

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Avril 2021, Volume 37 No 4

LA RÉTRACTA- TION

La locataire demande d'être relevée de son défaut d'avoir produit une demande de rétractation dans le délai imparti et la rétractation de la décision.

>>Page 8

PROMESSE D'ACHAT

Dans le tumulte du marché immobilier actuel, les offres d'achat de propriétés se bousculent parfois. Pourtant, il est important de savoir qu'une offre d'achat n'est pas à prendre à la légère.

>>Page 14

REGISTRE DES BAUX

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable la demande de la ville de Montréal concernant la mise en place d'un registre public des loyers.

>>Page 17

DIMINUTION DE LOYER REFUSÉE PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

**LA LOCATAIRE SE PLAINT DE
L'INCONFORT RELATIF AU
MANQUE D'ISOLATION DES
FENÊTRES ET DES PORTES
DE SON LOGEMENT**

Suite à la page 2



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

DIMINUTION DE LOYER REFUSÉE PAR LE TAL

(Tribunal Administratif du logement)

Rent reduction refused by the TAL

(Tribunal Administratif du logement)

Dans une décision rendue le 15 décembre 2020(1), le tribunal administratif du logement (TAL) a été appelé à évaluer la demande d'une locataire déposée en vertu d'un bail verbal de logement à durée indéterminée.

Il est intéressant de se rappeler au passage que plusieurs propriétaires ignorent que malgré le fait qu'aucun document en papier ne soit signé, le bail existe, qu'il est verbal et souvent à durée indéterminée.

Les avantages pour le propriétaire sont faibles en comparaison des inconvénients. En effet, la locataire titulaire d'un bail verbal à durée indéterminée n'aura pas

de précisions qui seront apportées à leur relation contractuelle notamment le règlement d'immeuble, l'interdiction de fumer ou l'interdiction d'avoir des animaux, ni la détermination des responsabilités relatives à l'enlèvement de la neige ou d'autres détails. De plus, la locataire titulaire d'un bail à durée indéterminée peut quitter n'importe quand durant l'année moyennant un avis d'un mois.

Ceci étant dit revenons à l'affaire qui nous concerne et dans laquelle la locataire se plaint de l'inconfort relatif au manque d'isolation des fenêtres et des portes de son logement.

Notons que la locataire n'est pas en mesure

de donner les détails sur la dénonciation du problème au propriétaire relativement aux problèmes allégués aux fenêtres.

La locataire n'avait pas envoyé de mise en demeure et prétendait que le propriétaire devait connaître la situation et que donc aucun avis n'était requis.

Ce n'est que le 13-03-2018 que la locataire signifie au locateur une liste des problèmes à corriger dans logement. Le propriétaire exécute les travaux et les éléments mentionnés sur la liste ont été corrigés le 28-05-2018.

En défense, le locateur allègue que bien qu'il s'agisse d'un immeuble

âgé, il n'a jamais connu les difficultés de la locataire et conteste ainsi la demande de diminution de loyer puisque la situation ne lui a jamais été dénoncée.

Dans son analyse, le tribunal mentionne que la diminution de loyer ne sera accordée qu'en perte de jouissance réelle et sérieuse, significative et substantielle.

Le tribunal précise également que la perte de la valeur locative sera objective et non pas déterminée selon les caractéristiques propres à chacun des locataires.

En conclusion, le tribunal considère que la locataire avait le fardeau de démontrer qu'il avait

Volume 37 No 4
Avril 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

dénoncé formellement les problèmes du logement. De plus, la locataire n'a fourni aucun relevé de température à l'intérieur du logement, pas plus que des relevés d'électricité qui auraient pu démontrer la problématique. En conséquence, le tribunal a été d'opinion que la preuve de la locataire a été insuffisante pour procéder à l'évaluation de la perte de jouissance du logement.

Le tribunal mentionne également que puisque les travaux ont été effectués dans un délai raisonnable soit dans le mois suivant la dénonciation formelle, aucune diminution de loyer dans les circonstances ne saurait être accordée. Le tribunal a ainsi rejeté la demande de la locataire.

In a decision rendered on December 15, 2020 (1), the Administrative Housing Tribunal administratif du logement (TAL) was called upon to assess the request of a tenant filed under a verbal housing lease for an indefinite period.

It is interesting to remember in passing that many owners are unaware that despite the fact that no paper document is signed, the lease exists, that it is verbal and often of indefinite duration.

The advantages for the owner are small compared to the disadvantages.

ges. Indeed, the tenant holding a verbal lease of indefinite duration will not have any details that will be provided to their contractual relationship, in particular the building regulations, the ban on smoking or the ban on having animals, nor determining responsibilities for snow removal or other details. Moreover, the tenant with an indefinite lease can leave at any time during the year with one month's notice.

That being said, let's return to the case that concerns us and in which the tenant complains about the discomfort relating to the lack of insulation of the windows and doors of her dwelling.

Note that the tenant is not able to give the details on the denunciation of the problem to the owner with regard to the alleged problems with the windows.

The tenant had not sent a formal notice and claimed that the owner must know the situation and that therefore no notice was required.

It is only on 13 March 2018 that the tenant gives the landlord a list of the problems to be corrected in the dwelling. The owner is carrying out the work and the items mentioned on the list have been corrected on 28 May 2018.

In defence, the landlord alleges that although it is an old building, he never

experienced the tenant's difficulties and thus he contests the request for a reduction in rent since the situation was never reported to him.

In its analysis, the Tribunal mentions that the rent reduction will only be granted for real and serious, significant and substantial loss of enjoyment.

The Tribunal also specifies that the loss of rental value will be objective and not determined according to the characteristics specific to each of

the tenants.

In conclusion, the Tribunal considers that the tenant had the burden of showing that he had formally denounced the housing problems. Moreover, the tenant did not provide any temperature readings inside the dwelling, nor any electricity bills that could have demonstrated the problem. As a result, the Tribunal was of the opinion that the tenant's evidence was insufficient to assess the loss of use of the dwelling. The Tribunal also mentions that since the work

was carried out within a reasonable period of time, i.e. in the month following the formal denunciation, no reduction in rent in the circumstances could be granted. The Tribunal therefore rejected the tenant's request.

(1) Beaulieu c. Paradis 2020 QCTAL 10465 - 459962 02 20190509 G



MARTIN ROSS

Courtier hypothécaire

514 927-0072

mross@multi-prets.ca

5002, route 132, Ste-Catherine Québec, J5C 1L8



RENOUVELER VOTRE HYPOTHÈQUE VOUS SEMBLE UN DÉFI ?

Laissez-nous **négoier** pour vous. Nous connaissons toutes les règles du jeu et les conditions qui vous permettront **de sortir gagnants**.

Qui refuserait ça?



Multi-Prêts
HYPOTHÈQUES
CABINET EN COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

Qui d'autre.

**En webdiffusion à 18h30**

Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs, ou bien de participer à la gestion de l'immeuble d'un conjoint.

En cas de séparation ou de décès, on ne veut pas laisser un immeuble détenu à plusieurs dans l'incertitude quant aux intentions. Cela affecte-t-il le processus de location?

La conférence a pour objet la prise

CONFÉRENCE APQ – 27 AVRIL 2021
La détention d'un immeuble à plusieurs

de conscience de certains éléments à planifier pour la gestion et la protection de la participation de chacun dans le projet.

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

RAPPEL : IL FAUT ADAPTER NOTRE GESTION DES DÉMÉNAGEMENTS AUX NOUVELLES MESURES SANITAIRES

La valse des déménagements au 1er juillet sera pour une deuxième année bouleversée.

