concerning harassment, the Tribunal concludes:

« The evidence given at the hearing allows the Tribunal to conclude that for the tenant, everything and its opposite is evidence of harassment for which the landlords are responsible. The tenant has by no means discharged her burden of proof in this regard

and her request must be dismissed. »ii

The landlord's representative testified that after this decision, and the filing of her request to terminate the lease, things calmed down a bit. However, as soon as the notice of hearing for the request to terminate the lease was sent, the harassment resumed and the tenant filed her request which, according to the landlord's attorney, is based on the same facts cited in the other two previous requests. Moreover, this Tribunal had to call the tenant to order on several occasions, because she constantly revisited the facts in evidence in previous proceedings to justify her new request for rent reduction and damages with interest.

The tenant also constantly tried to question the factual conclusions of the last decision, for which she had submitted a request for retraction which she with-

drew and then applied for permission to appeal to the Quebec Court, which was refused to her. *lii*

She complained in the autumn of 2017 about the presence of bedbugs. However, the City Inspector's report reveals that she refused access to this inspector, since he could not come when it suited her. The City closed the file which was reactivated after the tenant finally decided to collaborate. According to the City report, the tenant was very aggressive during this visit.

The landlord's exterminator would then go twice and find only one dead bug deceased a long time ago. He will carry out preventive treatments. He attempted to return there a third time after giving several days notice. At 1 p.m., the tenant replies by fax that she will not give access to the exterminator at 3 p.m.

The tenant sends long letters to the landlord and his representative explains that they waste a lot of time deciphering them when these letters often contain the same complaints: she is the victim of discrimination, harassment and that work must be done in her apartment, but only when it suits her. The landlord alleges that she prevents the proper maintenance of her dwelling.

ANALYSIS AND DECISION

Through her lawyer, the tenant argues that the Tribunal cannot termina-

te the lease because this is a conflict that does not fall under the obligations of the lease, but that this conflict is extra-contractual. For the landlord's attorney, we cannot maintain the contractual relationship which has become untenable.

The Tribunal must consider that it does not have the power of jurisdiction to terminate the lease on the grounds of a personality conflict. *iv* It has already been established that the Régie du logement did not have the jurisdiction to rule on remedies of an extra-contractual nature between landlord and tenant. *v*

The doctrine has the same effect:

« It will be noticed that, strictly speaking, insults, slanders and assaults do not constitute so many violations of the rental contract itself, but extra-contractual faults committed on the occasion of the contract: they should therefore never conclude on the termination of the lease, but only at the extra-contractual level, for damages with interest and the injunction or order. » *vi*

In addition, the Quebec Court of Appeal adds:

« Even if the tenant's frustration arose from the landlord's breaches of his contractual duties, such behaviour does not fall within the contractual relationship because of its distance from the most basic rules of civility. As such, there is a consensus in jurisprudence and do-

ctrine that the Régie has no jurisdiction to rule on extra-contractual remedies between landlords and tenants. » *vii*

THE EXTREME SITUATION

The principle that the Tribunal does not have jurisdiction over extra-contractual remedies is not absolute since a lease can be terminated if the behaviour of a tenant constitutes a serious breach of good faith which must be the rule in a landlord-tenant relationship. *viii* To be the basis for a termination remedy, the situation must be extreme.

In the Mally case, evidence of a belligerent and stubborn nature of a tenant led the Tribunal to conclude that this caused serious harm.

Also, the Tribunal concluded that the incessant demands of a tenant caused sufficiently serious damage to terminate the lease. *ix* The Tribunal also decided that non-compliance with management rights may lead to a request for termination of the lease.

THE SITUATION IN THIS CASE

In this case, the Tribunal found the situation sufficiently serious and extre-

me and terminated the tenant's lease. The Tribunal concludes that the tenant has breached her contractual obligation of good faith, which justifies the termination of her lease.

« However, in the case at hand, the tenant does not respect the landlord's management right by calling his suppliers directly. Moreover, her incessant demands cause serious damage to the landlord. Especially when the landlord tries to answer them, she complicates matters, which prevents the landlord from fulfilling his obligations. » *x*

The tenant's claim for reduction of the rent and for damages with interest is rejected by the Tribunal,

which considers it clearly unfounded given that the tenant resumes her previous claims and also because she asks for work to be done and then refuses access to her apartment to the landlord.

1. Hannaford c. Immeubles Grondin inc. 2011 QCRDL 5476
2. Hannaford c. Immeubles Grondin inc. 2015 QCRDL 11368
3. C. Q. Montréal 500-80-030842-158, Juge Fournier.
4. Bonhomme c. Luu, 2018 QCCQ 31
5. Hauptstead Court Inc c. Samoila, 2012 QCRDL 41983
6. Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage 2e édition*, Yvon Blais 1996, nb 101.
7. J. E. 98-2337, 1998 R. J. Q. 3350.
8. Pilon c. Comeau, 2014 QCRDL 38 933.
9. De Wolfe Shaw c. Berger, 2013 QCRDL 3389
10. Immeubles Grondin inc. Hannaford 2018 QCRDL 17148.



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

USURE NORMALE DU LOGEMENT

Normal wear and tear of a housing

Dans un jugement récent¹, le propriétaire réclame au locataire qui a quitté le logement des indemnités pour les dommages causés au logement en plus des indemnités de relocation.

Il est souvent question au départ du locataire de savoir ce qui est considéré comme de l'usure normale. Une des obligations du locataire est de remettre le logement en bon état à la fin du bail.

« 1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements

résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.»

