

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mai 2021, Volume 37 No 5

### PROPRIÉTAIRES ET MÉDIAS

Nous pouvons lire plusieurs journaux diffuser des titres qui laissent entendre que les propriétaires abusent de la situation, qu'ils font des évictions reliées à des travaux de rénovation, qu'ils trouvent des motifs pour demander à leurs locataires de quitter.

>>Page 2

### NON-PAIEMENT DU LOYER

Prochaine conférence APQ le 8 juin 2021 à 18h3. en webdiffusion. Selon le dernier rapport annuel du Tribunal Administratif du logement (TAL), sur 69 210 dossiers on dénombre 39 284 qui étaient des dossiers de non-paiement de loyer!

>>Page 12

### L'HABIT NE FAIT PAS LE MOINE

Autant le fait de signer un contrat de bail de logement sur un formulaire « fait maison » d'une page ne l'exclut pas de la compétence du Tribunal administratif du logement, autant le contraire est vrai.

>>Page 14

## LA DEMANDE DE REPRISE DU LOGEMENT PAR LE LOCATEUR EST ACCORDÉE

MÊME SI LES RELATIONS  
AVEC LA LOCATAIRE ONT  
ÉTÉ PLUS TENDUES LES  
DERNIERS MOIS

Suite à la page 8





Me Martin Messier

# LES PROPRIÉTAIRES SONT MALMENÉS DANS LES MÉDIAS PAR LES TEMPS QUI COURENT

*Landlords are being bullied in the media these days*

## MOT DE L'ÉDITEUR

**N**ous pouvons lire plusieurs journaux diffuser des titres qui laissent entendre que les propriétaires abusent de la situation, qu'ils font des évictions reliées à des travaux de rénovation, qu'ils trouvent des motifs pour demander à leurs locataires de quitter.

Les raisons semblent pousser les propriétaires à agir de la sorte sont pourtant bien claires et dénoncées depuis de nombreuses années. Notre système de fixation des loyers est désuet. L'inadéquation patente entre la réalité des propriétaires et les taux qui sont proposés lorsqu'on applique la métho-

de créé des enjeux réels pour les propriétaires d'immeubles au Québec.

En effet, un propriétaire qui respecterait à la lettre ces taux en y étant confiné par des locataires qui refusent systématiquement les hausses de loyer sont projetés dans une situation intenable.

Comment en sommes-nous arrivés là?

Comment expliquer qu'on demande à un propriétaire de logement au Québec de maintenir son logement en bon état d'habitabilité et qu'on lui propose deux dollars d'augmentation de loyer par tranche de 1000\$ de travaux investis?

Comment expliquer que nos élus ne prennent

pas action pour éviter la dégradation du parc immobilier et l'augmentation des tensions entre propriétaires et locataires?

La réponse semble pourtant simple : en empêchant les loyers de croître normalement. L'impact à court terme est de maintenir le prix d'un logement plus bas que ce qu'il devrait être. L'impact à long terme, nous commençons à peine à le vivre, est cependant selon nous bien plus grave que ce qu'une augmentation de loyer raisonnable aurait comme conséquence.

Devant l'absurdité d'un rendement de plus de 40 ans afin de rentabiliser

un investissement qui a une durée de vie de moins de 20 ans, plusieurs propriétaires font des réparations mineures. Au fil des ans, cette absence d'entretien préventif et l'abondance des réparations de nature curative dégrade l'immeuble et la qualité de vie des gens qui y résident.

Curieusement, la seule réaction de nos élus a été de permettre aux municipalités de poursuivre plus facilement les propriétaires de logement et de pouvoir exécuter certains travaux en les tenants responsables.

Devant cette situation, il n'est pas étonnant que plusieurs propriétaires cherchent à négocier la

Volume 37 No 5  
Mai 2021

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs  
Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat

### Impressions

Imprimeries Transcontinental  
Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure.

**Note:** le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Les renseignements contenus dans ce journal sont à titre informatif et constituent de l'information générale pouvant ne pas s'appliquer à votre situation précise. Ils ne doivent pas être interprétés comme pouvant remplacer des conseils spécifiques à votre situation; ceux qui les ont rédigés, ainsi que l'Association des propriétaires du Québec, ne sauraient être tenus responsables de l'usage qui en est fait. En cas de besoin, veuillez consulter un conseiller juridique qui saura vous guider en ayant toutes vos informations particulières en main.

### Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada  
ISBN 0835-4316  
L'Association des Propriétaires du Québec

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Luc Fortin, avocat  
Me Annie Lapointe, notaire  
Laurence Gauthier  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme  
Yves Lechasseur



fin du bail avec leurs locataires en leur demandant de consentir à une résiliation bien souvent moyennant des sommes importantes.

Dans un marché avec un système de fixation des loyers équilibré, cet argent devrait plutôt être investi dans l'immeuble moyennant contrepartie raisonnable en augmentation de loyer.

Comment justifier un amortissement de plus de 40 ans pour des travaux qui ont une durée de vie de loin inférieure à la durée de l'amortissement. Il est temps pour notre gouvernement d'apporter des réponses à ces questions.

Il est temps pour nos élus d'agir pour rétablir l'équilibre et avoir le courage de dire tout haut ce qu'ils comprennent certainement et se chuchote tout bas : il est normal que les loyers augmentent. Il est sain d'avoir des prix de logements qui augmentent de façon raisonnable pour

favoriser l'entretien de l'immeuble.

Les sommes investies stimuleront non seulement l'économie permettant ainsi des revenus supplémentaires tant pour les villes que pour le gouvernement et l'argent ainsi gagné pourra être redistribué aux locataires qui ont besoin d'un apport financier pour bien se loger.

Il est temps que notre gouvernement agisse et réalise que les propriétaires sont des entrepreneurs qui doivent s'assurer d'avoir une entreprise en bonne santé financière pour donner des services de qualité.

**W**e can read various newspapers these days whose headlines suggest that landlords are abusing the situation, that they are making evictions related to renovations, that they are finding

all kinds of reasons to ask their tenants to leave.

The reasons that seem to push the owners to do this are however very clear and have been denounced for many years. Our rent-setting system is outdated. The obvious mismatch between the reality of rental property owners and the rates that are proposed when applying the method put plainly in the forefront what are the real stakes for property owners in Québec.

Indeed, a landlord who would respect these rates to the letter by being confined to them by tenants who systematically refuse rent increases is facing an untenable situation.

How did we get to this point? How do you explain that a rental property owner in Quebec is asked to keep his housing in a good state of habitability and that he is offered two dollars of rent increase for every \$1,000 of work invested?

How can we explain why our elected representatives are not taking any action to prevent

the deterioration of the housing stock and the increase in tensions between landlords and tenants?

The answer, however, seems simple: by preventing rents from growing normally. The short-term impact is to keep the price of a housing lower than it should be. The long-term impact, which we are just beginning to experience, is, in our view, much more serious than what a reasonable rent increase would result in.

Faced with the absurdity of a return-on-investment of more than 40 years in order to make a profit on an investment that has a lifespan of less than 20 years, many rental property owners make minor repairs. Over the years, this lack of preventative maintenance and the abundance of curative repairs degrades the building and the quality of life of the people who live there.

Surprisingly, the only reaction of our elected officials has been

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

Découvrez notre assurance de groupe auto, habitation et entreprise



to make it easier for municipalities to prosecute rental property owners and to be able to carry out certain works by holding them accountable.

more than 40 years for work that has a lifespan far less than the repayment period? It is time for our government to answer these questions.

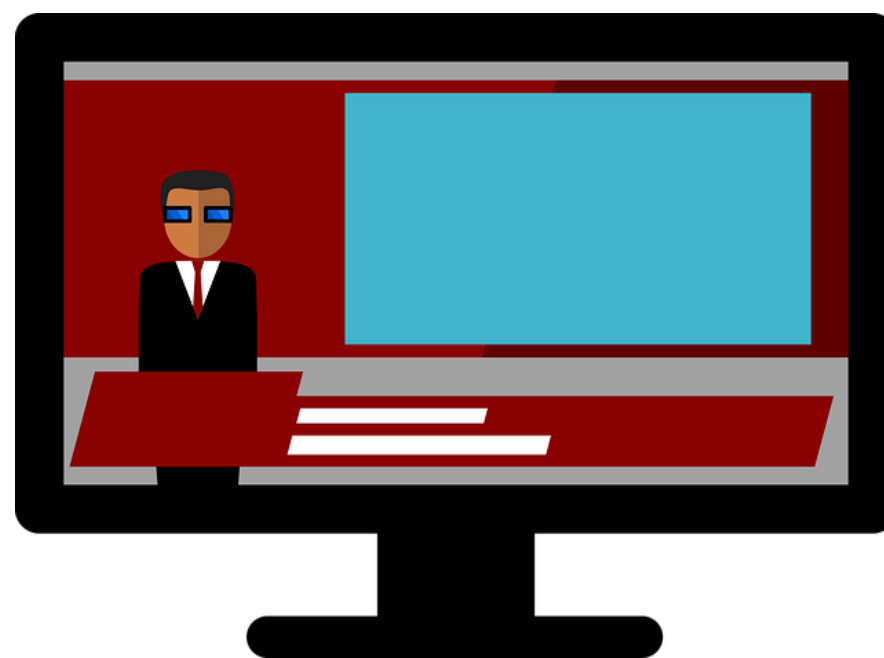
In this situation, it is not surprising that many landlords seek to negotiate the end of the lease with their tenants by asking them to consent to a termination, often for large sums of money.

It is time for our elected officials to act to restore balance and have the courage to say out loud what they certainly understand and whisper discreetly: it is normal for rents to rise. It is healthy to have rental housing prices that increase reasonably to promote the maintenance of the building.

In a market with a balanced rent-setting system, this money should instead be invested in the building with a reasonable consideration for an increase in rent.

The money invested will not only stimulate the economy, allowing additional income for both cities and the government, and the money earned can be redistri-

How to justify an amortization of



buted to tenants who need a financial contribution to provide them with comfortable housing.

It is time for our government to act and realize that rental property owners are entrepreneurs

who must ensure that they have a financially sound business to provide quality services.