La vaccination sera bien amorcée pour toute la population fin juin mais il faudra tout de même rester prudent et continuer de limiter les contacts.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a mis à disposition des propriétaires locatifs en 2020 des réflexions pour accompagner les propriétaires lors des déménagements.

Afin de mieux vous accompagner, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous projette dans toutes les actions que vous allez gérer lors de cette journée bien remplie.

Même si on prépare à l'avance la plage horaire de chaque déménagement, de nombreux impondérables arrivent et vous n'aurez que peu de temps pour les gérer.

Ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!

Vous pouvez télécharger ces pistes de réflexions au <https://www.apq.org/Data/Sites/17/documents/apq-d%C3%A9m%C3%A9nagement-en-temps-de-pand%C3%A9mie-2020.pdf>

BUDGET 2021-2022 : UN DÉBUT

Montréal, le 26 mars 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réagit au budget 2021-2022 du gouvernement provincial.

L'aide à la personne doit être bonifiée

Le budget d'Éric Girard prévoit 150,9 millions pour développer des logements abordables (408,2 millions sur six ans).

Et une somme de 304,5 millions de dollars d'ici 2025-2026 est prévue pour augmenter l'offre de logements sociaux et abordables, soit :

- 250 millions de dollars sur trois ans pour accélérer la réalisation d'environ 5 000 logements sociaux qui n'ont pas encore été livrés;
- 37,6 millions de dollars sur quatre ans pour la réalisation de 500 nouveaux logements du programme AccèsLogis;
- 16,9 millions de dollars sur cinq ans pour l'attribution de nouveaux suppléments au loyer.

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de voir le nombre de suppléments au loyer être augmenté afin de permettre à de nombreux locataires de rester dans le marché locatif privé tout en respectant leur capacité de payer un loyer.”

„Toutefois, l'APQ aurait souhaité que les 250 millions pour la livraison des 5000 logements subventionnés soient également dirigés vers l'aide directe à la personne et non à la construction de nouvelles unités au coût de construction et de maintenance importants.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Aide aux personnes âgées

Le Gouvernement annonce la bonification de l'aide financière pour les aînés vivant dans un immeuble de logements, Une bonification de l'aide financière pouvant aller jusqu'à 162 \$ par année; Un investissement de 125,7 M\$ sur cinq ans.

„De nombreux locataires aînés vivent seuls ou ne peuvent pas vivre dans des RPA à cause des loyers élevés. Cette aide leur permettra de rester plus longtemps dans leur logement.” d'ajouter l'APQ.

„Une aide directe aux propriétaires de logements pour leur permettre d'aménager des logements adaptés aux personnes handicapées est aussi annoncée à hauteur de 20 millions de dollars de plus sur deux ans pour le Programme d'adaptation de domicile, qui vise à aider les propriétaires de logements à assumer le coût des travaux nécessaires pour rendre leurs logements accessibles et adaptés.”

Réforme de la méthode de fixation de loyer... mais juste pour les Résidences pour aînés (RPA)

Le budget fait mention „Examen de la méthode de fixation de loyer et de contrôle de l'augmentation du prix des services offerts dans les RPA”.

„Par conséquent, une RPA peut être amenée à assumer une charge financière plus élevée que la hausse des loyers fixée judiciairement, ce qui nuit à sa rentabilité. Cela pourrait amener certaines RPA à fermer ou à offrir moins de services.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'insurge du fait que les immeubles locatifs privés ne soient pas inclus dans cet examen et changement de méthode de calcul.

„Les résidences pour aînés offrent des soins et services particuliers mais il est important que les propriétaires de logements qui subissent aussi une hausse de leurs coûts d'exploitations et une hausse des coûts des matériaux puissent compter sur une méthode révisée pour les augmentations de loyer. Les propriétaires doivent tous pouvoir compter sur une révision de la méthode de calcul!” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Aide à la rénovation

4,5 milliards \$ dans des travaux d'infrastructures.

Les coûts des matériaux et des travaux de rénovation ont explosé. Les propriétaires de logements doivent rénover leurs logements mais devant la hausse des coûts et du manque de main d'œuvre dans le domaine de la construction, les propriétaires ont dû mal à maintenir de façon adéquate et sécuritaire leur logement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réclame un programme de subventions ou crédits d'impôts pour venir soutenir le marché locatif. La mise à niveau des immeubles est devenue une priorité et ne peut plus attendre.

En l'absence de dépôt de garantie, les propriétaires peuvent se retrouver face à des logements saccagés sans recours possible. L'absence du dépôt de garantie démontre également un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.

DIMINUTION DE LOYER EN RPA

Dans un jugement récent du Tribunal administratif du logement (TAL), un locataire qui réside dans une résidence privée pour aînés (RPA) a obtenu un jugement en sa faveur et une réduction de loyer pour services non rendus par la résidence dû à la COVID-19.

M. Martin, locataire aux Habitations Pelletier jusqu'au 31 mai 2021, est lié par un bail au coût de 984.00\$.

Dû à l'urgence sanitaire, la résidence ne pouvait plus offrir les différents services de loisirs offerts habituellement.

Le locataire réclame une diminution de loyer car il n'a pu profiter des équipements de loisirs. 8 Leur coût n'est pas connu, car il est inclus dans le loyer de base. Cela-étant, il évalue arbitrairement à 250 \$ par mois le montant alloué pour les loisirs à sa résidence.

9 Le locataire demande une première diminution de loyer de 250 \$/mois du 1er avril au 30 juin 2020. Ensuite, il divise ce montant par deux et demande une diminution de loyer de 125 \$/mois à compter du mois de juillet 2020 jusqu'au déconfinement

total décrété par le gouvernement.

Les Habitations Pelletier conteste cette diminution en expliquant que les services ont juste été adaptés et non abolis pour respecter les mesures sanitaires.

Effectivement selon les preuves déposées par le locataire des activités après mars 2020 sont offertes mais celles-ci ne permettent plus d'établir des liens entre les résidents car chaque résident doit rester dans son logement. Le locataire dépose la liste des activités annulées et les lieux fermés à cause des restrictions sanitaires.

Le locataire avait également mis en demeure la locatrice de lui payer 875\$ en juillet 2020, à laquelle la locatrice a refusé la demande.

Pour sa part, la locatrice met en preuve des calendriers d'activités et la liste d'activités proposées : casse-tête, bricolages thématiques, exercices, promenades supervisées, spectacles musicaux à l'extérieur, distributions de collations surprises « vins et fromage », prêts d'appareils favorisant la communication virtuelle avec les proches et

assistance technique au besoin, etc...

Selon la locatrice, le locataire a fait le choix de ne participer à aucune des nouvelles activités proposées. D'ailleurs le locataire disait lors de son témoignage ne pas y participer.

Analyse et décision

Le Tribunal met en avant les articles 1854 et 1892 du code civil du Québec :

,'1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail."

,'1892. Sont assimilés à un bail de logement, le bail d'une chambre, celui d'une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente, et celui d'un terrain destiné à recevoir une maison mobile.

Les dispositions de la présente section régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement, de la chambre, de la maison mobile ou du terrain, ainsi qu'aux services offerts par le locateur qui se rattachent à la personne même du locataire."

Également l'inexécution des obligations par l'urgence sanitaire : ,1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent.

Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir."

Le Tribunal rappelle également que les articles 2803, 2804 et 2845 du C.c.Q. prévoient que celui qui veut faire valoir ses droits doit démontrer les faits au soutien de ses prétentions, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

Décision

Après analyse, la demande de diminution de loyer est accueillie mais pas à la hauteur demandée par le locataire.