Dans ce jugement, le propriétaire réclame la somme de 6 907,38 \$, montant qui comprend des indemnités de location et des réparations effectuées. Ce dernier a constaté des dommages à trois endroits.

• Le prélat et le tapis de l'e-

scalier ont dû être changés. Le Tribunal a accordé 30% du montant réclamé soit 837,85\$, car « Le prélat et le tapis de l'escalier avaient une usure de sept ans sur une durée normale de dix ans. »

• La peinture a été refaite. Le Tribunal estime que le logement n'avait pas été repeint depuis 7 ans et donc avait besoin d'un rafraîchissement. « La demande est rejetée sous ce chef. »

• Réparations diverses. « Le locateur a déboursé 114,71 \$ pour réparer la tuyauterie sous l'évier de la cuisine¹ et 18,07 \$ pour les deux sonnettes. »

causés au logement.

La prise de photo pourra aussi vous aider lors de la présentation de la preuve.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

In a recent judgement¹, the landlord claims from the tenant, who has left the dwelling, compensation for damage caused to the housing in addition to the relocation compensation.

It is often an issue of contention at the departure of the tenant to know what is considered to be normal wear and tear. One of the tenant's obligations is to return the dwelling in good condition at the end of the lease.

Finalement, le Tribunal a condamné le locataire à payer au locateur la somme de 2 253,28 \$.

Dans cette décision, le Tribunal a tenu le locataire responsable et imputable des dommages

« Section 1890 of the C.c.Q. Upon termination of the lease, the les-

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



see is bound to hand over the property in the condition in which he received it but he is not liable for changes resulting from aging or fair wear and tear of the property or superior force. The condition of the property may be established by the description made or the photographs taken by the parties; if it is not so established, the lessee is presumed to have received the property in good condition at the beginning of the lease. »

In this judgement, the owner claims the sum of \$6,907.38, an amount which includes rental compensation and repairs made. The latter found damage in three places.

- The linoleum and the carpet of the stairs had to be changed.

The Tribunal awarded 30% of the amount claimed, or \$837.85 because „The linoleum and the carpet on the stairs had worn for seven years over a normal period of ten years.”

- The painting has been redone.

The Tribunal considers that the dwelling had not been repainted for 7 years and therefore needed a refresh. „The request is dismissed for this reason.”

- Various repairs

„The landlord paid \$114.71 to fix the plumbing under the kitchen sink¹ and \$18.07 for the two doorbells.”

Finally, the Court ordered the tenant to pay the landlord the sum of \$2,253.28.

In this decision the Court held the tenant liable and accountable for the damage caused to the dwelling.

Taking a photo can also help you when presenting the evidence.

If you have any questions, do not hesitate to contact our legal department.

1. *Beaumont Robitaille inc. c. Dumont* 2020 QCTAL 4641 503539 24 20200127 G

MÉTROPOLE MIXTE : Règlement de la Ville de Montréal pour augmenter les logements sociaux et abordables

Le règlement visant à augmenter la proportion de logements sociaux, abordables et familiaux à Montréal a été adopté mardi le 17 novembre au conseil municipal de la Ville de Montréal

Dans certaines villes comme Montréal, les ménages à faibles revenus ont besoin d'aide. Selon nous, l'aide à la personne est à privilégier.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'inquiète des impacts financiers sur l'ensemble du projet immobilier. Afin de financer et rentabiliser le projet, est-ce que les prix des au-

tres logements vont augmenter?

Le coût des terrains et des matériaux est déjà très élevé, l'accès à la propriété sera-t-il restreint?

C'est quelques-unes des questions qui devront être étudiées et répondues lors des consultations.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra le cheminement de ce règlement.

COMMUNIQUÉ DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Préserver la mixité de nos quartiers et favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous : tel est l'objectif que se fixe la Ville de Montréal avec son projet de Règlement pour une métropole mixte.

Pour obtenir un permis de construction, tout constructeur d'un projet résidentiel de plus de 450 m² (équivalant à environ cinq logements) devra conclure une entente avec la Ville afin de contribuer à l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux.

La contribution du constructeur variera en fonction de l'ampleur et de l'emplacement du projet. Elle pourra prendre diverses formes, parmi lesquelles :

- la cession d'un terrain ou d'un bâtiment en échange d'une contrepartie financière
- la réalisation de logements répondant à certains critères
- une contribution financière

L'entrée en vigueur du Règlement est prévue pour le 1er avril 2021.

Source : <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement>

Consultation publique

Le Règlement a fait l'objet d'une importante consultation publique menée par l'OCPM à l'automne 2019.

Puisqu'il s'agit d'un règlement d'urbanisme, la loi exige qu'il soit soumis à une consultation distincte de celle de l'OCPM. Cette consultation viendra clore le processus déjà amorcé.

Suite à l'approbation par le conseil municipal, la consultation publique est prévue du 18 novembre au 7 décembre.

L'information sera disponible sur montreal.ca à compter du 18 novembre 2020.



Me Annie Lapointe

LA REPRISE DE LOGEMENT EST AUSSI POSSIBLE POUR UN PARENT DONT ON EST LE PRINCIPAL SOUTIEN

Housing repossession is also possible for a parent for whom one is the main support

Nous approchons la période la plus occupée en ce qui concerne les avis de reprise de logement. En effet, le mois de décembre est le moment, dans bien des cas, où il faut penser à envoyer, si ce n'est pas déjà fait, un avis de reprise de logement si on souhaite aller habiter dans un de nos logements, ou en faire profiter un membre de notre famille. Cet avis est donné au minimum 6 mois avant la fin du bail, pour les baux de plus de 6 mois, ou 6 mois avant la date de reprise s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée (bail verbal, par exemple). L'avis est d'un mois avant la fin du bail pour un bail de 6 mois ou moins. Donc, pour les baux de 12 mois qui se terminent au 30 juin, la date limite est le 31 décembre.