## **RAPPEL : VOL ET DÉCLARATION D'ASSURANCE**

Petit rappel, lorsqu'un logement est cambriolé, il faut contacter votre compagnie d'assurance ou votre courtier d'assurance.

Il est possible que ce soit deux réclamations d'assurance qui doivent être faites :

- 1) par le biais de l'assurance habitation du locataire pour les biens volés
- 2) par le biais de l'assurance habitation sur l'immeuble que le propriétaire a contractée.



## **REMINDER : THEFT AND INSURANCE DECLARATION**

Small reminder: when one housing has been burgled, contact your insurance company or insurance broker.

It is possible that there are two insurance claims that must be made :

- 1) through the tenant's housing insurance for stolen property;
- 2) through the housing insurance on the building that the owner has contracted.

## L' ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) CONSTATE QUE LE CONTRÔLE DU LOYER AU QUÉBEC EST TROP RESTRICTIF

Montréal, le 24 avril 2021 --- L'Association des propriétaires du Québec (APQ) réitère que la demande des associations de locataires pour „un vrai contrôle des loyers” est une demande qui ne devrait même pas être évoquée.

Les associations de locataires donnent une fausse perception du marché locatif par leurs demandes qui ne feraient qu'encombrer le système de justice alors qu'il existe déjà de nombreux mécanismes de contrôle de loyer au Québec.

„Prenons l'existence même de la clause G qui devrait tout simplement disparaître: la protection du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois est sur le logement! C'est une réforme complète du marché locatif qui doit être faite. Et celle-ci doit prévoir que les loyers soient négociés entre les parties quand le logement est libre et ainsi permettre un ajustement des prix” selon Martin Messier président de l'APQ.

« Le propriétaire et le locataire ont la liberté de négocier leur augmentation annuelle et c'est cette liberté contractuelle qui ne doit pas être remise en question. » Selon Martin Messier, président de l'APQ.

Si le locataire estime que l'augmentation proposée est exagérée, il a la possibilité de communiquer avec son propriétaire et de discuter de celle-ci. Si aucune entente n'est trouvée, le locataire n'a qu'à faire part de son refus. Le propriétaire a alors le fardeau d'ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL), de payer les frais d'ouverture de dossier, les frais de signification et doit soumettre ses chiffres au locataire et au Tribunal. Le propriétaire doit ensuite se déplacer pour une audience, et c'est le Tribunal qui calculera l'augmentation selon ses critères et les factures justificatives du propriétaire. Le résultat de ce calcul donne des frissons à la plupart des propriétaires tant le résultat est faible.

«La méthode est désuète et ne permet pas de tenir compte des dépenses de façon réaliste pour un immeuble. Il est vraiment inutile de vouloir en ajouter, bien au contraire! » d'ajouter Martin Messier.

„Les propriétaires subissent un contrôle excessif lors de l'augmentation des loyers, notamment au niveau des rénovations. Plus de 40 ans pour un retour sur investissement! Cela ne fait aucun sens! Ce calcul est préjudiciable pour les locataires et pour les propriétaires.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande donc au gouvernement d'encourager les rénovations en assouplissant les règles et en mettant en place des incitatifs fiscaux.

Le contrôle des loyers n'est qu'une partie de tous les changements qui doivent être opérés dans les règlements du Tribunal administratif du logement. Ces lois ont plus de 40 ans et sont obsolètes dans bien des situations.

Pour un logement dont le loyer est de 800\$, avec aucune autre dépense que 10 000\$ de travaux majeurs, le propriétaire aura droit à 24,00\$ par mois d'augmentation selon l'Outil de calcul 2021 de fixation du Tribunal administratif du logement (TAL), donc 288\$ par année.

Une réforme complète qui permettra de mettre fin aux injustices.



# FUMÉE ET CANNABIS : PLUS DE CONSOMMATION PENDANT LE CONFINEMENT

## *Smoke and Cannabis: More consumption of it during Covid confinement*

**S**elon une étude publiée par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), la consommation de cigarette et cannabis a augmenté pendant le confinement.

Le tiers (32%) des consommateurs de cannabis questionnés par les chercheurs de l'INSPQ durant la période du 16 au 28 avril ont signalé que leur consommation avait augmenté «dans la dernière semaine». Également, 38% des fumeurs ont déclaré que leur consommation de cigarettes avait augmenté au cours du dernier mois comparativement à avant la pandémie.

Selon Statistique Canada, un peu plus de 1,2 million de Québécois fument la cigarette tous les jours ou à l'occasion."

Les plaintes de voisinage ont augmenté auprès des propriétaires de logements pendant la pandémie. Même si le bruit reste la plainte la plus importante, le désagrément causé par la fumée reste un motif de plainte récurrent.

Contrairement à un parc,

les locataires ne peuvent se déplacer pour ne pas sentir les odeurs de fumée, la fumée de cannabis se propage à travers les murs.

Plusieurs propriétaires se prémunissent de ces problèmes en interdisant, dès la location, la fumée dans ses logements. Également le règlement d'immeuble APQ interdit de fumer dans le logement que ce soit de la cigarette ou du cannabis.

25. FUMÉE Il est strictement interdit de fumer des produits contenant du tabac ou du cannabis, ou toute autre substance y étant assimilée, par tout dispositif causant de la fumée (y incluant notamment la cigarette électronique, « shisha », pipe, etc.), à l'intérieur du logement, sur les balcons, dans les aires communes et sur le terrain de l'immeuble."

Si le locataire ne respecte pas par exemple l'interdiction de fumer du cannabis, vous pouvez en tant que membre APQ avoir accès au modèle de lettre disponible „Odeurs de cannabis”.

Dans tous les cas, il faut traiter chaque plainte reçue dans un délai raisonnable. La perte de jouissance paisible peut vous coûter cher en diminution de loyer par exemple.

N'hésitez pas à contacter le service juridique.

**A**ccording to a study published by the Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), cigarette and cannabis consumption increased during Covid confinement.

"One third (32%) of cannabis users interviewed by INSPQ researchers during the period of April 16-28 reported that their use had increased "in the last week." Also, 38% of smokers reported that their cigarette consumption had increased in the last month compared to before the pandemic.

According to Statistics Canada, just over 1.2 million Quebecers smoke cigarettes every day or occasionally."

Neighbourhood complaints increased with rental property owners during

the pandemic. Even if noise remains the most important complaint, the inconvenience caused by smoke remains a recurring reason for grievance.

Unlike in a park, tenants cannot move around so as not to smell the smoke because cannabis smoke spreads through the walls.

Many rental property owners protect themselves against these problems by banning smoking in their buildings as soon as they rent. Likewise, the APQ building regulations prohibit smoking in the dwelling,

whether it be cigarettes or cannabis.

If the tenant does not comply, for instance, with the prohibition on smoking cannabis, you can, as an APQ member, have access to the available letter template "Cannabis Smells".

In all cases, each complaint received must be dealt with within a reasonable time. The loss of peaceful enjoyment can cost you dearly, in rent decreases for instance.

Don't hesitate to contact our legal department.



**Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.**





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



# POSITIONS DES DIFFÉRENTS PARTIS POLITIQUES

L'habitation est au cœur des discussions gouvernementales en ce mois de mai.

L'Association des Propriétaires a réagi à plusieurs articles, manifestations organisées.

Voici un tour des revendications des différents partis.

## POSITION DE QUÉBEC SOLIDAIRE

Québec solidaire souhaite contrer la spéculation immobilière à l'aide d'une nouvelle taxe. Le parti s'appuie sur le fait que la Banque Nationale y est favorable.

La «surchauffe immobilière» survient lorsque des propriétés sont mises en vente rapidement et serait contrée au moyen de cette taxe. Elle s'appliquerait dans un délai de 5 ans et exclurait la résidence principale.

La ville recevrait les montants amassés grâce et un fonds serait créé. Québec Solidaire souhaite de cette manière financer les logements sociaux.

D'autres solutions sont prônées par ce parti, notamment forcer les propriétaires à rendre connues les « promesses d'achat simultanées » lors d'une vente. Le parti souhaite aussi contraindre les acheteurs à faire inspecter les bâtiments et à choisir la garantie légale.

## POSITION DU PARTI LIBÉRAL DU QUÉBEC

Le parti Libéral du Québec suggère des mesures relatives à l'accès au logement. Il souhaite, entre autres, sanctionner les locataires qui n'indiquent pas le montant du loyer payé par l'ancien locataire dans la

section G du bail. Il propose d'instaurer un crédit d'impôt pour la réfection des bâtiments qui s'appliquerait en particulier aux propriétaires de «petits logement», sans en indiquer la taille précise. Finalement, le Parti Libéral du Québec suggère de mettre en place un crédit de taxes pour que des loyers moins dispendieux soient accessibles hors des grands centres (Montréal, Québec).

Le parti propose d'aider l'accès à une première propriété (et son inspection) en multipliant la valeur du crédit d'impôt associé par deux. Sont aussi suggérées des modifications au Régime d'accès à la propriété (élargi pour les parents et rehaussé à 50 000).

Le Parti Libéral souhaite construire deux fois plus de logements sociaux. Il est aussi en faveur d'une planification établie pour les 5 prochaines années.

## POSITION DU PARTI QUÉBÉCOIS

Le Parti Québécois souhaite instaurer, concernant le bois, une «clause Priorité Québec» celle-ci favoriserait la mise en chantier des nouveaux édifices. Pour le Parti Québécois, les rénovictions ne devraient plus être permises (durée de la pandémie).

Des mesures économiques relatives à la vente :

- « augmenter l'imposition sur le gain en capital de 50 à 100 % pour ceux qui vendent une résidence secondaire détenue depuis moins de deux ans »
- « stimuler la vente de maisons existantes en diminuant de 50 à 30 %, pour une période d'un an, l'imposition sur le gain en capital pour les propriétaires qui vendent une propriété détenue depuis plus de deux ans »

- « imposer une taxe de 15 % aux investisseurs étrangers qui veulent détenir ou acheter un bien immobilier »

Concernant les logements sociaux, le parti souhaite que l'entièreté des logements prévus soient bâtis (15 000) et en ajouterait 5000 supplémentaires annuellement.