Dans les circonstances exceptionnelles du dossier, le Tribunal estime juste et raisonnable de diminuer le loyer du locataire de 30 \$ par mois pour les mois d'avril, mai et juin 2020 et de 15 \$ par mois à compter de juillet 2020;

La locatrice doit également payer les frais de justice de 78\$ et de signification de 19.50\$.

Martin c. Horizon-Gestion de résidences (Habitations Pelletier) 2021 QCTAL 7867



BUDGET 2021-2022 : Fixation de loyer dans les RPA à revoir mais pas dans les immeubles locatifs

Le budget 2021-2022 aborde la volonté du Gouvernement de réformer la méthode de fixation de loyer dans les RPA

On peut lire : *„Le gouvernement procédera à l'examen de la méthode de fixation de loyer dans les RPA.*

Dans le cadre de cet examen, il analysera notamment l'opportunité de mettre en place un mécanisme de contrôle de l'augmentation du prix des services des RPA distinct de celui prévu actuellement qui concerne essentiellement les dépenses liées à l'immeuble, et ce, en vue :

– d'assurer aux aînés que les hausses du prix des services inclus dans le loyer ou facturés « à la carte » demeurent raisonnables;
– de permettre une meilleure reconnaissance de la croissance des coûts d'exploitation des RPA en incluant les services offerts à la personne.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, le ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que le ministère des Finances du Québec effectueront cet examen au cours des prochains mois.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'une révision est nécessaire car les coûts d'exploitation des résidences ont augmenté de façon exponentielle et certaines ne peuvent même plus être rentables.

Par manque de rentabilité, plusieurs fermetures de résidences seraient à prévoir. Il y aurait alors un resserrement du marché locatif pour tous ces locataires en quête de nouveaux logements par bris de services.

Mais l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'insurge du fait que les immeubles locatifs privés ne soient pas inclus dans cet examen et changement de méthode de calcul.

Un des irritants majeurs entre locataire et locateur ce sont les augmentations de loyer.

Afin de rétablir la libre négociation et la rentabilité des immeubles, le Tribunal administratif du logement (TAL) devrait permettre l'étalement des dépenses sur plusieurs années au lieu de l'imposer dans l'année en cours sous peine de perdre l'augmentation reliée.

Le Tribunal devrait aussi revoir le taux accordé aux travaux majeurs. Plus de 40 ans avant d'avoir un retour sur investissement est impensable pour n'importe quel prêteur hypothécaire ou bancaire, pourtant c'est ce qu'on impose aux centaines de milliers de propriétaires locatifs québécois.

Il faut viser un retour sur investissement sur 10 ou 12 ans afin de permettre au parc locatif d'être en santé.

Examen de la méthode de fixation de loyer et de contrôle de l'augmentation du prix des services offerts dans les RPA

Dans le cadre du budget 2021-2022, le gouvernement met en place différentes mesures temporaires afin d'assurer une transition harmonieuse entre les conditions particulières de la crise sanitaire et un retour à la normale.

Dans le but d'assurer leur maintien à domicile, il est nécessaire de protéger les aînés contre les augmentations trop importantes des coûts de services, tout en donnant aux RPA les moyens nécessaires pour faire évoluer leurs revenus à un rythme semblable à celui de leurs dépenses.

Rappel du mécanisme actuel de fixation de loyer

Au Québec, la grille de fixation des loyers ne s'applique que lorsque le Tribunal administratif du logement (TAL) est saisi d'une demande de fixation de loyer. Cette situation survient généralement lorsqu'un résident refuse l'augmentation proposée par la RPA¹.

On constate donc que la très grande majorité des locataires acceptent les hausses de loyers proposées par leur propriétaire. De surcroît, selon un rapport du Protecteur du citoyen², les aînés seraient encore moins enclins à contester les hausses de loyer qui leur sont réclamées étant donné leur situation de vulnérabilité.

Principaux enjeux soulevés

La méthode de fixation de loyer n'est pas adaptée à la structure de coûts d'exploitation des RPA, notamment en ce qui concerne la rémunération des employés qui offrent des services.

Par conséquent, une RPA peut être amenée à assumer une charge financière plus élevée que la hausse des loyers fixée judiciairement, ce qui nuit à sa rentabilité. Cela pourrait amener certaines RPA à fermer ou à offrir moins de services.

En contrepartie, les aînés devraient être mieux protégés contre les hausses de prix, puisqu'ils sont moins enclins à contester les augmentations de loyer.

Examen de la méthode de fixation de loyer

Ainsi, le gouvernement procédera à l'examen de la méthode de fixation de loyer dans les RPA.

Dans le cadre de cet examen, il analysera notamment l'opportunité de mettre en place un mécanisme de contrôle de l'augmentation du prix des services des RPA distinct de celui prévu actuellement qui concerne essentiellement les dépenses liées à l'immeuble, et ce, en vue :

- d'assurer aux aînés que les hausses du prix des services inclus dans le loyer ou facturés « à la carte » demeurent raisonnables;
- de permettre une meilleure reconnaissance de la croissance des coûts d'exploitation des RPA en incluant les services offerts à la personne.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, le ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que le ministère des Finances du Québec effectueront cet examen au cours des prochains mois.

¹ Selon le Tribunal administratif du logement, pour l'année 2019-2020, quelque 6 000 demandes sur un bassin de près de 1,3 million d'unités de logements locatifs ont donné lieu annuellement à une demande de fixation du loyer, ce qui représente moins de 1 % des logements locatifs.

² Rapport spécial du Protecteur du citoyen, *Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle – Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés*, Québec, 16 juin 2016, 48 pages.

On parle beaucoup des travaux majeurs mais d'autres irritants devraient aussi être étudiés :

- le fardeau mis sur les propriétaires d'aller collecter les comptes de taxes et comptes scolaires
- que le fichier de calcul permette des baisses d'électricité, gaz ou mazout

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que le Gouvernement reverra sa position et entamera une réforme pour l'ensemble du parc locatif.



Me Robert Soucy

LA RÉTRACTATION NE DOIT PAS CONSTITUER UN APPEL DÉGUISÉ DE LA DÉCISION RENDUE PAR LE TRIBUNAL

Withdrawal should not constitute a disguised appeal from the decision made by the tribunal

LES FAITS :

La locataire demande d'être relevée de son défaut d'avoir produit une demande de rétractation dans le délai imparti et la rétractation de la décision prononcée le 28 octobre 2020, laquelle accordait la demande du locateur en résiliation de bail et en recouvrement de loyer.

Dans sa demande de rétractation, la locataire expose ses moyens sommaires de défense qu'elle entend faire valoir : le loyer, les intérêts, les frais judiciaires ainsi que le loyer de novembre 2020 ont été payés en date du 2 novembre 2020. De plus, la locataire a payé 720.00\$ en caution (dépôt de garantie) à la signature du bail. Aussi, le locateur perçoit des montants supérieurs de loyers par rapport au prix réel du loyer. La locataire a donné le chèque de décembre 2020 à la fille du locateur mais cette dernière a retourné le chèque à la fille mineure de la locataire et le locateur refuse donc de percevoir le loyer.

De plus, selon la demande de rétractation, une entente verbale était intervenue entre les parties lui permettant de payer le loyer le 20 de chaque mois. La demande d'être relevée du défaut de produire une demande dans les délais prévus à la loi est régie par l'article 59 du Tribunal administratif du logement : « 59. La Régie peut pour un motif raisonnable et aux conditions appropriées, prolonger un délai de relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter, si l'autre partie n'en subit aucun préjudice grave. »

LA PREUVE PRÉSENTÉE À L'AUDIENCE.