Dans certaines situ-

ations, c'est pour un proche dont on est le principal soutien qu'on aimerait reprendre un logement. Mais ce terme peut être interprété de différentes façons par tout un chacun.

Voici ce qu'indique la loi :

«1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile » (1).

La notion de « principal soutien » n'étant pas définie à la loi, nous devons nous référer aux jugements rendus en la

matière afin d'être éclairés à savoir s'il s'agit d'une disposition qui peut nous être utile. Voici quelques cas à titre d'exemples :

Dans un cas où la reprise a été refusée, la demande de reprise a été faite par le locateur pour son frère qui habite présentement chez ses parents et qui poursuit ses études à l'université. Il indique que son frère ne travaille pas et que ce sont ses parents qui assument ses besoins, dont notamment ses frais de scolarité, mais qu'il l'aide aussi. Dans ces circonstances, bien que le frère puisse être d'un certain soutien, on ne pourrait le qualifier de principal soutien : « Sur la définition du terme principal soutien, la jurisprudence a eu à établir quels sont les critères pour déclarer qu'une personne est le principal soutien d'un parent ou d'un allié. Il est recon-

nu que ce principal soutien doit se manifester soit de façon financière, soit de façon physique ou émotionnelle. » (2).

Le « principal soutien » a souvent été considéré comme devant être un soutien financier. Il semble que la notion ait évolué et certaines décisions considèrent aussi les besoins à d'autres niveaux, donnant ainsi une définition plus large de « principal soutien ».

Dans un autre cas, la reprise du logement a été acceptée par exemple pour les beaux-parents qui ont immigré au Canada il y a peu de temps et qui sont parrainés par la locatrice et son époux, ce qui implique un engagement du couple auprès du gouvernement canadien à subvenir financièrement à leurs besoins (3). Le beau-père ne parle ni français ni anglais de surcroît. Il ne s'a-

git donc pas seulement d'un soutien financier.

Finalement, une reprise pour un oncle de 84 ans, dont le locateur est le seul membre de la famille présent au Canada, a été acceptée. L'objectif d'y loger son oncle près de lui était de subvenir à ses besoins au niveau social, psychologique et familial (4).

Ceci étant dit, il ne faut pas oublier que chaque cas est un cas d'espèce et est jugé selon la preuve et les témoignages présentés. Également, le locataire a le droit de refuser la reprise de logement. S'il ne répond pas à l'avis dans un délai d'un mois à partir de sa réception, il est réputé avoir refusé de quitter et ce sera alors au propriétaire d'ouvrir un dossier auprès du Tribunal administratif du logement afin de présenter son dossier et tenter d'obtenir une

autorisation. C'est à ce moment que l'intention du locateur et de la personne dont il maintient être le principal soutien devront démontrer qu'ils entendent réellement user du logement de la façon mentionnée à l'avis de reprise. Le tribunal qui autorise la reprise pourrait enfin fixer des conditions qu'il estime justes et raisonnables, dont une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

N'hésitez pas à contacter notre équipe pour discuter de vos besoins.

We are approaching the busiest period for housing repossession notices. Indeed, the month of December is, in many cases, the time when you have to remember to send, if it has not already been done, a notice of repossession of housing if you wish to go and live in one of your apartments, or share it with a member of your family. This notice is to be sent at least 6 months before the end of the lease, for leases of more than 6 months, or 6 months before the takeover date if it is a lease for an indefinite period (a verbal lease, for instance). The notice is to be sent one month before the end of the lease for a lease of 6 months or less. So, for 12-month leases that end on June 30, the deadline is December 31.

In some situations, it is for a loved one for whom one is the main support that one would like to take over the housing. But this term can be interpreted in different ways by everyone.

This is what the law says:

« Section 1957 of the C.c.Q. The lessor of a dwelling who is the owner of the dwelling may repossess it as a residence for himself or herself or for ascendants or descendants in the first degree or for any other relative or person connected by marriage or a civil union of whom the lessor is the main support.

The lessor may also repossess the dwelling as a residence for a spouse of whom the lessor remains the main support after a separation from bed and board or divorce or the dissolution of a civil union » (1).

The notion of « main support » not being defined in the law, we must refer to the judgements rendered in the matter in order to be informed as to whether it is a provision which can be useful to us. Here are a few examples:

In a case where the repossession was refused, the repossession request was made by the landlord for his brother who currently lives with his parents and who is studying at university. He indicates that his brother does not work and that it is his parents who take

care of his needs, including his school fees, but that he also helps him. In these circumstances, although the brother could be of a certain support, one could not qualify him as the main support: « On the definition of the term principal support, the jurisprudence had to establish what are the criteria to declare that a person is the main support of a parent or ally. It is recognized that this primary support must be manifested either financially, physically or emotionally. » (2)

The « main support » has often been seen as having to be financial support. It seems that the notion has evolved and some decisions also consider needs at other levels, thus giving a broader definition of « main support ».

In another case, the repossession of the apartment was accepted, for instance, for step-parents who immigrated to Canada a short time ago and who are sponsored by the landlady and her husband, which implies a commitment by the couple to the Canadian Government to financially support their needs (3). Moreover, the stepfather speaks neither French nor English. It is therefore not just financial support.