Informations tirées d'une entrevue parue dans LaPresse : <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2021-04-30/acces-a-la-propriete/le-pq-veut-s-attaquer-a-une-crise-tres-grave.php>

Sources :

<https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/crise-du-logement-quebec-solidaire-reclame-une-taxe-sur-la-speculation-immobiliere-30944>

<https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/crise-du-logement-le-parti-liberal-du-quebec-en-mode-solutions-31050>

<https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2021-04-30/acces-a-la-propriete/le-pq-veut-s-attaquer-a-une-crise-tres-grave.php>



Me Robert Soucy

## LA DEMANDE DE REPRISE DU LOGEMENT PAR LE LOCATEUR EST ACCORDÉE *même si les relations avec la locataire ont été plus tendues les derniers mois*

**The landlord's request to repossess the housing is granted *even though relations with the tenant have been more strained in recent months***

**L**e locateur a produit une demande pour obtenir l'autorisation de reprendre le logement occupé par la locataire. Le 13 décembre 2020, le locateur a avisé la locataire qu'il entendait reprendre le logement pour s'y loger à compter du 1er juillet 2021. Le 9 janvier 2020 dans le délai prévu par l'article 1962 du Code civil du Québec, la locataire a avisé le locateur qu'elle refusait de quitter les lieux. Le locateur a alors produit sa demande pour obtenir la reprise du logement.

### Les faits

Le logement est un 4 1/2 pièces sis à l'étage d'un triplex dont le rez-de-chaussée comprend un 5 1/2 pièces qui est occupé par le locateur. Le sous-sol comprend un troisième petit logement et un espace de rangement à l'usage du locateur.

Le locateur témoigne avoir acheté son immeuble en 1992. À cette époque aucun logement n'était loué et le locateur était divorcé depuis 3 ans. Son ex-épouse et lui avaient la garde partagée des enfants. Le locateur a occupé la totalité de l'immeuble jusqu'en 1997.

De 1997 à 2003, le locateur a vécu avec une nouvelle conjointe et le couple a continué à occuper toute la maison. En 2003, âgé de 65 ans, il a quitté la firme dans laquelle il était associé à la fois à titre d'ingénieur et d'évaluateur agréé. Il a continué ses activités professionnelles à son propre compte à partir de la maison où il travaillait à partir des espaces occupés par la locataire aujourd'hui. En 2005, le locateur a ralenti ses activités professionnelles au point qu'il n'utilisait à peu près plus l'espace à l'étage. Il décida alors de louer cet espace. Après avoir vécu longtemps seul, il débutait une vie commune avec une nouvelle conjointe depuis 2018. Le nouveau couple a choisi de faire une première tentative d'un an avant que la nouvelle conjointe ne déménage tous ses biens chez le locateur. En 2019, le couple conclut qu'ils aimeraient bien finir leurs jours ensemble. Le locateur aurait voulu demander la reprise du logement en juillet 2020, mais a subi une grosse opération cardiaque en novembre 2019 avec une longue convalescence de six mois, ce qui a changé ses plans. Le locateur témoigne que son

logement est trop petit pour le couple et tous leurs effets personnels. Il démontre que le logement de la locataire a une superficie de 683,4 pieds carrés. Son logement au rez-de-chaussée a la même superficie, plus la superficie d'un solarium de 177 pieds carrés. Il témoigne que le couple aimerait avoir une deuxième chambre à coucher, une deuxième salle de bain, un deuxième bureau, une deuxième garde-robe et aussi plus d'espace de rangement, notamment pour l'installation d'appareils d'exercice pour la mise en forme. Il avait projeté d'agrandir le rez-de-chaussée mais il a abandonné ce projet. La nouvelle conjointe du locateur a aussi témoigné et a expliqué qu'après avoir beaucoup voyagé avec son conjoint pendant les premières années de leur fréquentation, ils ont constaté tous deux qu'avec l'âge et la pandémie, ils ont passé beaucoup plus de temps à la maison qu'avant. Madame la conjointe explique aussi qu'elle est restée toute fois une femme active et qu'elle aimerait reprendre ses activités de couture et de peinture. Il n'y a pas assez d'espace pour l'installation de sa machine à coudre ou encore

de son chevalet, ses toiles et ses couleurs. Elle se plaint qu'elle ne peut pas apporter ses vêtements hors saison qu'elle doit laisser à son ancien logement maintenant occupé par sa fille. Elle doit donc transférer ses vêtements saisonniers d'un logement à l'autre, chaque saison.

### La défense de la locataire

La locataire en défense prétend qu'elle a refusé une augmentation de loyer en mars 2020 pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021 et que depuis ce refus, les relations avec le couple se sont dégradées et plus précisément ses relations avec le locateur.

La locataire a obtenu le procès-verbal d'une réunion du comité consultatif d'urbanisme de la ville de Saint-Lambert qui refusait un premier projet d'agrandissement le 26 août 2020. Le 18 novembre 2020, ledit comité recommande d'approuver la nouvelle version du plan présenté pour l'agrandissement et la transformation de la façade. On y précise que l'agrandissement mesurera 4 pieds et 11 pouces en projection latérale sur une profondeur de 18 pieds et 3



pouces.

La locataire affirme que selon elle le couple n'a pas la santé nécessaire pour gravir les 14 marches additionnelles pour accéder à son logement. Selon elle, la reprise du logement est un prétexte pour se débarrasser d'une locataire qui est devenue dérangeante. À preuve, le locateur pourrait agrandir son logement en récupérant le petit logement situé au sous-sol.

#### Réplique du locateur

Le locateur et sa conjointe ont expliqué d'une part que pour se conformer à toutes les exigences du comité consultatif d'urbanisme, l'agrandissement

n'avait plus qu'une superficie mineure alors que le budget nécessaire avait explosé à 100 000\$.

L'agrandissement au sous-sol n'a pas la même luminosité qu'un logement à l'étage. La conjointe ajoute qu'il était vrai que lorsqu'elle portait des paquets, elle n'avait plus la même agilité lorsqu'elle grimpe des escaliers, mais qu'on ne pouvait pas remettre en question sa capacité de monter un escalier intérieur lui permettant d'avoir accès à l'étage supérieur de son logement actuel.

#### Analyse et décision

La locataire a déposé un échange de courriels entre elle et le locateur depuis le mois de mars 2020 traitant du refus d'augmentation de loyer demandée par le locateur. S'en est suivi une hausse de ton et une suite de demandes pour chacune des parties : remboursement demandé par le locateur pour le coût d'un plancher, pour le déblocage d'une toilette, pour la réparation du lave-vaisselle, discussion par les parties des règlements de l'immeuble et de l'emplacement d'un barbecue au gaz, de l'installation d'un climatiseur etc. Selon le Tribunal, la lecture de cet échange de courriels per-

met de constater qu'il y a bien une escalade des tensions, mais qu'on ne peut pas attribuer au locateur l'unique blâme dans cette affaire, puisque plusieurs de ses positions semblaient tout à fait légitimes.

La juge administrative conclut :

« D'une part, il est plus que concevable qu'un couple âgé de 75 et 80 ans ayant une certaine aisance économique choisisse de ne pas se confiner à l'intérieur d'un logement de 860,4 pieds carrés (incluant le solarium de 177 pieds carrés) et de se limiter à un logement d'une seule garde-robe et une seule chambre. Il est également tout à fait concevable que ce couple, après avoir étudié l'option d'un agrandissement de rez-de-chaussée décide qu'une dépense de 100 000\$ pour accroître la superficie de leur logement que d'environ 100 pieds additionnels ne permettant manifestement pas de rencontrer les besoins du couple, rejette cette option pour plutôt choisir de reprendre l'étage et ainsi avoir une superficie habitable totale de 1543,8 pieds carrés (plus le rangement déjà existant à la cave). »<sup>1</sup>

Le Tribunal conclut que le locateur a démontré qu'il entend réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à son avis de reprise et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. La demande de reprise est accordée aux locateur et l'indemnité payable à la locataire a été fixée à 1800\$ et le Tribunal a au-

torisé la locataire à opérer compensation de l'indemnité de départ à même les loyers à payer du 15 mai 2021 au 15 juillet 2021.

**T**he landlord has submitted a request for permission to repossess the housing occupied by the tenant. On December 13, 2020, the landlord advised the tenant that he intended to return to the unit for housing purposes as of July 1, 2021. On January 9, 2020, within the time limit set out in section 1962 of the Québec Civil Code, the tenant gave notice to the landlord that she was refusing to leave the premises. The landlord then applied for repossession of the housing.

#### The facts

The dwelling is a 4 1/2 rooms apartment located on the 2nd floor of a triplex whose ground floor includes a 5 1/2 rooms housing that is occupied by the landlord. The basement includes a third small dwelling and storage space for the landlord.

The landlord testified that he bought his building in 1992. At that time no dwellings were rented and the landlord had been divorced for 3 years. He and his ex-wife had joint custody of the children. The landlord occupied the entire building until 1997.

From 1997 to 2003, the landlord lived there with a new partner and the couple continued to occupy the entire house. In 2003, at the age of 65, he left the firm where

Suite à la page 10

**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](http://www.betonel.com)

*Suite de la page 9 : The landlord's request to repossess the housing is granted even though relations with the tenant have been more strained in recent months*

he was associated as both an engineer and a certified evaluator. He continued his professional activities on his own from the house where he worked from the spaces occupied by the tenant today. In 2005, the landlord slowed down his professional activities to the point where he was no longer using the upstairs space.

So he decided to rent that space. After living alone for a long time, he had begun a life together with a new partner since 2018. The new couple chose to make a first one-year attempt before the new partner moved all her property into the landlord's house. In 2019, the couple concludes that they would like to spend their days together. The landlord reportedly would have wanted to ask for repossession of the housing in July 2020, but he underwent a major heart operation in November 2019 with a long, six-month recovery period, which changed his plans.

The landlord testified that his housing was too small for the couple and all their belongings. He shows that the tenant's dwelling has a living space of some 683.4 square feet. His ground floor dwelling is of the same size, plus the size of a 177-square-foot solarium. He testified that the couple would like to have a second bedroom, a second bathroom, a second office, a second wardrobe and also more storage space, espe-

cially for the installation of exercise equipment for fitness training. He had planned to expand the ground floor but he abandoned the project.