À l'audience, la locataire témoigne avoir payé le 2 novembre les sommes dues au locateur. Selon la décision rendue, les loyers d'octobre 2020 et son solde dû pour septembre 2020 aussi que les frais judiciaires. La locataire a aussi payé le loyer de novembre 2020 à cette occasion. La mandataire du locateur soutient avoir avisé la locataire que le bail était résilié malgré

ce paiement, ce que la locataire nie. La locataire raconte avoir appelé le service de renseignements du Tribunal le lendemain, le 3 novembre 2020 et avoir reçu une date d'entrevue pour le 19 novembre 2020 seulement.

Lors de sa rencontre avec le préposé aux renseignements, la locataire témoigne avoir reçu une information selon laquelle l'encaissement du loyer de novembre 2020 constituait une renonciation tacite du locateur à la résiliation du bail. Rassurée par cette information, elle se présentait au bureau du locateur le 2 décembre 2020 pour remettre le chèque de loyer du mois courant, lequel fut accepté par le fils du mandataire du locateur. Or, plus tard dans la journée, ledit chèque lui était retourné au motif que le bail était résilié. Le 4 décembre 2020, la locataire a déposé la présente demande de rétractation et d'être relevée de son défaut de ne pas avoir fait sa demande dans les dix jours de la connaissance de la décision rendue. Le même jour, le locateur débutait

la procédure d'exécution et faisait parvenir un préavis de 5 jours d'expulsion des lieux loués. Comme moyens préliminaires de défense, la locataire invoque la remise d'un dépôt de garantie lors de la signature du bail, lequel montant aurait dû être déduit de la somme à laquelle elle a été condamnée. Toutefois, elle admet avoir omis de soulever cet argument à la juge administrative saisie de la demande de non-paiement et de résiliation du locateur. Quant aux autres motifs de la demande de rétractation soit une entente avec le locateur pour payer le loyer le 20e jour du mois, les erreurs sur le montant des loyers réclamés et les défauts du logement, la locataire allègue aussi le refus de la juge administrative saisie de la demande originaire de l'entendre sur ces moyens de défense. La locataire insiste pour faire valoir que ses difficultés financières dans le contexte de la pandémie reliée à la Covid-19 sont la cause de ses retards et non d'un manque de bonne volonté de sa part.

Le mandataire du locateur conteste le bien-fondé de la demande de la locataire. À son avis, le recours est purement dilatoire et ne vise qu'à gagner du temps.

LA DÉCISION DU TRIBUNAL

Le Tribunal refuse de répondre à la demande d'être relevée du défaut présentée par la locataire pour avoir omis de faire sa demande dans les 10 jours de la connaissance de la décision rendue. Pour le Tribunal, il est inutile de se prononcer sur ce motif, parce que le-

dit tribunal a rejeté la demande de rétractation :

« En effet, même si la demande pour être relevé du défaut était accueillie, la demande de rétractation doit être rejetée. »¹

L'article 89 de la Loi permet à une partie qui a été empêchée de se présenter à l'audience ou de fournir une preuve par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, d'obtenir la rétractation de la décision, ce qui n'est pas le cas dans la présente affaire. Les Tribunaux ont jugé à plusieurs reprises que la rétractation

est un moyen procédural exceptionnel, car le principe de l'irrévocabilité des jugements est important. Le principe de l'irrévocabilité des jugements est nécessaire à la saine administration de la justice, d'où le sérieux que doivent avoir les motifs de rétractation. Le Tribunal retient que la locataire souhaiterait pouvoir se faire entendre à nouveau et avoir une deuxième chance pour compléter sa preuve.

Or, il est de jurisprudence constante que le recours en rétractation ne doit

pas servir à compléter la preuve insuffisante faite au procès ni à mettre de côté une décision qui a été défavorable à une partie, en raison de son manque de préparation pour l'audience :

« Lorsque cet empêchement résulte du déroulement de l'audience ou les décisions prises dans l'administration de la preuve, cela ne peut être contesté par un recours en rétractation.

De plus, cet empêchement ne doit pas découler d'une négligence de la partie dans la préparation de l'audience, car la demande en rétractation ne doit pas servir de prétexte à une partie pour recommencer une audition soit parce qu'elle est insatisfait de la façon dont elle a présenté sa preuve. »³ Aussi, la rétractation ne doit pas constituer un appel déguisé de la décision rendue. Le Tribunal n'a pas à s'interroger sur les erreurs de faits ou de droit commis puisque la rétractation n'est pas un appel de la décision rendue.⁴

Quant aux paiements effectués après la décision rendue, le Tribunal ne peut se pencher sur des éléments ayant eu lieu postérieurement à l'audience et ne pouvant pas affecter la décision elle-même, mais plutôt son exécution. La rétractation n'est pas le recours approprié.⁵ S'il y a lieu de s'opposer à une procédure d'expulsion, il appartiendrait à la locataire de faire une

opposition à l'exécution de la décision rendue par le Tribunal administratif du logement à la Cour du Québec.

La demande de rétractation est rejetée parce qu'elle ne peut servir de procédure d'appel et que la rétractation ne couvre pas la situation soulevée par la locataire.

THE FACTS

The tenant asks to be relieved of her failure to have filed a withdrawal request within the time limit and the withdrawal of the decision issued on October 28, 2020, which granted the landlord's request for termination of the lease and recovery of the rent.

In her request for withdrawal the tenant explains her summary means of defence that she intends to assert: the rent, interest, legal costs as well as the rent for November 2020 were paid on November 2, 2020. Moreover, the tenant has paid \$720.00 as a deposit (security deposit) at the signing of the lease. Also, the landlord receives higher amounts of rent compared to the actual price of the rent. The tenant gave the cheque for December 2020 to the landlord's daughter but the latter returned the cheque to the tenant's adolescent daughter and the landlord therefore refuses to collect the rent. In addition, according to the withdrawal request, a verbal agreement had

Suite à la page 10

BÉTONEL^{MD}



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

Suite de la page 9 : Withdrawal should not constitute a disguised appeal from the decision made by the tribunal

been reached between the parties allowing her to pay the rent on the 20th of each month. The request to be relieved of the failure to file a request within the time limits provided for by law is governed by Section 59 of the Administrative Housing Tribunal - Tribunal administratif du logement:

« 59. The Tribunal may, for reasonable cause and on appropriate conditions, extend a time limit or release a party from the consequences of his failure to comply with it, provided that no serious prejudice can result thereby to the other party. »

THE EVIDENCE PRESENTED AT THE HEARING

At the hearing, the tenant testifies that she paid the amounts owed to the landlord on November 2. According to the ruling, this was for the rents for October 2020 and her balance due for September 2020 and also including legal costs. The tenant also paid the rent for November 2020 on this occasion. The landlord's agent claims to have notified the tenant that the lease was terminated despite this payment, which the tenant denies. The tenant says she called the Tribunal's inquiries the next day, on November 3, 2020 and received an interview date for November 19, 2020, only.

During her meeting with the information officer, the tenant testified that she had received information that the receipt of the rent for November 2020 constituted a tacit waiver by the landlord to terminate the lease. Reassured by this information, she went to the landlord's office on December 2, 2020 to deliver the rent cheque for the current month, which was accepted by the son of the landlord's agent. However, later that day, the said cheque was returned to him on the grounds that the lease was terminated. On December 4, 2020, the tenant filed this request for withdrawal and to be relieved of her failure to not have made her request within ten days of being aware of the decision made. On the same day, the landlord began the enforcement procedure and sent a 5-day notice of eviction from the rented premises.