Finally, a housing repossession for an 84-year-old uncle, whose landlord is the only family member present in Canada, was accep-

ted. The goal of accommodating his uncle near him was to provide for his social, psychological and family needs (4).

That being said, we must not forget that each case is a specific case and is judged according to the evidence and testimony presented. Also, the tenant has the right to refuse the repossession of the housing. If he does not respond to the notice within one month of receiving it, he is deemed to have refused to leave and it will then be up to the owner to open a file with the Tribunal administratif du logement (Administrative Court of Housing) in order to present his file and attempt to obtain authorization. It is at this moment that the intention of the lessor and of the person for whom he

maintains to be the main support must demonstrate that they really intend to use the dwelling in the manner mentioned in the notice of repossession. The Tribunal that authorizes the repossession could finally set conditions that it considers fair and reasonable, including compensation equivalent to moving expenses.

Please feel free to contact our legal team to discuss your needs.

(1) Code civil du Québec, article 1957.

(2) Biroun c. Detournay Baranco, 2018 QCRDL 12301, para 22.

(3) Song c. Benssallam, 2020 QCRDL 48.

(4) Ignelzi c. Girard, 2019 QCRDL 13592.



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

IMMEUBLES LOCATIFS ET PANDÉMIE : ADOPTONS TOUS DE NOUVEAUX COMPORTEMENTS

La COVID-19 va rester dans nos vies encore plusieurs mois. Afin de réduire sa propagation et l'impact sur les personnes vulnérables, nous souhaitons vous rappeler certaines mesures simples qui pourraient faire une grande différence.

- Dans les immeubles et endroits publics, le port du masque est obligatoire. Nous vous recommandons d'étendre cette mesure à vos immeubles locatifs en encourageant les locataires à porter un masque dans les parties communes de l'immeuble.
- Mettez à disposition aux boîtes aux lettres et portes d'entrée, des distributeurs de désinfectants
- Mettez en place un sens pour la circulation dans votre immeuble. Ainsi, il y aura moins de contacts possibles entre vos locataires et il sera alors plus facile de respecter la distanciation sociale de 2 mètres.
- Prenez entente avec vos locataires pour obtenir 12 chèques post-datés ou le paiement du loyer par virement électronique. La traditionnelle collecte, porte à porte, échange de monnaie, doit être proscrite.
- Rappelez à vos locataires que pour le bien-être de tous, ils doivent demeurer dans leur logement uniquement lorsqu'ils présentent des symptômes de la COVID-19.
- Tout locataire en isolement doit demeurer dans son logement, l'accès à la boîte aux lettres, par exemple, lui est interdit.

Pour toutes questions, référez-vous à la ligne COVID en composant le 1 877 644-4545 (sans frais).

RENTAL BUILDINGS AND THE PANDEMIC : LET'S ALL ADOPT NEW BEHAVIOURAL COMPORTEMENTS AND ATTITUDES

COVID-19 will remain in our lives for several more months. In order to reduce its spread and impact on vulnerable people, we would like to remind you of some simple measures that could make a big difference.

- *In buildings and public places, wearing a mask is compulsory. We recommend that you extend this measure to your rental properties by encouraging tenants to wear a mask in the common portions of the building.*
- *Provide disinfectant dispensers at letter boxes and entrance doors.*
- *Set up a direction for regulating traffic in your building. Thus, there will be less possible contact between your tenants and it will then be easier to respect the social distancing of 2 metres.*
- *Make an agreement with your tenants to obtain 12 post-dated cheques or the payment of the rent by electronic transfer. The traditional collection, door to door, exchange of currency, must be prohibited.*
- *Remind your tenants that for the well-being of everyone, they should stay in their apartment only when they show symptoms of COVID-19.*
- *Any tenant in isolation must remain in their housing, access to the mailbox, for instance, is prohibited.*

For any questions, refer to the COVID line by dialing 1 877 644-4545 (toll free).

LE MARCHÉ LOCATIF : PRIX DE VENTE ENCORE EN HAUSSE

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) dévoile ses données pour le mois d'octobre.

Dans ces données, on constate que le marché du Plex (2 à 5 logements) continue d'intéresser de nombreux acheteurs, mais tout comme les autres catégories, le nombre de nouvelles inscriptions a réduit de 21% depuis 1 an dans la Province de Québec.

On constate aussi que le délai moyen avant que le plex soit vendu est vraiment court : 94 jours.

Et ce délai est encore plus court dans cette RMR :

RMR Montréal 61 jours

Île de Montréal 55 jours
Laval 69 jours
Rive-Sud de Montréal 58 jours

Pour la RMR de Montréal, des tendances sont observées :

Les immeubles à revenus (plex) et la copropriété ont tous deux connus la plus importante croissance des ventes (+37 %), dépassant de très peu l'unifamiliale (+36 %).

Hausse plus marquée des inscriptions en vigueur de la copropriété (+12 %) et des plex (+3 %), du jamais vu depuis 2014 pour cette période, contrastant avec l'unifamiliale qui est toujours en forte baisse (-35 %).

Les prix médians conti-

nent de connaître des augmentations très importantes : l'unifamiliale (+21 %), la copropriété (+16 %) et les petits immeubles à revenus (+12 %).

La hausse des prix de vente aura aussi un impact financier sur les taxes foncières, car si la valeur du marché locatif augmente, les taxes foncières qui sont basées sur la valeur des immeubles vont augmenter aussi.

Et par le mécanisme fiscal municipal en place, les locataires assument 100% des hausses ou baisses de taxes de l'immeuble. Donc les locataires peuvent déjà s'attendre à ce que les loyers augmentent en 2021.