The landlord's new partner also testified and explained that after travelling extensively with her spouse during the early years of their dating, they both found that with age and the pandemic, they spent much more time at home than before. The new partner also explains that she has remained an active woman and would like to resume her sewing and painting activities. But there is not enough space for the installation of her sewing machine or her easel, her canvases and her tubes of paint. She complains that she can't bring her off-season clothes that she had to leave in her previous housing which is now occupied by her daughter. She must therefore transfer her seasonal clothes from one dwelling to another, each season.

*The tenant's defence*

In her defence, the tenant alleges that she refused a rent increase in March 2020 for the period from July 1, 2020 to June 30, 2021, and that since that refusal, her relations with the couple have deteriorated and more specifically her relationship with the landlord.

The tenant obtained the minutes of a meeting of the City of Saint-Lambert's Urban Planning Advisory Committee, which rejected an initial expansion project on August 26, 2020. On November 18, 2020, the committee recommended approving the new version

of the plan presented for the expansion and transformation of the façade. It states that the enlargement will measure 4 feet and 11 inches in lateral projection at a depth of 18 feet and 3 inches.

The tenant states that, in her opinion, the couple does not have the necessary fitness and health to climb the additional 14 steps to access her housing. According to her, the repossession of the housing is an excuse to get rid of a tenant who has become disturbing. As proof she states that the landlord could expand his dwelling by reclaiming the small housing located in the basement.

*The landlord's reply*

The landlord and his partner explained that in order to comply with all the requirements of the Urban Planning Advisory Committee, the expansion allowed was only of minor size, while the necessary budget had exploded to \$100,000.

The extension in the basement would not provide the same brightness as the upstairs dwelling. The spouse adds that it was true that when she was carrying packages, she no longer had the same agility when climbing stairs, but that her ability to climb an internal staircase to gain access to the upper floor of her current dwelling could not be questioned.

*Analysis and Decision*

The tenant submitted a number of e-mail exchanges between herself and the landlord since March 2020,

dealing with the increase of the rent requested by the landlord. This was followed by a certain innuendo and a series of requests from each of the parties: reimbursement requested by the landlord for the cost of replacing a floor covering, for the plumbing of a toilet, for the repair of the dishwasher, a discussion by the parties on the building regulations and the location of a gas barbecue, the installation of an air conditioner, etc. According to the Tribunal, reading these e-mail exchanges shows that there was indeed an escalation of tension, but that the landlord cannot be blamed solely in this case, since many of his points of view seemed entirely legitimate.

Therefore, the administrative judge concluded:

“On the one hand, it is more than conceivable that a couple aged 75 and 80 with some economic comfort should choose not to confine themselves within an 860.4 square foot dwelling (including the 177-square-foot solarium) and to limit themselves to a single wardrobe and a one-bedroom dwelling. It is also quite conceivable that this

couple, after considering the option of a ground floor expansion decides that an expenditure of \$100,000 to increase the size of their dwelling by only about 100 additional feet which clearly does not meet the needs of the couple, rejects this option and instead chooses to repossess the 2nd floor apartment in order to then have a total living space of 1543.8 square feet (plus the storage room already existing in the cellar).”<sup>1</sup>

The Tribunal concludes that the landlord has demonstrated that he really intends to repossess the dwelling for the purposes mentioned in his notice of repossession and that this is not an excuse to achieve other purposes. The request for repossession is granted to the landlord and the compensation payable to the tenant has been set at \$1800 and the Tribunal has authorized the tenant to compensate the severance pay from the rents payable from May 15, 2021 to July 15, 2021.

1. Marois c. Vaillancourt, TAL de Longueil, no dossier : 552 970 37 202101196; juge administrative, Me Danielle De-land.





# LA HAUSSE DES PRIX SE POURSUIT

**S**elon les dernières données émises par l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) pour le premier trimestre 2021, les transactions de plex ont augmenté de 53%. Pour ce qui est des plex de deux à cinq logements, leur prix médian a reculé légèrement au premier trimestre, alors que la moitié des immeubles se sont vendus à plus de 415000 \$ (-2 %). (voir tableau)

**Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés**

|                              | Plex (2 à 5 logements)         |         |                  |         |              |  |
|------------------------------|--------------------------------|---------|------------------|---------|--------------|--|
|                              | 1 <sup>er</sup> trimestre 2021 |         | 12 derniers mois |         | Depuis 5 ans |  |
| Ventes                       | 3 204                          | ↑ 53 %  | 10 516           | ↑ 24 %  |              |  |
| Inscriptions en vigueur      | 4 051                          | ↓ -16 % | 4 265            | ↓ -20 % |              |  |
| Prix médian                  | 415 000 \$                     | ↓ -2 %  | 420 000 \$       | ↓ -2 %  | ↑ 15 %       |  |
| Prix moyen                   | 478 049 \$                     | ↑ 2 %   | 474 938 \$       | ↑ 4 %   | ↑ 28 %       |  |
| Délai de vente moyen (jours) | 78                             | ↔ 0     | 85               | ↓ -14   |              |  |

Ces prix en hausse signifient aussi que les acheteurs de plex doivent déboursier plus pour acquérir un multi-logement. Et ces propriétaires doivent pouvoir rembourser des hypothèques toujours plus importantes.

Aussi les valeurs marchandes ont 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.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) offrira cet automne sa conférence sur la reprise de logement car de nombreux petits propriétaires achètent des plex pour y habiter. Mais ne sont pas informés des règles en place pour reprendre un logement occupé.

Selon le dernier rapport disponible, Rapport annuel de gestion 2019-2020 de la Régie du logement, en 2019-2020 il y a eu 1484 dossiers introduits ou relancés pour reprise de logement.

2017-2018 : 898

2018-2019 : 1061

2019-2020 :1484

Il est à noter que c'est au propriétaire d'ouvrir un dossier pour reprise de logement. Et chaque propriétaire doit justifier et devra peut être même dédommager le locataire actuel alors que l'acheteur du plex ne fait que vouloir y habiter!

Nous vous invitons à contacter notre service juridique pour toutes questions.



**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





## PAS DE CRISE DU LOGEMENT, IL FAUT AIDER LES PROPRIÉTAIRES À ENTREtenir LEURS IMMEUBLE

Montréal, le 29 avril 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à préciser qu'il n'y pas de crise du logement

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il n'y a pas de crise du logement comme dans les années précédentes car le taux d'inoccupation a augmenté et donc le marché locatif s'est desserré.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)\*, pour Montréal, le loyer moyen est de 891\$ et le taux d'inoccupation à 2,7%.

Alors qu'au Canada, le loyer global est de 1165\$ en 2020 et le taux d'inoccupation de 3.2% en 2020.

„Le prix des loyers est contrôlé par un système de fixation désuet qui limite les hausses de loyer de façon déraisonnable, notamment pour les travaux majeurs. Il faut aussi rappeler que le Québec a les loyers moyens parmi les plus bas au Canada.” d'ajouter l'APQ.

Certains locataires vulnérables et à faibles revenus ont besoin d'aide financière et il faut se tourner vers ces locataires et les soutenir. Mais ces aides ne doivent pas être au détriment de la pérennité du parc locatif.

Les suppléments au loyer doivent être augmentés afin de permettre à tous de se loger convenablement.

Mais dans le même sens, les propriétaires de logements locatifs doivent être soutenus afin de continuer à offrir des logements de qualité et sécuritaires.

„Il faut rappeler qu'il n'y a pas que les loyers qui augmentent. Les matériaux de construction, les travaux... tout augmente et les propriétaires doivent effectuer des rénovations malgré la flambée des prix.” d'ajouter l'APQ.

„Nous demandons au Gouvernement et aux partis d'opposition de s'asseoir et mettre en place un plan d'aide pour les locataires et les propriétaires dès maintenant.” de conclure l'APQ.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/2020-rental-market-report>



NON

CONFÉRENCE APQ – 8 JUIN 2021 – 18H30 EN WEBDIFFUSION

Le non-paiement de loyer

### En webdiffusion à 18h30

Les relations entre locateur/locataire peuvent être affectées par des situations de non-paiement de loyer par exemple.

Selon le dernier rapport annuel du Tribunal Administratif du logement (TAL), **sur 69 210 dossiers on dénombre 39 284 qui étaient des dossiers de non-paiement de loyer!**

Nos experts aborderont donc les délais à respecter pour le paiement du loyer et les procédures à entamer en cas de non-paiement.

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

# L'INSPECTION PRÉ-ACHAT EN DISCUSSION POUR DEVENIR OBLIGATOIRE

**A**vec la hausse des prix de ventes et le nombre de propriétés mises en marché moins grande que le nombre d'acheteurs, les vendeurs se retrouvent avec plusieurs offres.

Selon le Registre foncier du Québec colligées par JLR, en 2020, la forte croissance des ventes immobilières s'est soldée par une hausse de 15% des hypothèques publiées pour atteindre

280 000 actes.\*

Parmi ces dernières, 60% étaient reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété;

Dans ce contexte, plusieurs acheteurs vont proposer qu'aucune inspection ne soit effectuée pour accélérer le processus.

La visite pré-inspection permet aux acheteurs de connaître l'état de leur acquisition, s'il y a de petits ou grands tra-

voux à prévoir ou même des vices-cachés.

C'est une protection pour aider les acheteurs à prendre une décision éclairée.

Le ministre des Finances, Éric Girard, a annoncé fin avril vouloir modifier la loi pour rendre l'inspection obligatoire une fois que l'offre d'achat d'une propriété a été signée.

Ce débat qui entoure le fait de rendre obligato-

ire ou non l'inspection pré-achat met en avant le rôle primordial qu'un expert a en Cour.