As means of her preliminary defence, the tenant invokes the handing over of a security deposit upon signing the lease, which amount should have been deducted from the sum to which she was ordered. However, she admits having failed to raise this argument to the administrative judge hearing the landlord's request for non-payment and termination. As for the other reasons for the request for withdrawal, namely an agreement with the landlord to pay the rent on the 20th day of the

month, errors in the amount of rents claimed and defects in the premises, the tenant also alleges the refusal of the administrative judge seized of the original request to hear her on these means of defence. The tenant insists on arguing that her financial difficulties in the context of the Covid-19 pandemic are the cause of her delays and not a lack of goodwill on her part.

The landlord's agent disputes the merits of the tenant's claim. In his opinion, the appeal is purely dilatory and is only intended to save time.

THE TRIBUNAL'S DECISION

The Tribunal refuses to respond to the request to be relieved of the default presented by the tenant for having failed to make her request within 10 days of becoming aware of the decision rendered. For the Tribunal, it is unnecessary to rule on this ground, because the said court rejected the request for withdrawal:

« Indeed, even if the request to be relieved of the defect were granted, the withdrawal request must be rejected. »¹

Section 89 of the Act allows a party that has been prevented from appearing at the hearing or from providing evidence by surprise, fraud or other causes deemed sufficient, to obtain the retraction of

the decision, which is not the case in this situation. The Courts have ruled on several occasions that withdrawal is an exceptional procedural means, because the principle of the finality of judgements is important². The principle of the irrevocability of judgements is necessary for the sound administration of justice, hence the seriousness that the reasons for withdrawal must have. The Tribunal holds that the tenant would like to be able to be heard again and have a second chance to complete her evidence.

However, it is settled jurisprudence that the recourse for retraction should not be used to supplement the insufficient evidence given at the trial or to set aside a decision which was unfavourable to a party, due to its lack of preparation for the hearing:

« When this impediment results from the conduct of the hearing or the decisions taken in the administration of the evidence, this cannot be contested by a recourse for retraction.

Moreover, this impediment must not result from negligence on the part of the party in the preparation of the hearing, because the request for retraction must not serve as a pretext for a party to restart a hearing or because it is dissatisfied with the way it presented its evidence. »³

Also, the withdrawal should not constitute a disguised appeal of the decision rendered. The Tribunal does not have to consider the errors of fact or of law committed since the retraction is not an appeal of the decision rendered.⁴

SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

As for payments made after the decision has been rendered, the Tribunal cannot consider matters which took place after the hearing and which could not affect the decision itself, but rather its execution. Withdrawal is not the appropriate remedy 5. If there is reason to oppose an eviction procedure, it would be up to the tenant to oppose the execution of the decision rendered by the Administrative Housing Tribunal - Tribunal administratif du logement at the Court of Quebec.

The withdrawal request is rejected because it cannot be used as an appeal procedure and because the withdrawal does not cover the situation raised by the tenant.

1. Moufadi c. 115592 Canada inc Dossier TAL 533281;
2. 2012 QCRDL 39343;
3. 2003 J.L. p265 à 267;
4. Opus citare note 1. Paragraphe 25;
5. Opus citare note 1. Paragraphe 26;

PORT DU MASQUE NON OBLIGATOIRE DANS LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS



Même si le Gouvernement vient de durcir la mesure sur le port du masque à l'extérieur, le port du masque dans les immeubles résidentiels n'est toujours pas obligatoire.

Port du masque ou du couvre-visage dans les lieux publics en contexte de pandémie de COVID-19* :

„Le port du masque ou du couvre-visage est recommandé dans les aires communes des immeubles d'habitation (appartements, logements, condos, multiplex, complexes domiciliaires, etc.).”

Pour la sécurité de tous et à la demande de plusieurs locataires, les propriétaires ont demandé de porter un couvre-visage dans les parties communes de l'immeuble.

Cependant, il n'est pas possible de l'imposer.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à la disposition de ses membres des affiches pour demander aux locataires de respecter les mesures sanitaires comme le port du masque, l'utilisation de l'ascenseur par une bulle familiale seulement...

Vous trouverez plusieurs affiches au <https://www.apq.org/covid-19.aspx>



*<https://www.quebec.ca/sante/problemes-de-sante/a-z/coronavirus-2019/port-du-couvre-visage-dans-les-lieux-publics-en-contexte-de-la-pandemie-de-covid-19#c68128>

LE MARCHÉ LOCATIF QUÉBÉCOIS UNE NOUVELLE FOIS OUBLIÉ DU BUDGET FÉDÉRAL

Montréal, le 20 avril 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à l'annonce du premier budget fédéral de Madame Freeland.

Le budget présenté viendra en aide aux propriétaires pour la réalisation de travaux éco-énergétiques. Même si les détails sont à venir, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que ce programme sera aussi disponible pour les propriétaires de logements locatifs et non réservé aux propriétaires résidentiels.

„Le marché locatif est en mauvais état, de nombreux immeubles ont besoin d'être rénovés et les propriétaires de logements soutenus. Même si les rénovations vertes sont à privilégier, de nombreux autres travaux sont à effectuer pour remettre à niveau les immeubles. Plus de subventions à la rénovation ou de crédits auraient dû être offerts par le gouvernement fédéral.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Rappelons que le budget annoncé comprend une courte liste d'exemples de travaux « de rénovations profondes pour rendre les maisons plus vertes » qui seront admissibles :

- Remplacement d'une chaudière à mazout par une chaudière à haut rendement ou une thermopompe
- Remplacement des portes et les fenêtres qui laissent passer l'air
- Amélioration de l'isolation des murs, des sous-sols et du toit
- Installation d'un chauffe-eau à haute efficacité
- Installation de panneaux solaires

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) regrette que le gouvernement fédéral encourage la construction de logements sociaux à grands frais, soit 1.5 milliards supplémentaires.

„Si cet argent avait été donné aux locataires par des suppléments au loyer, l'impact serait direct, rapide et soutiendrait les propriétaires privés. Il faut encourager les propriétaires privés et éviter de s'engouffrer dans la création et la détention d'immeubles par l'état.” affirme l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) maintient que l'aide à la personne est la solution à privilégier.

Cette façon de fonctionner concurrence directement les propriétaires privés, pour qui les règles au niveau des augmentations de loyer sont désuètes. Le parc immobilier détenu par le public nécessite de l'entretien? Celui dans les mains du privé également...

Depuis plusieurs années, le marché de l'habitation n'a jamais été aussi difficile pour les propriétaires d'immeubles à logements.

„Il ne faut pas perdre de vue le fait que les propriétaires d'immeubles locatifs ne servent pas qu'à ramener des impôts et des taxes, mais contribuent, par leur gestion, l'entretien des immeubles et les services rendus aux locataires, à l'essor, l'économie et l'image des municipalités et de la province.” de conclure l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que les prochaines annonces fédérales rectifieront les annonces faites et que le marché locatif qui loge des millions de personnes à travers le Canada sera mis de l'avant.

NOUVEAU PROGRAMME MONTRÉALAIS POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

En mars, l'administration Plante a mis en place pour deux secteurs, Saint-Laurent et L'île des Sœurs, un nouveau programme pour permettre à des locataires d'acheter un condo dans un futur projet en construction.

Rabais de 20 % offert à l'acheteur

Ce rabais sera financé à 50% par le promoteur immobilier et à

50% par la Ville.

La ville de Montréal estime que cela touchera 300 familles dans les deux prochaines années.

Les acheteurs auront aussi l'obligation de limiter la hausse de prix à 3 % par année écoulée depuis l'achat initial. Cette obligation suivra l'appartement pendant 30 ans.

L'Association des Propriétaires du Québec

(APQ) constate que l'administration Plante doit aider plus les propriétaires de logements par des subventions ou des crédits de taxes.