Statistiques détaillées par catégorie de propriétés

	Octobre			Cumul annuel		
	2020	2019	Variation	2020	2019	Variation
Unifamiliale						
Ventes	7 321	5 344	↑ 37 %	63 266	55 047	↑ 15 %
Inscriptions en vigueur	20 762	37 327	↓ -44 %	27 599	39 612	↓ -30 %
Prix médian	321 000 \$	264 000 \$	↑ 22 %	290 000 \$	260 000 \$	↑ 12 %
Délai de vente moyen (jours)	71	93	↓ -22	95	98	↓ -3
Copropriété						
Ventes	2 784	1 954	↑ 42 %	22 034	20 246	↑ 9 %
Inscriptions en vigueur	9 478	10 153	↓ -7 %	8 980	11 806	↓ -24 %
Prix médian	290 000 \$	255 000 \$	↑ 14 %	269 000 \$	242 000 \$	↑ 11 %
Délai de vente moyen (jours)	58	84	↓ -26	70	94	↓ -24
Plex (2-5 logements)						
Ventes	1 114	767	↑ 45 %	7 265	6 633	↑ 10 %
Inscriptions en vigueur	4 685	5 422	↓ -14 %	4 540	5 763	↓ -21 %
Prix médian	457 500 \$	450 000 \$	↑ 2 %	422 500 \$	420 000 \$	↑ 1 %
Délai de vente moyen (jours)	74	102	↓ -28	94	101	↓ -7

Source : <https://com.apciq.ca/sam/pdf/stats/2020/stats-202010-fr.pdf>

EFFETS DE LA PANDÉMIE SUR MARCHÉ DE L'HABITATION DE MONTRÉAL

Comment l'offre de logements à vendre et à louer à Montréal a-t-elle été affectée par la COVID-19?

La pandémie de COVID-19 est venue bouleverser la vie et les habitudes de millions de personnes partout dans le monde au cours des derniers mois. Elle a touché des milliers de Québécois et de Montréalais.

Parmi ces impacts, la fermeture des frontières a fait chuter le tourisme international. Elle a également fait diminuer le nombre de personnes venant s'établir de manière permanente (immigrants) ou temporaire (résidents non permanents) au Québec. Les études universitaires de milliers d'étudiants locaux et internationaux ont aussi été chamboulées, bon nombre de cours se faisant maintenant à distance.

Devant ces circonstances hors du commun, il devient intéressant d'examiner l'évolution récente du marché immobilier montréalais, plus particulièrement dans les secteurs où l'on retrouve généralement une concentration importante de logements en location à court terme et/ou d'étudiants.

Par exemple, une augmentation du nombre de logements à vendre ou à louer pourrait faire croître l'offre pour les ménages montréalais et diminuer la pression sur les prix et les loyers. Une telle hausse de

l'offre et ses impacts pourraient aussi varier entre les différents secteurs géographiques et les types d'habitations (achat ou location) dans le Grand Montréal.

Ainsi, si la situation actuelle devait perdurer, l'analyse des plus récentes données nous permet d'établir dans quel sens pourrait évoluer le marché au cours des prochains trimestres.

Voici les questions auxquelles nous tenterons de répondre :

Comment le nombre de copropriétés à vendre a-t-il évolué au cours des derniers mois à Montréal? Certains secteurs se démarquent-ils?

Remarque-t-on une plus grande présence d'investisseurs qui désirent vendre leurs unités sur le marché?

Ya-t-il eu plus de logements offerts en location à Montréal au cours des derniers mois? Est-ce que certains secteurs se démarquent à cet égard?

Les réponses à ces questions pourront nous aider à mieux comprendre le marché immobilier montréalais en ces temps de pandémie. Ultimement, elles montreront comment l'abordabilité des logements à vendre ou à louer pourrait évoluer dans certains secteurs du Grand Montréal.

La proportion des nouvelles inscriptions de copropriétés provenant d'investisseurs ne semble pas plus importante en ce temps de pandémie

De janvier à mars 2020, avant la crise, les nouvelles inscriptions de copropriétés suivaient la tendance lourde des derniers trimestres et étaient en baisse dans tous les grands secteurs de la région métropolitaine de recensement de Montréal.

Sans surprise, en avril et durant une partie du mois de mai, le confinement et les mesures sanitaires instaurées à ce moment-là ont considérablement fait diminuer l'activité sur le marché résidentiel de l'ensemble du territoire métropolitain.

C'est une tout autre histoire pour juin, mois où le nombre de nouvelles inscriptions de copropriétés a beaucoup augmenté dans plusieurs secteurs de la grande région de Montréal.

Il est probable qu'une partie de ces hausses s'expliquent par le fait que les vendeurs étaient en mode rattrapage. En effet, les vendeurs qui auraient normalement mis en vente leurs propriétés en avril ou en mai ont remis ce projet aux mois subséquents, étant donné les circonstances exceptionnelles.

Entre janvier et mars 2020, la vaste majorité des secteurs accusaient un recul du nombre de copropriétés à vendre. La zone de Griffintown, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, et le cœur de l'arrondissement

de Ville-Marie affichaient par contre des gains de quelques dizaines d'unités.

Le portrait est très différent pour les mois d'avril à août, période où la plupart des secteurs ont connu une hausse du nombre de nouvelles inscriptions. Le phénomène était plus présent sur l'île de Montréal qu'en banlieue. Dans la zone de Griffintown, la quantité de copropriétés offertes a plus que doublé par rapport à la même période l'an passé. Certaines zones de l'arrondissement de Ville-Marie et certains autres arrondissements enregistraient eux aussi des hausses importantes.