Il faut choisir votre expert en fonction de ses compétences et son expertise, car peut-être qu'un jour vous aurez besoin de lui pour témoigner devant la Cour.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

<https://www.lesaffaires.com/blogues/joanie-fontaine/parts-marche-hypothecaire-petits-joueurs-perdent-terrain/624482>

**Sutton**  
L'immobilier nous habite

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

ENGLISH VERSION ON THE BACK



Me Annie Lapointe

# L'HABIT NE FAIT PAS LE MOINE : UN ADAGE QUI S'APPLIQUE AUSSI AUX CONTRATS

*Clothes do not make the man is an adage that also applies to contracts*

**A**utant le fait de signer un contrat de bail de logement sur un formulaire « fait maison » d'une page ne l'exclut pas de la compétence du Tribunal administratif du logement, autant le contraire est vrai. On a beau signer un contrat sur le formulaire de bail obligatoire, il est possible au final que l'usage qu'on y fasse soit un usage qualifié de « commercial ».

Bien que ce ne soit pas un critère essentiel, on peut penser qu'un locataire étant une compagnie devrait à prime abord éveiller des questionnements. Il devient d'autant plus essentiel de clarifier l'usage qui sera fait du logement. La section « B » du bail obligatoire de logement prévoit d'ailleurs un espace à cet effet.

Un jugement récent (1) nous rappelle l'importance de la distinction entre un bail de logement et un bail à usage autre que résidentiel. Dans cette affaire, la locatrice poursuivait un locataire pour non-paiement de loyer et ce, pour trois logements. Pour le locataire, il s'agissait toutefois d'un bail commercial qui n'aurait pas dû être soumis au Tribunal administratif du logement (TAL); il en conteste donc la compétence à entendre la cause.

Dans cette décision, un bail pour un logement est conclu entre les parties et c'est le formulaire de bail de logement qui est utilisé. Par contre, bien qu'il s'agisse de la location d'un logement résidentiel à proprement parler, et non pas d'un espace commercial, le jugement fait état que « selon toute évidence,

les logements loués sont utilisés pour les fins de cette entreprise, et ce, à la connaissance et avec le consentement de la locatrice »(2). En effet, les intentions sont claires dans le bail, le propriétaire sait que l'activité du locataire est de louer des chambres à des tiers pour quelques semaines ou mois. Les intentions, dans les circonstances, ainsi que l'utilisation réelle, semblent correspondre à ce qui est prévu dans le contrat de bail.

Le fait d'avoir écrit le contrat sur le formulaire de bail de logement n'est donc pas suffisant dans les circonstances pour conclure qu'il s'agit de la

nature réelle du contrat entre les parties. La compétence du Tribunal administratif du logement est relative, comme son nom l'indique, à un bail de logement : « 16 Toutefois, les règles particulières applicables au bail d'un logement ne s'appliquent pas au contrat visant un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation (article 1892 C.c.Q.). Lorsque le locataire utilise le logement pour y exercer une activité commerciale sur plus du tiers, la jurispruden-

ce est relativement bien fixée sur l'absence de compétence juridictionnelle du Tribunal d'en disposer, et ce, même si l'activité est pratiquée dans un « logement ».

La décision rappelle par la même occasion qu'il a déjà été décidé que le Tribunal administratif du logement n'avait pas compétence pour un « bed & breakfast », ou une garderie, par exemple; une occupation physique d'un logement ne suffit pas à le qualifier à titre de bail de logement.





La distinction est importante, car au-delà de la compétence de tel ou tel tribunal à trancher un litige, la qualification du contrat permet de connaître les règles de droit qui s'appliqueront à ce contrat. Les règles au niveau du droit locatif résidentiel sont très strictes, incluant le droit au maintien dans les lieux du locataire et le contrôle du loyer.

La locatrice avait ici accepté que son locataire opère un commerce de location de logement : l'intention des parties lors de la conclusion du contrat était claire selon la décision. La situation n'est toutefois pas toujours aussi claire et il peut arriver que le locataire en arrive à opérer un commerce, cette fois-ci sans le consentement du propriétaire. Rappelons que le locataire résidentiel n'a pas le droit d'utiliser plus du tiers de son logement à une fin autre que l'habitation. Un tel usage pourrait avoir des conséquences sur vos assurances, ou auprès de la municipalité, notamment. Il est donc recommandé de vous assurer de l'usage qui sera fait du logement que vous louez avant de signer !

**A**s much as the fact of signing a rental housing lease contract on a "homemade" form of one page does not exclude it from the jurisdiction of the Tribunal administratif du logement -Administrative Housing Tribunal, as much the opposite is true. Although a contract is signed on the mandatory lease form, it is possible in the end that the use one makes of it can be described as "commercial".

*While this is not an essential criterion, one might think that a tenant being a company should at first raise questions. It becomes therefore all the more essential to clarify the use that will be made of the housing. The "B" Section of the mandatory housing lease provides space for this purpose.*

*A recent judgement (1) reminds us of the importance of distinguishing between a dwelling lease and a non-residential lease. In that particular case, the landlord was suing a tenant for non-payment of rent for three units. For the tenant, however, it was a commercial lease that should not have been submitted to the Administrative Housing Tribunal - Tribunal administratif du logement (TAL); he therefore challenges its jurisdiction to hear the case.*

*In that decision, a lease for a dwelling is entered into between the parties and the housing lease form is used for that purpose. On the other hand, although it is the rental of a residential dwelling per se, and not a commercial space, the judgement states that "obviously, the rented dwellings are used for the purposes of that business, with the knowledge and consent of the tenant." Indeed, the intentions are clear in the lease, the landlord knows that the activity of the tenant is to rent rooms to third parties for a few weeks or months. The intentions, in the circumstances, as well as the actual use, appear to correspond to what is provided for in the lease agreement.*

*The fact that the contract was written on the housing lease form is therefore not sufficient in the circumstances to conclude*

*that this is the actual nature of the contract between the parties. The jurisdiction of the Tribunal administratif du logement is relative, as the name suggests, to a housing lease: "16 However, the specific rules applicable to the lease of a dwelling do not apply to the contract for a dwelling where more than one third of the total area is used for a purpose other than the dwelling (Section 1892 of the C.c.Q.). When the tenant uses the dwelling to carry out commercial activities on more than one-third of its space, the jurisprudence is relatively well fixed on the lack of jurisdiction of the Tribunal to dispose of it, even if the activity is carried out in a "housing".*

*At the same time, the decision recalls that it has already been decided that the Tribunal administratif du logement does not have jurisdiction over a "bed and breakfast", or a daycare, for instance; physical occupation of a dwelling is not sufficient to qualify it as a housing lease.*

*The distinction is important, because beyond the jurisdiction of a particular court to decide a dispute, the characterization of the contract allows us to know the rules of law that will apply to that contract. The rules on residential rental law are very strict, including the right to remain in the tenant's premises and rent control.*

*The landlady had agreed here that her tenant*

*would operate a rental business: the intention of the parties at the conclusion of the contract was clear according to the decision. However, the situation is not always so clear and the tenant may end up running a business, this time without the landlord's consent. It should be remembered that the residential tenant is not entitled to use more than one-third of his dwelling for a purpose other than living in it. Such use could have an impact on your insurance, or with the municipality, for instance. It is therefore recommended to be certain of the use that will be made of the dwelling you rent before you sign the lease!*

1- Salamon c. Multi-Livin (Sanno) 9372-5968 Québec inc., 2020 QCRDL 14201.

2- Ibid, para 9.



*Unis contre les punaises de lit et autres parasites.*

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

**SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU**

**TECHNICIEN CERTIFIÉ  
RÉSULTAT GARANTIE  
GESTION DE VOS LOCATAIRES**

FOURNISSEUR  
MEMBRE



FOURNISSEUR  
MEMBRE



FIER MEMBRE



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



**SOLUTIONCIMEX.COM**



Me Jean-Olivier Reed

# MÊME SI LE LOGEMENT EST SALE ET PUANT

*On ne doit jamais présumer que les biens laissés par le locataires sont des ordures*

**Even if the dwelling is “dirty and smelling”**

**IT SHOULD NEVER BE ASSUMED THAT THE BELONGINGS LEFT BY THE TENANTS ARE JUST WASTE**

**N**ous sommes déjà rendus à la période la plus propice au déménagement et aux déguerpissements des locataires.

D'ailleurs, le beau temps arrive avec son lot de locataires qui fuient leur logement souvent en catimini la nuit.

Même s'il semble avoir quitté, jeter les meubles d'un locataire n'est jamais une bonne idée à moins qu'il vous ait écrit de le faire. Ce qui semble des rebus pour vous, pourrait avoir une valeur importante pour le locataire. Les risques de poursuite en dommages justifient de prendre le temps de bien comprendre et les concepts de déguerpissement et de gardien d'un bien afin de prendre une décision éclairée face à une situation donnée.

Premièrement, il faut savoir si le locataire a définitivement quitté ou pas le logement.

Le déguerpissement :

Me Santirosi nous donne quelques pistes de solution dans une décision de 2019 et elle cite l'article 1975 du Code civil du Québec

«... 1975. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur. »

40 Cette disposition ne donne aucune définition du terme « déguerpit », mais mentionne la résiliation de plein droit comme sanction extrajudiciaire lorsqu'un locataire quitte sans motif valable le bien loué sans informer le locateur de ses intentions et qu'il apporte avec lui tous ses biens meubles.

41 Un déguerpissement suppose qu'un locataire a l'intention de se soustraire à ses obligations et

habituellement, le retrait des meubles, le départ en catimini et le défaut de payer le loyer sont de bonnes indications des intentions du locataire.

42 Dans la présente affaire, le loyer était payé, la locataire avait conservé un set de ses clés, des meubles garnissaient toujours le logement et elle avait informé le locateur de ses intentions. Le déménagement des électroménagers le 9 septembre ne permettait pas au locateur de présumer de l'abandon ou du déguerpissement. Qui plus est, même si elle avait abandonné le logement, le locateur ne pouvait disposer des biens de manière aussi cavalière.

De plus, il ne faut jamais présumer de la qualité des biens dans le logement :

43 Le Tribunal est conscient que selon les photos produites, le logis était encombré en majorité d'objets sans valeur et de rebus. Le témoignage de Mme Lagacé permet de comprendre que le

logis était également sale et puant. Mais aucun élément ne permet de supposer que la locataire ne reviendrait pas récupérer ce qui pouvait encore être utile et du même coup s'occuper du nettoyage... »

Le juge condamne le propriétaire à payer la somme de 1490,65\$ incluant les meubles 545\$ et le remboursement des loyers.