Le marché privé est aussi une des solutions pour loger des milliers de locataires à revenus faibles ou modestes. Tout comme les suppléments au loyer par le Gouvernement provincial, la Ville pourrait offrir ses

propres sup- Il est temps, autant



pléments au loyer.

Plusieurs immeubles ont besoin de rénovation et pourraient accueillir des locataires une fois remis à niveau.

pour les villes que le provincial, de se pencher sur la réalité du marché immobilier dans son ensemble.

Votre propriété est différente des autres, moi aussi!

Patsy Gobeil

Courtier immobilier depuis 2005

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

Expertise immobilière

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

Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre

500\$ de certificat-voyage* lors de la vente

Exclusif aux membres APQ



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

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

Choisir la qualité d'une gestion

EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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



Me Annie Lapointe

UNE PROMESSE D'ACHAT N'EST JAMAIS À PRENDRE À LA LÉGÈRE

A promise to purchase is never to be taken lightly

Dans le tumulte du marché immobilier actuel, les offres d'achat de propriétés se bousculent parfois. Pourtant, il est important de savoir qu'une offre d'achat n'est pas à prendre à la légère. En effet, mentionnons que selon la loi, un contrat est formé par le seul échange de consentements entre des personnes capables de contracter. Cet échange de consentements se fait par la manifestation de la volonté d'une personne d'accepter l'offre que lui fait une autre personne. Cela pourrait donc même se faire verbalement.

De façon habituelle, lorsqu'on procède formellement, le tout se fait par des échanges d'offre, d'acceptation, de contre-offre, ou de refus au moyen d'écrits, dans le but de conserver des preuves et surtout, d'y mettre des conditions claires.

Il arrivera que, malgré

une promesse formellement acceptée, tout ne se passe pas comme prévu et qu'une rédaction claire ne pallie pas au désaccord concernant la complétion d'une des conditions. Si l'une des deux parties se retire de la promesse sans droit selon l'autre partie, il est possible qu'un recours soit intenté afin d'obliger l'autre à acheter ou à vendre, selon le cas, en vertu de l'article suivant du Code civil du Québec :

„1712. Le défaut par le promettant vendeur ou le promettant acheteur de passer titre confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'obtenir un jugement qui en tienne lieu. »

Dans une situation qui a fait l'objet d'un jugement récent, en appel (1), un couple désirant s'établir au Québec mandate un ami pour visiter un immeuble en 2013, pour lequel un bail est signé en attendant l'achat, car une période de temps mi-

nimale est requise pour permettre aux nouveaux arrivants de se constituer un dossier de crédit au pays et satisfaire les exigences de qualifications pour un emprunt hypothécaire requérant la participation de la SCHL (Société canadienne d'hypothèque et de logement). La promesse d'achat est signée quelques jours plus tard et l'achat doit être reçu devant notaire le ou vers le 1er août 2014.

C'est en mars, après avoir appris que leur manoir en vente en France a été détruit par le feu, que la situation se corse selon la décision. Les acheteurs(*) comment à se plaindre de certaines choses en lien avec la maison et le voisinage. Au surplus, l'institution financière leur ap-

prend à la fin avril 2014 que les règles de la SCHL ont changé et que l'historique de crédit requis est plutôt de 12 mois.

Le 29 mai, les acheteurs envoient une lettre aux vendeurs mentionnant leur intention de ne plus se porter acquéreurs, invoquant des vices importants affectant la propriété, ainsi que l'impossibilité d'obtenir un prêt hypothécaire dans le délai prévu. C'est d'ailleurs quelques jours plus tard qu'ils sont formellement informés que leur demande de prêt hypothécaire est refusée pour l'instant, qu'ils pourront réévaluer la demande

dans un délai de 6 mois. Peu avant la date prévue d'achat, les acheteurs quittent donc l'immeuble et louent un autre logement qu'il achèteront plus tard. Mais, toujours selon la décision, le lendemain de leur départ, les vendeurs font part de leur intention d'utiliser la clause de la promesse leur permettant de demander un emprunt hypothécaire au nom des acheteurs. N'ayant pas leur collaboration, ils n'iront pas plus loin, mais tenteront alors leur recours en passation de titre afin de les obliger à respecter leur engagement.

La juge dans le premier



jugement (en première instance) décide que les proposant acheteurs n'ont pas entrepris de démarches suffisantes pour se conformer à leurs obligations en vertu de la promesse d'achat, notamment en refusant de prendre en considération d'autres alternatives ou d'avoir tenté de demander un emprunt hypothécaire à une autre institution financière. Pour la juge, les acheteurs ont donc préféré trouver là un motif pour se désengager à faire l'acquisition de l'immeuble. Selon la décision, elle en vient à la conclusion que les acheteurs devaient se porter acquéreurs de l'immeuble. L'action en passation de titre est ainsi accueillie, ordonnant donc de procéder à la signature de l'acte de vente, à défaut de quoi le jugement équivaldrait à signature. Les acheteurs sont donc condamnés à payer la somme de 275 000.00\$ en paiement du prix d'achat tel qu'il était convenu, ainsi que des dommages-intérêts.

Les acheteurs, insatisfaits de cette décision, la portent en appel, lequel appel est accueilli en février 2021. La décision en appel fait état des différents critères afin d'obliger à passer titre selon la loi. Entre autres, la présentation d'un acte de vente conforme à la promesse serait l'une des conditions essentielles pour l'obtention d'un jugement qui en tienne lieu, ainsi que d'offrir l'accomplissement de ses propres obligations, incluant d'offrir un titre clair. La juge de première instance avait accepté qu'il s'agissait ici d'un titre clair s'il n'y avait qu'une hypothèque à radier, laquelle serait radiée suite au paiement du prêt hypothécaire avec le prix d'achat. C'est d'ailleurs ce qui est fait dans la plupart des cas lors de la vente d'une propriété.

Ce qui est particulier lorsqu'un tel recours est entrepris par le vendeur, c'est qu'il est littéralement dépendant de la volonté/capacité de l'acheteur de payer le prix prévu. Le jugement à lui seul ne peut valoir comme titre de propriété, à moins que l'acheteur n'ait effectué le paiement déjà, lui qui, par ailleurs, refuse ou néglige de signer l'acte : « 77- (...) Bref, il faut se rendre à l'évidence, la résistance de l'acheteur à payer le prix de vente laisse au vendeur, sauf en de rares cas, le recours en dommages-intérêts après revente de l'immeuble, comme seul recours utile ». Même si le juge convient que la libération de ces charges avant jugement n'est pas sans contrainte pour le vendeur car il devra rembourser son prêt hypothécaire avec ses propres fonds.

Ainsi, il est décidé dans le jugement que les vendeurs n'ont pas été en mesure de remplir une des conditions essentielles à la passation de titre, soit d'offrir un titre clair, et qu'un jugement ne pourrait être que conditionnel au paiement du prix de vente, ce qui ne remplit pas les conditions pour qu'un jugement vaille comme titre de propriété. Le juge, dans la décision en appel, décide donc que le défaut de satisfaire aux conditions essentielles à la passation de titre demandée par les vendeurs aurait dû emporter le rejet de leur action. L'appel est donc accueilli afin de rejeter l'action en passation de titre.

Même si, dans les circonstances, les proposant acheteurs ont eu gain de cause, il n'en reste pas moins que chaque partie a dû subir près de six ans de procédures judiciaires, avec tous les désagréments que cela

engendre.