Les secteurs centraux de Montréal ne sont pas les seuls à avoir connu une

forte augmentation du nombre de copropriétés à vendre. L'offre a aussi augmenté dans les centres-villes d'autres grandes villes canadiennes, comme Toronto et Vancouver.

Il est malheureusement impossible de connaître avec précision les raisons qui ont incité les propriétaires à mettre ces unités en vente sur le marché. En plus des changements au niveau personnel ou professionnel qui peuvent normalement mener à une telle décision, tous les bouleversements liés au contexte actuel (télétravail, confinement...) ont probablement aussi joué un rôle.

Dans le cas plus précis de Montréal, étant donné que Griffintown et le cœur de l'arrondissement de Ville-

SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

-Marie sont des secteurs ayant une forte concentration de logements offerts en location à court terme, mais aussi regorgeant d'étudiants locaux et internationaux, une question vient immédiatement à l'esprit. Serait-ce possible que des investisseurs, c'est-à-dire des personnes qui n'utilisent pas leurs copropriétés comme résidence principale, aient décidé de vendre leurs unités sur le marché étant donné la situation actuelle?

En explorant les données tirées de l'évaluation foncière (voir la méthodologie), nous avons été en mesure d'estimer la proportion des copropriétés mises en vente par des investisseurs depuis le début de la pandémie. L'analyse présentée dans ce rapport porte d'ailleurs uniquement sur le secteur qui a connu la plus forte progression de l'offre au cours des derniers mois, soit Griffintown.

Ainsi, d'avril à août 2020, environ 30 % des nouvelles inscriptions de copropriétés sur le marché de la revente provenaient d'investisseurs dans le secteur de Griffintown. Cette proportion peut paraître élevée à première vue, mais les données d'avril à août 2019 indiquent que ce pourcentage oscillait aussi autour de 30 %.

Un Marché sous la loupe publié en 2016 suivant la même méthodologie avait aussi montré qu'environ le tiers des copropriétés appartenaient à des investisseurs dans le secteur de Griffintown.

La proportion de ventes provenant d'investisseurs au cours des derniers mois n'est donc pas différente de ce qui a été observé par le passé⁶. Cela ne signifie pas que des investisseurs à Griffintown n'ont pas récemment mis en vente leurs copropriétés sur le marché à cause des bouleversements créés par la pandémie.

C'est plutôt signe que les investisseurs, même dans ce contexte de pandémie, ne jouent pas un rôle plus important que par le passé dans les nouvelles inscriptions. Autrement dit, la forte augmentation du nombre de copropriétés à vendre à Griffintown est autant causée par des investisseurs que par des ménages propriétaires qui vivent dans ce secteur et qui ont décidé de se départir de leur unité.

Nous avons voulu explorer, à partir des données du registre foncier, les secteurs de la ville de Montréal d'où provenaient les personnes ayant acheté une maison unifamiliale en banlieue entre janvier et septembre 2020, car il pourrait s'agir de personnes qui ont décidé de quitter la métropole.

De tous les sous-secteurs de la ville de Montréal, c'est au cœur de Griffintown (ainsi que dans les parties adjacentes de l'arrondissement de Ville-Marie) que l'on observait la plus forte progression de ce type de transactions entre 2019 et 2020. Cette hausse était d'ailleurs plus prononcée pour les mois de juin à septembre.

Les données de ces nouveaux acheteurs ayant quitté ces secteurs centraux de Montréal pour acquérir une maison unifamiliale en banlieue indiquent aussi que la vaste majorité d'entre eux habitaient auparavant une copropriété. Il est possible que dans la situation actuelle, l'attrait de la banlieue soit devenu plus important, ce qui a pu entraîner une hausse des nouvelles inscriptions de copropriétés à vendre. Étant donné le temps qui peut s'écouler entre une nouvelle inscription de copropriété sur le marché, sa vente et la conclusion de la transaction chez le notaire, il faudra encore attendre quelques mois avant de pouvoir vérifier cette hypothèse.

Nous suivrons avec grand intérêt l'évolution des nouvelles inscriptions au cours des prochains mois afin de mieux comprendre quelle orientation pourrait prendre le marché des copropriétés en ces temps de pandémie.

Plus de logements offerts en location à long terme dans les secteurs plus centraux de Montréal

Dans la section précédente, il a été établi que les secteurs plus centraux de la ville de Montréal avaient connu une augmentation soutenue du nombre de copropriétés à vendre. Qu'en est-il maintenant du nombre de logements offerts en location à long terme sur le marché?

Un des défis importants pour répondre à cette question est qu'il n'existe pas présentement une base à

haute fréquence qui contiendrait, sur un horizon de plusieurs années, des données sur l'ensemble des logements locatifs offerts dans la métropole.

La base de données CentrisMD contient le nombre de logements locatifs offerts sur le territoire de la métropole depuis plusieurs années, ce qui permet de mieux mesurer l'évolution au fil du temps. Les logements locatifs peuvent être annoncés sur plusieurs plateformes autres que CentrisMD, ce qui signifie que ce système reflète seulement une partie de l'activité sur le marché.

La proportion de logements à louer offerts sur CentrisMD par rapport à l'ensemble des plateformes peut aussi varier d'une année à l'autre – un autre facteur qui pourrait biaiser notre lecture de l'évolution du nombre de logements à louer au cours des dernières années.

Malgré ces limites liées aux données, nous examinons la quantité de logements offerts en location à long terme sur le système CentrisMD depuis quelques années dans plusieurs secteurs de Montréal, et plus particulièrement en ces temps de pandémie.