Si la situation répond aux critères du paragraphe 41 de la décision ci-haut mentionnée, vous pouvez changer les serrures et relouer le logement. Sachez aussi qu'un locataire qui déguerpit demeure responsable financièrement jusqu'à relocation du logement.

Finalement, comme le propriétaire a l'obligation de minimiser ses dommages, il devra annoncer le logement à louer rapidement et garder la preuve de ces annonces en vue d'une réclamation et d'une preuve au tribunal.

St-Martin c. Tamborriello, 2019 QCRDL 11694 (CanLII)

Gardien des biens :

Si le locataire laisse quelque biens dans le logement mais que la majorité des biens principaux sont partis, la prudence est quand même de mise. Tant pour le concept de déguerpissement et de gardiens des biens. En cas de doute, faite une demande d'expulsion au Tribunal administratif du logement (TAL).

Mais dès que vous avez des biens dans le logement, le propriétaire doit les garder et respecter les règles de l'article 944 et suivants du Code civil du Québec :

Par contre, vous aurez le droit de réclamer les frais d'entreposage des biens le cas échéant.

Dans la décision Parent c. Guay, 2018 QCRDL 329 (CanLII), le locataire a quitté les lieux vers le 5 juillet 2015 en laissant certains biens sur place.

Le locataire réclamait des dommages pour location d'un camion et perte de biens. La preuve était contradictoire quant à la présence d'une entente ou pas.

Le propriétaire a effectivement entreposé les biens dans le sous-sol de l'immeuble. Il a envoyé une lettre en novembre 2016 en lui donnant 3 mois pour venir les chercher après quoi il les donnerait à une œuvre de charité. Il a finalement remis les biens au locataire 16 mois après son départ.

Le juge décide de la réclamation comme ci après.

« ...22] Le droit applicable en l'espèce est l'article 1978 du Code civil du Québec, qui impose de suivre les formalités de l'article 944 du Code civil du Québec, lesquels se lisent ainsi :

« 1978. Le locataire doit, lorsque le bail est résilié ou qu'il quitte le logement, laisser celui-ci libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur. S'il laisse des effets à la fin de son bail ou après avoir abandonné le logement, le locateur en dispose conformément aux règles prescrites au livre Des biens pour le détenteur du bien confié et oublié. »

« 944. Lorsqu'un bien, confié pour être gardé, travaillé ou transformé, n'est pas réclamé dans les 90 jours de la fin du travail ou de la période convenue, il est considéré comme oublié et son

détenteur peut en disposer après avoir donné un avis de la même durée à celui qui lui a confié le bien. »

23 Et la disposition se fait suivant l'article 945 du Code civil du Québec : « 945. Le détenteur du bien confié mais oublié dispose du bien en le vendant soit aux enchères comme s'il s'agissait d'un bien trouvé, soit de gré à gré. Il peut aussi donner à un organisme de bienfaisance le bien qui ne peut être vendu et, s'il ne peut être donné, il en dispose à son gré. »

24 Si toutefois le propriétaire du bien veut récupérer son bien oublié, il doit suivre les règles de l'article 946 du Code civil du Québec, lequel stipule :

« 946. Le propriétaire d'un bien perdu ou oublié peut, tant que son droit de propriété n'est pas prescrit, le revendiquer en offrant de payer les frais d'administration du bien et, le cas échéant, la valeur du travail effectué. Le détenteur du bien a le droit de le retenir jusqu'au paiement.

Si le bien a été aliéné, le droit du propriétaire ne s'exerce, malgré l'article 1714, que sur ce qui reste du prix de la vente, déduction faite des frais d'administration et d'aliénation du bien et de la valeur du travail effectué. »

25 En résumé, le locataire avait l'obligation de laisser le logement libre de tous ses effets mobiliers lors de son déguerpissement et comme il a failli à ses obligations, il pouvait

revendiquer ses biens en offrant de payer la valeur du travail effectué en vertu de l'article 946 du Code civil du Québec.

26 Le Tribunal constate que le locataire a été négligent en laissant ses biens meubles plus d'une année avant la première tentative pour les récupérer et ce, sous l'insistance du locateur le ou vers le 5 juillet 2016.

27 En ce qui concerne la commode manquante et la base de meuble, aucune preuve matérielle n'a été soumise au Tribunal et, d'ailleurs, ses meubles ne sont pas énumérés dans la mise en demeure expédiée au locateur en date du 30 septembre 2016.

28 Le Tribunal est d'avis que la somme réclamée par le locateur n'était pas excessive en l'espèce et qu'elle était très raisonnable et qu'ainsi, le locataire a, en quelque sorte, été l'artisan de son propre malheur et qu'il y a faute contributive de sa part puisque d'une part, il a tardé avant de tenter de récupérer ses biens meubles, il a refusé de payer un montant équitable pour l'entreposage de ceux-ci et finalement il n'a jamais fixé valablement de rendez-vous avec le locateur pour les récupérer.

29 Finalement, aucune contrepartie n'a été payée au locateur pour

l'entreposage des meubles, mais il va sans dire que le Tribunal n'est saisi d'aucune demande du locateur en ce sens.

30 Par ailleurs, il est pertinent de rappeler que les articles 2803, 2804 et 2845 du Code civil du Québec prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage et des éléments de preuve étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

31 CONSIDÉRANT que c'est plutôt le locataire qui a failli à ses obligations en laissant ses meubles plus d'une année au sous-sol de l'immeuble du locateur;

32 CONSIDÉRANT l'appréciation des preuves soumises devant le Tribu-

nal, celui-ci estime que le locataire n'a pas démontré, selon la prépondérance de preuve, qu'il avait effectivement pris des rendez-vous valables avec le locateur pour récupérer ses meubles et qu'il ne voulait pas payer les frais d'administration de 300 \$ réclamés par le locateur pour les récupérer et que, par conséquent, il y a faute contributive de sa part, le Tribunal estime la réclamation pour les deux locations de camions injustifiée;

33 CONSIDÉRANT que le locataire a récupéré ses meubles en date du 5 décembre 2016, le Tribunal rejette la réclamation concernant les meubles; POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

34 REJETTE la demande du locataire qui en sup-

*Suite à la page 24*



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE  
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

**1 888 270-5756**

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



*Suite de la page 17: Even if the dwelling is “dirty and smelling”*

**IT SHOULD NEVER BE ASSUMED THAT THE BELONGINGS LEFT BY THE TENANTS ARE JUST WASTE**

porte les frais.... »

Il faut comprendre donc l'importance d'envoyer une mise en demeure à l'ancien locataire qui a laissé des biens sur place de venir chercher ses biens dans les 90 jours de la réception de la lettre afin de respecter les règles de l'article 944 du Code civil du Québec.

**W**e are again at that most favorable time of the year for tenants to move out or to quickly abandon their dwellings.

Moreover, the good weather is back again with plenty of tenants who flee their housings, often in secret, at night.

But even if they might seem to have left, throwing away a tenant's furniture is never a good idea, unless they have written to you to do so. What seems waste to you could have significant value for the tenant. The risk of lawsuits for damages warrants taking the time to fully understand the concept of abandoning the dwelling and of being the custodian of a property in order to make an informed decision in the face of a given situation.

First of all, it is important to know whether the tenant has permanently left the dwelling or not.

The abandonment of the dwelling:

Attorney-at-Law Santiro-si gives us some possible solutions in a 2019 decision and she cites Section 1975 of the Civil Code of Québec.

«... 1975. The lease is resiliated of right where a lessee abandons the dwelling without any reason, taking his movable effects with him; it may also be resiliated without further reason, where the dwelling is unfit for habitation and the lessee abandons it without notifying the lessor.»

40 This provision does not at all define the term “abandonment of the dwelling,” but mentions lawful termination as an out-of-court sanction when a tenant leaves the rented property without proper reason and without informing the landlord of his intentions and takes with him all his/her personal movable property.

41 An abandonment of the dwelling assumes that a tenant intends to evade his obligations and usually, the removal of the furniture, the departure in secret and the failure to pay the rent are good indications of the intentions of the tenant.

42 In this case, the rent was paid, the tenant had kept a set of her keys, the furniture was still in the unit and she had infor-

med the landlord of her intentions. The move of the household appliances, on September 9, did not allow the landlord to assume abandonment or a quick moving out. Moreover, even if she had abandoned the dwelling, the landlord should not have disposed of the property in such a cavalier manner.

In addition, the quality of the goods in the housing should never be presumed:

43 The Tribunal is aware that according to the photographs taken, most of the dwelling was cluttered with worthless objects and waste. Mrs. Lagacé's testimony makes it clear that the housing was also dirty and smelling. But there is no evidence to suggest that the tenant would not come back to collect what could still be useful and at the same time take care of the cleaning.... »

The judge ordered the landlord to pay \$1490.65, including \$545 in furniture and rent reimbursement.

If the situation meets the criteria of paragraph 41 of the above decision, you can change the locks and re-rent the dwelling. You should also be aware that a tenant who departs remains financially responsible until the housing is re-rented.

Finally, as the owner has an obligation to minimize his requested damages, he will have to advertise the dwelling to rent quickly and keep proof of

these advertisements for a claim and evidence in court.

*St-Martin vs Tamborriello, 2019 QCRDL 11694 (CanLII)*

Custodian of property:

If the tenant leaves only some of his property in the dwelling but most of the main property has left, caution is still required. Both for the concept of abandonment of the dwelling and custody of the property. If in doubt, apply to the Housing Tribunal for eviction.

But as soon as you have movable effects remaining in the dwelling the owner must keep them and respect the rules of section 944 and following of the Civil Code of Québec.

On the other hand, you will have the right to claim the cost of storing these movable effects if necessary.

In the decision *Parent vs Guay, 2018 QCRDL 329 (CanLII)*, the tenant left the premises around July 5, 2015, leaving some property on site.

The tenant was claiming damages for renting a

truck and losing property. The evidence was contradictory as to whether an agreement had been made or not.