In the current turmoil of the real-estate market, offers to purchase properties are sometimes plentiful. However, it's important to know that an offer to purchase is not to be taken lightly. Indeed, let us mention that according to the law, a contract is formed by the only exchange of consents between persons capable of contracting. This exchange of consents occurs through the manifestation of a person's willingness to accept the offer made to him by another person. So, it could even be done verbally.

Usually, when we proceed formally, everything is done by exchanges of offer, acceptance, counter-offer, or refusal by means of writing, with the aim of preserving evidence and above all, by putting clear conditions in there.

It will happen that, despite a formally accepted promise, not everything does go as planned and that a clear wording does not alleviate the disagreement concerning the completion of one of the conditions. If one of the two parties unlawfully withdraws from the promise according to the other party, it is possible that an action be brought in order to oblige the other to buy or sell, as the case may be, under the terms of

the following section of the Civil Code of Quebec:

« 1712. Failure by the promisor, whether seller or buyer, to execute title entitles the beneficiary of the promise to obtain a judgment in lieu thereof. »

In a situation that was the subject of a recent judgement, on appeal (1), a couple wishing to settle in Quebec mandated a friend to visit a building in 2013, for which a lease was signed pending the purchase, because a minimum period of time is required to allow newcomers to build up a credit file in the country and meet the qualification requirements for a mortgage loan requiring the participation of the CMHC (Canada Mortgage and Housing Corporation). The promise to purchase was signed a few days later and the purchase had to be received before a notary on or around August 1, 2014.

It was in March, after learning

Suite à la page 16



**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



PIER MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM

that their mansion for sale in France was destroyed by fire, that the situation got worse according to the decision. The buyers (*) start to complain about certain matters related to the house and the neighbourhood. Moreover, the financial institution tells them at the end of April 2014 that the CMHC rules have changed and that the required credit history is rather 12 months now.

On May 29, the buyers send a letter to the sellers mentioning their intention to no longer be buyers, citing significant defects in the property, as well as the inability to obtain a mortgage loan within the prescribed period. It is also a few days later that they are formally informed that their mortgage application has been refused for the moment, and that they will be able to reassess the application within 6 months. Shortly before the planned date of purchase, the buyers therefore leave the dwelling and rent another dwelling that they will buy later. But, still according to the decision, the day after their departure, the sellers indicate their intention to use the clause of the promise allowing them to apply for a mortgage loan on behalf of the buyers. Not having their collaboration, they will not go any further, but will then bring their action for the transfer of title in order to oblige them to respect their commitment.

The judge in the first jud-

gement rendered (in first instance) decides that the proposing buyers have not taken sufficient steps to comply with their obligations under the promise to purchase, in particular by refusing to consider other alternatives or for having tried to apply for a mortgage loan from another financial institution. For the judge, the buyers therefore preferred to find there a reason to withdraw from the acquisition of the dwelling. According to the decision, she concludes that the buyers should acquire the dwelling. The action in passing of title is thus allowed, thus ordering to proceed with the signing of the deed of sale, failing of which the judgement will be equivalent to signature. The buyers are therefore ordered to pay the sum of \$275,000.00 in payment of the purchase price as agreed, as well as damages with interest.

The buyers, dissatisfied with this decision, appealed it, appeal that was allowed in February 2021. The appeal decision mentions the various criteria in order to oblige to pass title according to the law. Among other things, the presentation of a deed of sale in accordance with the promise would be one of the essential conditions for obtaining a judgement that takes its place, as well as offering the fulfillment of one's own obligations, including the offer of a clear title. The judge in first instance had accepted that this was a clear title if there was only one mortgage to be

written off, which would be written off following payment of the mortgage loan with the purchase price. This is what is usually done in most cases when selling a property.

What is peculiar when such a remedy is undertaken by the seller is that he/she is literally dependent on the willingness/ability of the buyer to pay the expected price. The judgement alone cannot be valid as a title deed, unless the buyer has already made the payment, he who, moreover, refuses or neglects to sign the deed: « 77- (...) In short, we must face the facts, the resistance of the buyer to pay the sale price leaves the seller, except in rare cases, the recourse for damages after resale of the building, as the only effective remedy ». Even if the judge agrees that the release of these charges before the judgement is not without constraint for the seller because he will have to repay his mortgage loan with his own funds.

Therefore, it is decided in the judgement that the sellers were not able to fulfill one of the essential conditions for the award of title, namely to offer a clear title, and that a judgement could only be conditional on payment of the sale price, which does not meet the conditions for a judgement to be valid as title of ownership. The judge, in the decision on appeal, therefore decides that the failure to meet the essential

conditions for the transfer of title requested by the sellers should have resulted in the rejection of their action. The appeal is therefore allowed in order to dismiss the action for the award of title.

Even if, in the circumstances, the proposing buyers were successful, the fact remains that each party had to bear nearly six years of legal proceedings, with all the inconvenience that this causes.

(1) 500-09-027706-183, 2021 QCCA 90.

(*) Afin d'alléger le texte dans le présent article, les proposants acheteurs, étant les appelants dans le jugement cité, seront appelés tout simplement les « acheteurs ». De même, les proposants vendeurs seront appelés les « vendeurs ».



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

438 825-0245



UN REGISTRE DES BAUX SERAIT UNE FAUSSE SOLUTION!

Montréal, le 21 avril 2021
 ---- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) juge inacceptable la demande de la ville de Montréal concernant la mise en place d'un registre public des loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un tel registre est tout à fait inadéquat et ne réglerait pas la situation énoncée par la mairesse Valérie Plante.

Rappelons que les coûts exorbitants qui seraient associés pour la mise en place d'un tel registre et le coût annuel de sa gestion ne seraient qu'un gouffre financier. Prenons l'exemple de l'Ontario qui avait un registre des baux, qui a été aboli d'ailleurs : le coût pour la mise en place a été estimé à 35 millions de dollars.

« Les propriétaires vivent également des hausses au niveau des coûts d'exploitation, d'entretien et de rénovation, il est nécessaire qu'un propriétaire augmente le prix de ses loyers » constate Martin Messier, Président de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Il est triste de constater que l'appareil municipal

semble travailler contre ses propriétaires, plutôt que de collaborer afin de rechercher des solutions réelles et gagnantes pour tous : « Il faut stimuler l'offre locative et ce n'est certainement pas en assujettissant à des contraintes supplémentaires qu'on peut obtenir le but recherché, nous aimerions voir la ville travailler avec les propriétaires plutôt que contre les propriétaires », explique Martin Messier.

Pour ne prendre qu'un exemple d'augmentation, les taxes ont augmenté en moyenne de 2.04% au cours des 10 dernières années à Montréal et ce, sans tenir compte de l'augmentation du compte de taxe relié à l'augmentation de valeur des propriétés. Pourtant, les loyers, eux, n'ont augmenté en moyenne que de 2.33%, nous sommes loin d'une hausse spectaculaire du profit selon l'APQ.

On semble oublier que le prix des loyers est protégé, trop selon les propriétaires: les locataires n'ont qu'à dire je refuse la hausse et je reste dans mon logement. Le propriétaire devra ensuite, s'il veut augmenter le prix du loyer, faire une demande au Tribunal administratif du loge-

ment, faire les calculs, prendre une journée de congé pour se présenter au Tribunal et aller soumettre les preuves de ses dépenses.

La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles.

Par ailleurs, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) réitère que la situation créée par le système de fixation de loyer actuellement en vigueur est l'ennemi juré du parc locatif québécois, de son offre locative et du maintien ou de l'amélioration des conditions locatives; la méthode actuelle crée des situations ridicules et insoutenables qui doivent être révisées sans délai. Qu'il suffise de dire que la méthode ne tient pas compte des coûts de rénovation en donnant un retour sur investissement de 192,00\$ mensuellement pour 100 000\$ investis dans un immeuble, alors que pour financer cette somme de 100 000\$ sur 25 ans à 3.00%, cela donnerait un paiement mensuel de

474\$. Cette méthode est dépassée et nuit aux opérations locatives: elle doit être révisée en urgence.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourage la ma-

iresse Plante à envisager d'autres solutions que la mise en place d'un registre des baux, qui n'auraient pas pour effet de nuire au parc locatif.