Après avoir été relativement stable depuis 2016, l'offre de logements à louer sur CentrisMD a bondi de 29 % durant les mois suivant le début de la pandémie. Leur nombre est passé de 5 470 en 2019 à 7 077 en 2020. Une analyse plus approfondie indique que cette augmentation n'a

pas été uniforme sur tout le territoire montréalais. En banlieue, une diminution de 2 % des logements à louer sur le système CentrisMD a été observée entre avril et août 2020¹⁶, alors que la ville de Montréal a plutôt enregistré une hausse de 37 %.

Des gains importants ont aussi été observés à l'intérieur de la ville de Montréal. En effet, des secteurs comme Ville-Marie, le Sud-Ouest, Le Plateau-Mont-Royal et Rosemont-La Petite-Patrie ont connu une forte hausse du nombre de logements offerts depuis le début de la pandémie¹⁸. Ensemble, ces arrondissements ont en fait connu une progression cinq fois plus élevée du nombre de logements à louer que le reste de la ville de Montréal.

Certains arrondissements comme Outremont et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension ont aussi connu des hausses soutenues, bien qu'en nombres absolus ces secteurs représentent moins d'unités.

Les arrondissements et sous-secteurs présentés au tableau 2 où de fortes augmentations ont été enregistrées partagent d'ailleurs certains points communs :

- ce sont toutes des zones ayant une forte population étudiante;
- une proportion relativement importante de logements offerts sur le marché locatif à court terme.

Avec plusieurs cours universitaires offerts à distance et un tourisme international au point mort, le nombre

Suite à la page 24

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel
- Portes, porte patio et fenêtres
- Balcon, rampe et revêtement extérieur
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

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. 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

13. 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

14. 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

15. 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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveaahuissiers@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

17. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

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

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

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>

18. 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

19. 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

20. MAÇONNERIE

Britex Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britexrestauration@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

21. 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.

22. 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

23. 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

24. 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

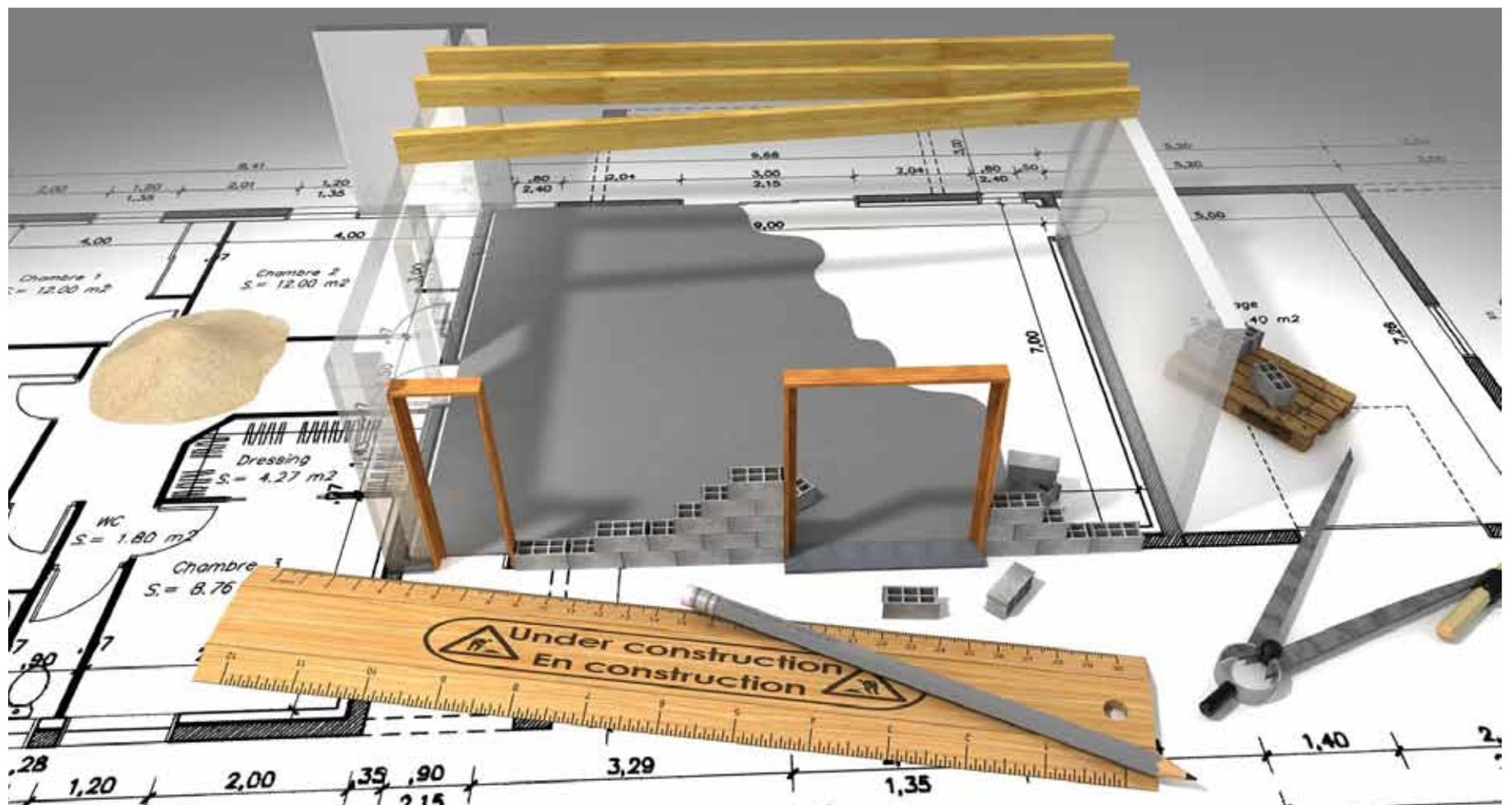
25. TÉLÉPHONES MOBILES

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



LES ENCOMBRANTS: *Collecte changée mais des améliorations sont attendues*

La Ville de Sherbrooke a décidé de modifier durant la dernière année sa collecte de gros rebuts en permettant aux citoyens de prendre rendez-vous directement, sans attendre de dates prévues. Sur la brochure de la Ville, il était indiqué: « **Pour éviter les amas d'encombrants sur votre propriété :**