The owner did indeed store the property in the basement of the building. He sent a letter in November 2016 giving his tenant three months to pick them up after which he would donate them to charity. He finally handed over the property to the tenant 16 months after he had left.

The judge decides the claim as follows:

« ... 22] The applicable law in this case is section 1978 of the Civil Code of Québec, which requires that the formalities of section 944 of the Civil Code of Québec be followed, which read as follows:

“1978. The lessee, on resiliation of the lease or when he vacates the dwelling, shall leave it free of all movable effects except those which belong to the lessor. If the lessee leaves movable effects at the end of the lease or after abandoning the dwelling, the lessor may dispose of them in accordance with the rules prescribed in the Book on Property which apply to the holder of property entrusted and for-

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

**438 825-0245**



gotten.”

“944. Where a thing that has been entrusted for safekeeping, work or processing is not claimed within 90 days from completion of the work or the agreed time, it is considered to be forgotten and the holder, after having given notice of the same length of time to the person who entrusted him with the thing, may dispose of it.”

23 And the provision is made under section 945 of the Civil Code of Québec:

“945. The holder of a thing entrusted but forgotten disposes of it by auction sale as in the case of a found thing, or by agreement. He may also give a thing that cannot be sold to a charitable institution or, if that is not possible, dispose of it as he sees fit.”

24 If, however, the owner of the goods wants to recover his forgotten items, he must follow the rules of section 946 of the Civil Code of Québec, which stipulates:

“946. The owner of a lost or forgotten thing may revendicate it, so long as his right of ownership has not been prescribed, by offering to pay the cost of its administration and, where applicable, the value of the work done. The holder of the thing may retain it until payment.

If the thing has been alienated, the owner’s right is exercised, notwithstanding article 1714, only against what is left of the price of sale, after deduc-

ting the cost of its administration and alienation and the value of the work done.”

25 In summary, the tenant had an obligation to leave the dwelling free of all his movable effects when he abandoned his housing and, as he failed in his obligations, he could have claimed his property by offering to pay the value of the work done under section 946 of the Civil Code of Québec.

26 The Tribunal finds that the tenant was negligent in leaving his personal property for more than a year before his first attempt to recover it, at the insistence of the landlord on or about July 5, 2016.

27 With respect to the missing dresser and the piece of furniture, no physical evidence was submitted to the Tribunal and, moreover, his furniture is not

listed in the notice sent to the landlord dated September 30, 2016.

28 The Tribunal is of the view that the amount claimed by the landlord was not excessive in this case and that it was very reasonable and thus, the tenant was, in a way, the architect of his own misfortune and that there is contributory fault on his part since, on the one hand, he delayed before attempting to recover his movable effects, he refused to pay a fair amount for the storage of these goods and finally he never validly set an appointment with the landlord to get them back.

29 In the end, nothing was paid to the landlord for the storage of the furniture, but it goes without saying that the Tribunal does not hear any request from the landlord to do so.

30 On the other hand, it is relevant to recall that sec-

tions 2803, 2804 and 2845 of the Civil Code of Québec provide that a person who wishes to assert a right must prove the facts in support of his claim, and this, in a predominant way, the probative force of the testimony and the evidence being left to the Tribunal’s discretion.

31 CONSIDERING that it was the tenant who failed in his obligations by leaving his furniture for more than a year in the basement of the landlord’s building;

32 CONSIDERING the assessment of the evidence before the Tribunal, the Tribunal considers that the tenant did not demonstrate, on the preponderance of evidence, that he had in fact made valid appointments with the landlord to retrieve his furniture and that he did not want to pay the \$300 administration fee claimed

by the landlord to recover it and that, therefore, there was a contributory fault on his part, and therefore the Tribunal considers the claim for both truck rentals unjustified;

33 CONSIDERING that the tenant has recovered his furniture as of December 5, 2016, the Tribunal rejects the claim regarding the furniture;

FOR THESE REASONS, THE COURT:

34 REJECTS the request of the tenant who bears the costs of the latter.... »

It is therefore important to understand the importance of sending a formal notice to the former tenant who left property on site to pick up his goods within 90 days of receiving the letter in order to comply with the rules of section 944 of the Civil Code of Québec.





## Benjamin Moore Carré Union

5330 avenue Royalmount, suite 222  
Montréal, QC H4P 1G9

# 514-789-2826

bmcu.ca

Pour les membres APQ, jusqu'à 35% de rabais\*  
For APQ members, up to 35% off \*

Livraison gratuite à la grandeur du Québec, minimum 250\$\*  
Free shipping anywhere in Quebec, minimum \$ 250\*

\*contactez-nous pour de plus amples renseignements / contact us for more details





# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ.com**  
www.SeecliQ.com

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

#### 2. ARMOIRES DE CUISINE

**Armoires à Super Prix**  
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

#### 3. ASSURANCES

**La Personnelle Assurances générales**  
Tél.: (514) 281-8121  
Sans frais: 1-800-363-6344

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

#### 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**  
Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

#### 5. BAIGNOIRES

**Bain Magique St-Jean**  
Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687  
ouellette.a@videotron.ca  
www.bainmagique.com  
RBQ 8334-9225-44

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

#### 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Fibrobalcon Inc**

Claude Lacasse, Propriétaire  
Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630  
clacasse@fibrobalcon.com  
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com  
- Résidentiel, commercial, industriel  
- Fer ornemental et aluminium  
- Licence RBQ 57016982  
- NEQ 1166579657

#### 7. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379  
info@fondabec.ca  
www.fondabec.ca

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

#### 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

**Joseph Elie Ltée**

**Petro-Canada JEL**  
Tél.: (514) 493-2900  
1-888-335-0335  
www.josephelie.com

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

#### 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Déchets Secours**

Samuel Lauzon  
Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

**Les Rénovations Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

- Expert après sinistre  
- Commercial et résidentiel  
- Balcon, rampe et revêtement extérieur  
- Rénovation intérieure et extérieure  
- Cuisine, salle de bain, sous-sol  
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

#### 10. COURTIER IMMOBILIERS

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306  
pgobeil@sutton.com

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

#### 11. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard  
Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com  
www.perroncouvreurs.com

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

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

**Rénopolis**

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca  
www.renopolis.ca/

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

**Toitures Wally**

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634  
luc@toitureswally.com  
www.toitureswally.com

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

#### 12. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

Quali-T

Tél.: (450) 445-4969  
1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité  
- Filature (CSST ou autres)  
- Enquêtes, pré-emploi/pré-location  
- Investigation informatique  
- Caméras et système contrôle d'accès  
10% rabais aux membres APQ

#### 13. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

Robert Béland

TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN  
Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

Nettoyage de réseaux de tous genres  
Service 24h, estimation gratuite

#### 14. EXTERMINATEUR

**Élite Extermination**

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com  
www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

**SOS THERMIQUE**

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

#### 15. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

- Gestion de vos appels entrants et sortants en tout temps en les re-dirigeant dans différents bureaux selon vos critères

#### 16. GESTION IMMOBILIÈRE

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com  
1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:  
- Déclaration de copropriété,  
consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.**  
**Gestion immobilière**  
Tél.: 514.866.1587  
contact@ges-mar.net  
www.ges-mar.net

- Un soutien pour la gestion de votre propriété, Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée

## 17. HUISSIERS DE JUSTICE

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

## 18. 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>

## 19. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure  
- Correctif de bâtiments en isolation et  
sonorisation  
RBQ:8271-1706-08

## 20. INSPECTION BÂTIMENT

**BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641  
info@batimex.ca

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

## 21. MAÇONNERIE

**Britek Restauration inc**  
Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

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

## 22. PEINTURE

**Bétonel**

Tél.: (514) 273-8855  
Sans frais: 1-888-bétonel  
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de  
l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et  
peinture**

5330 Royalmount, Montréal  
Tel: (514) 789 2826  
info@bmcr.ca  
www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin  
Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture  
Livraison gratuite (voir conditions)  
Centre de design intérieur à Montréal  
est facilement accessible de Laval, de la  
Rive-Sud et Rive-Nord.

## 23. PLANCHER

**Centre du Plancher 640**

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

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

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-vernis

- Parqueterie

## 24. PORTES ET FENÊTRES

**CBE Fenestration**

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

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

## 25. SINISTRES

**Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565

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

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

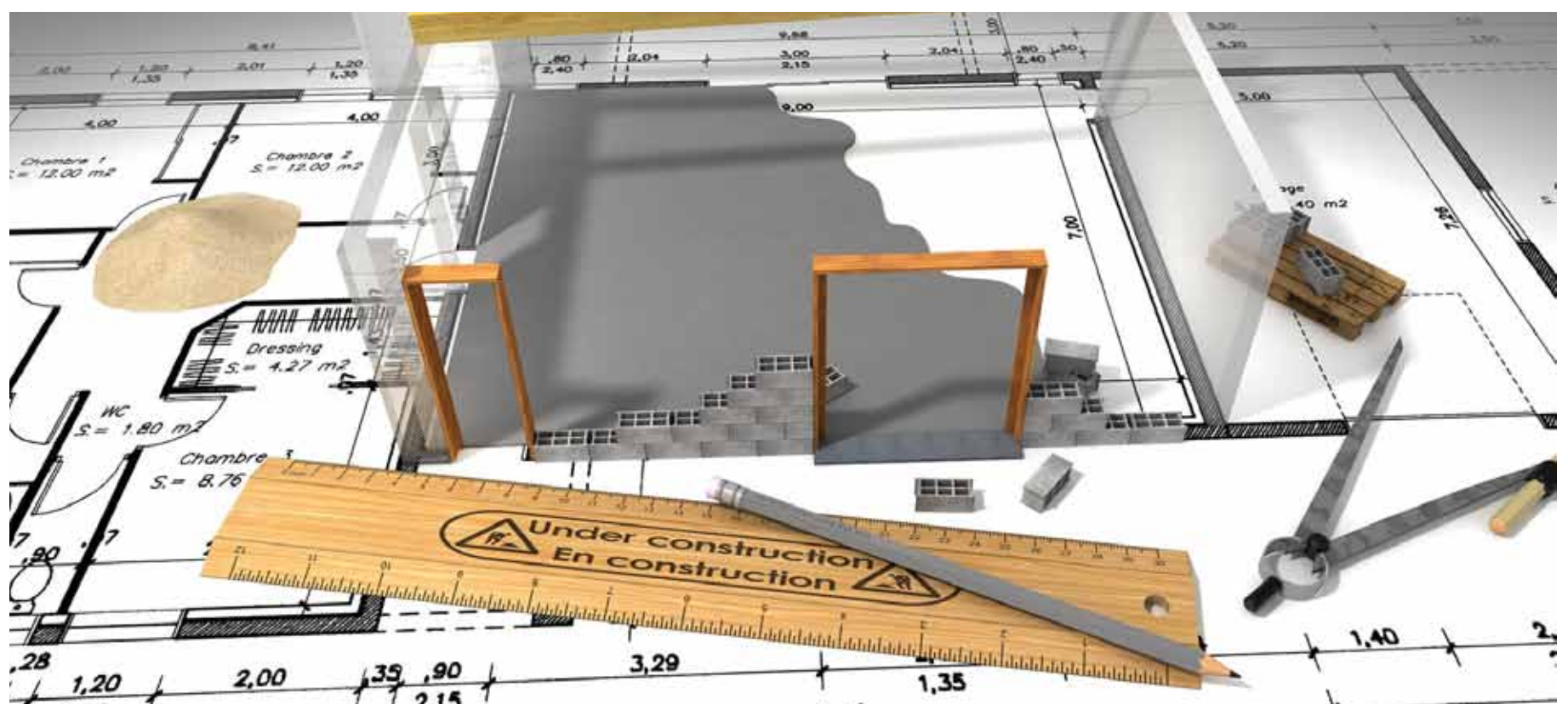
## 25. TÉLÉPHONES MOBILES

**Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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





# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

[www.seecliq.com](http://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

Distributeur Shell



Service d'aide aux  
**Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

### Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363

[www.groupeverrier.com](http://www.groupeverrier.com)

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



# LE LOCATAIRE DOIT PROUVER QU'IL SUBIT DES DOMMAGES MORAUX ET MATÉRIELS

**D**ans un jugement récent(1) du Tribunal administratif du logement (TAL), le locataire demandait une diminution de loyer, des dommages matériels et moraux pour plusieurs motifs de perte de jouissance et de dommages à sa voiture.

Le locataire qui est lié par un bail depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2000 et reconduit jusqu'au 30 juin 2021 se plaint de subir des bruits excessifs émanant d'un autre logement. Également, il soutient que sa voiture a été endommagée par un

autre locataire dans le garage de l'immeuble, d'entrée dans son logement sans son autorisation et vol de ses clés de voiture.

En ce qui concerne le bruit, le locataire se plaint d'instruments de musique le matin tôt et tard la nuit. Il dit que le propriétaire n'a pas pris en compte sa plainte et a laissé le bruit perdurer.

À cela le propriétaire répond qu'il a contacté les autres occupants de l'immeuble et personne d'autre ne signalait de problèmes de bruit. Ajoutant même que les au-

tres locataires l'évitent vu sa personnalité.

Le locataire prétend aussi que, dans le garage de l'immeuble, sa voiture a été égratignée et que c'est du vandalisme de la part d'un autre occupant. Il prétend aussi que quelqu'un est entré dans son logement sans son autorisation et a volé sa clé de voiture.

Le locataire présente des factures pour réparer son véhicule et remplacement de la clé de voiture, mais ne présente aucune preuve.

son assurance auto pour les dommages à son véhicule.

## Analyse et décision

Dans cette décision, le Tribunal fait l'analyse des articles 2803, 2804 et 2845 du Code civil du Québec qui prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits allégués dans sa demande, et ce, de façon prépondérante.

Il rappelle que les preuves doivent être convaincantes et sont laissées à l'appréciation du Tribunal.

Également les obligations des locataires comme le maintien de bon état d'un logement et la jouissance paisible des lieux (art. 1854 et 1864), ainsi que l'article 1863 sur le droit à une diminution de loyer.

Dans cette affaire, le juge a pris en considération qu'aucune mise en demeure n'a été envoyée au locateur pour lui signaler les problèmes de bruit avant l'ouverture du dossier au Tribunal. Le locateur en a été informé, mais aucune mise en demeure ne fût transmise.

Comme aucun autre témoignage ne prouve qu'il y a du bruit excessif et dérangeant, la diminution de loyer demandée est refusée.

Même chose pour les égratignures sur la voiture et le vol de clé, aucune preuve présentée ne soutient ces accusations.

Le juge rejette également les demandes pour dommages moraux.

(1) *Valois c. Soulard* 2021 QCTAL 9322 545529 31 20201119 G

**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

tél.(450) 777-1444  
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET  
SERVICE**

**D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la  
main d'œuvre

Le locateur quant à lui nie toute intrusion dans le logement et que le locataire peut contacter

**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



# AU FEU, AU FEU, LES POMPIERS – *feux de cuisson et article de fumeur les plus fréquents*

Quand on regarde les nouvelles, il ne se passe pas une semaine sans qu'un incendie n'ait ravagé un meuble ou des maisons. Même si plusieurs déclencheurs existent, souvent la cause est un article de fumeur ou un feu de cuisson.

## ATTENTION AUX ARTICLES DE FUMEURS.

Il y a quelques années, nous vous avons parlé des feux qui prennent naissance dans les pots de fleurs. Des mégots écrasés dans des produits chimiques des pots de fleurs et qui quelques heures après s'enflamment. L'importance de l'utilisation d'un cendrier est réitérée par le directeur du Service des incendies

de Granby dont les propos sont recueillis par La voix de l'Est.

## QUELQUES STATISTIQUES

Le dernier rapport complet de statistiques incendies remonte à 2015. Selon ces données déclarées par la sécurité incendie au Québec, des 165 418 appels transmis aux services de sécurité incendie en 2015, 17 038 concernaient le combat du feu.

Selon une fiche statistique de sécurité incendie mise à jour en 2019, comme en 2015, les pièces habitées d'une résidence (cuisine, chambre à coucher, etc.), sont le lieu d'origine le plus fréquent. On réitère la prévalence des incendies

de cuisine: plus du quart ou 28% des incendies déclarés.

Aussi, 7% des incendies proviennent des salles de jeu et 6% des chambres.

Pour 2015, 112.5% se sont déclenchés sur un espace intégré à la structure (balcon extérieur, surface d'un mur, etc.).

En 2015, deux premières sources de chaleur les plus fréquentes, soient les appareils de cuisson et les articles de fumeur et autres objets à flamme nue, concernent près de la moitié des incendies.

Appareils de cuisson (élément d'un poêle, cuisinière, friteuse, micro-ondes, etc.), selon la fi-

che statistique de 2019, représentent 84% des cas pour les incidents prenant naissance dans la cuisine et une distraction est en cause pour 40% d'entre eux.

Plus encore, les agissements d'individus sont impliqués dans 51% des cas (toutes causes confondues sauf cheminées).

## RAPPEL : CLAUSES D'INTERDICTION DE FUMÉE ET DE BARBECUE

Dans le règlement d'immeuble de l'APQ vous avez accès aux clauses qui interdisent l'utilisation de barbecue mais aussi de fumer dans le logement.

Pour mettre en place un règlement d'immeuble, vous devez l'ajouter aux

conditions de modifications du bail lors du renouvellement pour un bail existant. Pour un nouveau bail, dès l'annonce du logement, vos potentiels locataires doivent en être avisés et le règlement d'immeuble doit être remis avant la signature du bail.

Sources: <https://www.securitepublique.gouv.qc.ca/securite-incendie/publications-et-statistiques/incendies-declares/2015/en-ligne.html>

<https://www.securitepublique.gouv.qc.ca/securite-incendie/prevenir-incendie/semaine-prevention-incendies/statistiques-concernant-les-incendies.html>

<https://www.lavoixdelest.ca/actualites/un-megot-de-cigarette-provoque-un-incendie-a-granby-videos-94d9a3f724a624f9cc14d14de48f5acb>

## PROGRAMME PRIVILÈGE\* AVEC RABAIS PAR CATÉGORIE CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DU RPHL

### PROGRAMME PRO

- SERVICE D'ESTIMATION
- PRÉPARATION DE COMMANDE
- SERVICE DE LIVRAISON ET «BOOM TRUCK» DISPONIBLE
- PROMOTIONS ET ÉVÉNEMENTS EXCLUSIFS
- COMPTE CHARGE
- SALLE DE COUPE
- ET BIEN PLUS... VENEZ NOUS VOIR AU COMPTOIR PRO

L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H!

• PEINTURE ET ACCESSOIRES

15%

- DÉCORATION
- QUINCAILLERIE
- ÉLECTRICITÉ
- PLOMBERIE
- OUTILLAGE

10%

- OUTILLAGE ÉLECTRIQUE PORTATIF ET STATIONNAIRE
- MOULURES, LAMBRIS, TUILES À PLAFOND ET ACCESSOIRES
- PORTES INTÉRIEURES/ EXTÉRIEURES

8%

- COUVRE-PLANCHER
- CUISINE
- VENTILATION, CHAUFFAGE ET CLIMATISATION
- PRODUITS D'ENTRETIEN
- PRODUITS SAISONNIERS ET D'HORTICULTURE
- AUTOMOBILE

5%

- MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION
- MÉLAMINE
- PRODUITS FORESTIERS ET PRODUITS FORESTIERS ALLIÉS
- FENÊTRES

3%

EXCLUSIVEMENT À SHERBROOKE



Obtenez des milles AIR MILES™ 1 mille = 20\$

\*Le programme privilège ne s'applique pas sur les commandes spéciales. Uniquement valide sur les achats facturés au nom de votre entreprise et chez tous les marchands participants seulement. Le programme privilège exclut toute forme de remboursement rétroactif. Le programme privilège ne peut être jumelé à toutes autres promotions ainsi qu'aux bénéfices offerts par la carte À VOS RÉNOS. Le programme privilège peut être modifié en tout temps et sans préavis. Le programme sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018. Des conditions s'appliquent. Détails au comptoir PRO.