- **Faites connaître la nouvelle procédure à vos locataires.**
- **Inscrivez-vous pour obtenir une collecte pour tous les locataires de votre immeuble. »**

Le problème dans la mise en place des rendez-vous, c'est que le propriétaire se trouve souvent à devoir assumer lui-même les gros rebuts laissés par les locataires. En effet, il semble que certains locataires se déresponsabilisent devant le fait qu'il n'y ait plus de dates claires de collecte. Résultat: c'est le pro-

priétaire, parfois quelques jours ou quelques semaines plus tard, qui est mis au courant des items laissés en bordure de rue et doit remplir le formulaire de la municipalité pour prévoir la collecte des encombrants laissés sur sa propriété. Comme la Ville, la plupart du temps, n'émet de contraventions qu'au propriétaire de l'immeuble, c'est ce dernier qui se retrouve en défaut et risque de subir les conséquences reliées aux objets abandonnés par ses locataires.

Plusieurs propriétaires se plaignent du délai; il semblerait qu'il se soit amélioré, mais reste tout de même souvent de plus d'une semaine avant qu'un camion vienne collecter. Les locataires, eux, n'attendent la plupart du temps pas la date de passage, ou de prendre un rendez-vous, pour déposer quand

ils veulent.

Il nous a été mentionné que les camions ne ramassent pas si les objets sont mouillés; les consignés sont à l'effet que ces derniers doivent être gardés à l'abri des intempéries et placés en bordure de rue que la semaine prévue au rendez-vous pour la collecte. Aussi, ne sont ramassés que les items spécifiquement mentionnés lors de l'inscription.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) reconnaît que la Ville veut devenir plus verte et encourage ces changements. Mais il faut que les changements soient adaptés

à la situation des contribuables. Il faut pouvoir offrir une solution viable pour les propriétaires de logements.

Aussi il est dommage de faire supporter les actes répréhensibles des locataires au propriétaire de l'immeuble. La Ville doit pouvoir communiquer directement avec les locataires et gérer cette situation sans intermédiaire. Rappelons que la Ville a conçu une affiche afin de partager l'information dans vos immeubles concernant le nouveau mode de fonctionnement.

Notez d'ailleurs que la collecte des résidus encombrants est terminée pour l'année 2020 et sera de retour en 2021

RONA
L'entrepôt

G R A N B Y

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

Conférence RPHL : 19 janvier 2021 à 18h30

**LE MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC
ET LA LOCATION D'UN LOGEMENT
EN TEMPS DE PANDÉMIE**

Webdiffusion

Réservation obligatoire au [http://boutique.rphl.org/
fr/confrences-et-formations](http://boutique.rphl.org/fr/confrences-et-formations)

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

Suite de la page 18 : Effets de la pandémie sur le marché de l'habitation de Montréal

de logements offerts semble donc avoir augmenté considérablement dans les secteurs où la population étudiante et les locations à court terme sont importantes. Néanmoins, il demeure difficile de mesurer avec précision l'impact relatif de chacun de ces deux facteurs sur cette augmentation. D'un côté, il est plausible qu'un moins grand nombre d'étudiants aient eu besoin de louer un appartement au cours des derniers mois étant donné la situation actuelle.

D'un autre côté, une récente étude du Canadien Journal of Urban Research nous permet d'en apprendre un peu plus sur la situation des locations à court terme à Montréal. Cette étude indique que parmi tous les grands centres urbains du Canada, c'est dans la région de Montréal que les logements offerts sur la plateforme Airbnb sont les plus concentrés géographiquement.

C'était aussi à Montréal que la commercialisation des unités était la plus importante. Autrement dit, la métropole avait la plus forte proportion de revenus de location provenant de personnes louant plus qu'une unité (multilistings).

Avec les circonstances liées à la pandémie, il est donc possible de croire que des personnes détenant plusieurs unités, probablement concentrées dans les secteurs les plus centraux de Montréal, aient décidé de remettre ces logements sur le marché locatif à long terme.

La hausse de l'offre locative obtenue au moyen des données CentrisMD semble aussi être confirmée par d'autres sources. Ces dernières indiquent que le nombre de logements à louer sur l'île de Montréal par l'entremise d'autres plateformes de location (Kijiji, LesPac, etc.) a fortement augmenté au cours des derniers mois, ce qui était moins le cas en banlieue.

Par ailleurs, la proportion de logements meublés parmi ces appartements était plus élevée qu'autrefois. C'est un signe qu'ils pouvaient provenir du marché locatif à court terme et/ou être destinés à des étudiants.

Au cours des prochains mois, si l'augmentation de l'offre de logements à louer se poursuit dans les secteurs plus centraux de Montréal, ces secteurs pourraient connaître des variations plus importantes des taux d'i-

noccupation ainsi que des pressions plus faibles sur les loyers.

Source : SCHL

Benjamin Moore

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

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