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



Me Jean-Olivier Reed

LES LOCATAIRES QUI ONT UN HORAIRE ATYPIQUE DOIVENT ÊTRE TOLÉRANTS

Tenants with an unusual schedule must be tolerant

Depuis le début du confinement obligé de mars 2020 et ce, pendant plusieurs mois, les locataires du Québec sont restés continuellement dans leur logement et ce, bien souvent 24 heures sur 24. Parents et enfants ensemble en permanence pendant que d'autres travaillent à domicile ou ont des horaires atypiques, voici la recette parfaite pour que des conflits explosent et se cristallisent.

Lorsqu'un propriétaire d'immeuble multi-logement reçoit une plainte de bruit, celui-ci se doit d'intervenir par écrit, car à moins d'être propriétaire occupant, il ne peut prendre partie pour l'un ou l'autre des belligérants n'étant pas là pour constater. Bien souvent, la situation n'est pas facile à analyser. Qui dit vrai? Qui croire? Le propriétaire doit prendre les informations froidement et de façon détachée et mettre en demeure les fautifs et

ce, dans le but d'informer le locataire de la réception d'une plainte et de démontrer qu'il a agi face à cette plainte.

Par contre, dans les cas des locataires qui ont un horaire atypique tels que ceux qui travaillent de nuit ou de soir, les propriétaires doivent être conscients que ces locataires doivent démontrer un plus grand niveau de tolérance face aux bruits des autres locataires qui vivent de jour pendant qu'eux dorment.

L'intervention du propriétaire dans ces conflits doit être balisée par les faits qu'il collecte de tous les locataires. Il doit prendre le temps de s'informer, entre autre des horaires de chacun. Le propriétaire doit vérifier si celui qui se plaint n'est pas lui-même le problème. Il est donc possible que le propriétaire, suite aux informations reçues, doive envoyer une autre lettre au locataire à l'heure atypique cette

fois-ci pour le mettre en demeure d'être plus tolérant. Il se peut que ces actions de riposte aux bruits causent un préjudice aux autres locataires et qui pourraient même justifier la résiliation du bail.

La jurisprudence est claire à l'égard des locataires ayant un horaire atypique dont voici l'exemple de la décision rendue par le Tribunal Administratif du logement (anciennement Régie du logement) dans le dossier 9215-3584 Québec Inc. c. Domitian, 2012 CanLII 131830 (QC RDL) où le Tribunal explique que:

« ... 20 Soulignons que l'article 976 C.c.Q. impose aux voisins une obligation de tolérance, il se lit comme suit :

« 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux. »

21 Or, le travail de nuit et le repos de jour que cela exige peuvent être incompatibles avec la vie en société dans un immeuble à logement où la majorité vit de jour.

22 Il appartient alors à celui qui vit sur un horaire atypique de se plier au mode de vie de la majorité ou de chercher un logement mieux adapté à son horaire et ses exigences de tranquillité.

23 En l'instance, il est apparu que le locataire était intolérant envers les bruits de l'activité quotidienne de ses voisins qui entrent en conflit avec ses périodes de repos.

24 Dans ces cas, il devient impatient et frappe dans le mur pour les intimor de se taire ou va frapper à leur porte en les menaçant. »

25 Le tribunal constate que trois voisins se sont



IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.



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

plaints au locateur à ce sujet.

26 Il est probable qu'en effet le locataire intimide ses voisins qui vivent alors dans la terreur qu'il instaure ce matamore.

27 Le comportement du locataire est certes, excessif, inconvenant et intolérable et le locateur est bien fondé de se réclamer de l'article 1863 C.c.Q. afin de réclamer la résiliation du bail qui assurera le retour du calme dans l'immeuble. ... »

L'intolérance aux bruits normaux dans un immeuble multi-logement et les actions du locataire pour manifester son intolérance peut même dans certains cas, justifier la résiliation du bail de celui qui s'est plaint au départ comme c'est le cas ici.

Dans tous les cas, le propriétaire ne doit présumer de rien lorsqu'il reçoit une telle plainte. Il doit prendre le temps d'écouter, de s'informer et de baliser.

Foncer la tête baissée sans s'informer adéquatement pourrait faire basculer une situation simple en guerre ouverte.

Malgré cela, il ne faut pas perdre de vue que les critères pour obtenir la résiliation du bail sont élevés dans ce genre de situation notamment la fréquence des dérangements et le caractère extraordinaire et inhabituel de la situation. Tel que l'expose Me Jodoin dans la décision.

Dans la cause Pasquale Fata c. Maboule Chouqi(), la juge administrative Francine Jodoin définit ainsi la norme objective en matière de bruit excessif :

« En matière de bruit, le Tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si le locataire plaignant vit une situation qui par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommode pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et ainsi, le Tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle. »

R.L. 31-040511-136G, le 20 avril 2005.

Pour réussir dans un tel dossier, le témoignage des locataires sont essentiels, sans eux la cause est vouée à l'échec. Un rappel qu'un témoignage écrit pour un témoin ordinaire n'est pas accepté au Tribunal administratif du logement.

Puisque les locataires qui se plaignent d'un problème sont en droit réclamer aux propriétaires des dommages moraux et une diminution de loyer en raison de ces dérangements, il est essentiel, je le répète, pour le propriétaire d'agir promptement et par écrit.

Banaliser le problème ou ne pas le traiter pourrait être considéré comme de la négligence par le Tribunal permettant au locataire de réclamer des dommages moraux et une diminution de loyer substantielle.

Since the beginning of compulsory confinement in March 2020 - and this for several months - tenants in Quebec have stayed continuously in their dwellings, often even 24 hours per day. With parents and children permanently together while others work from home or have unusual schedules, there you have the perfect recipe for conflicts to explode and crystallize.

When an owner of a multi-unit building receives a noise complaint he must intervene in writing because, unless he is an owner-occupant, he cannot favour either one of the belligerents while not being there to properly ascertain the situation. Often the situation is not easy to analyze. Who is telling the truth? Who to believe? The owner must take the information neutrally and in a detached manner and subpoena the culprits in default, in order to inform the tenant of the receipt of a complaint and to demonstrate that he has acted in response to this complaint.

On the other hand, in the case of tenants who have

an unusual schedule such as those who work nights or evenings, owners must be aware that these tenants must demonstrate a greater level of tolerance for the noise of other tenants who live during the day while they sleep.

The owner's intervention in these conflicts must be marked by the facts that he collects from all the tenants. He must take the time to find out about, among other things, everyone's schedule. The owner should check if the complaining person is not the problem himself. It is therefore possible that the owner, following the information received, must send another letter to the tenants with an atypical schedule, this time to put them on notice to be more tolerant. It is possible that these noise response actions cause prejudice to

other tenants which could even justify the termination of the lease.

The jurisprudence is clear with regard to tenants with atypical schedules, the following being an example of a decision rendered: 9215-3584 Québec Inc. vs Domitian, 2012 CanLII 131830 (QC RDL)

« ... 20 Note that Section 976 of the C.c.Q. imposes an obligation of tolerance on neighbours, it reads as follows:

« 976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to the nature or location of their land or local usage. »

21 However, night work and the daytime rest that it requires may be incompatible with life in society in an apartment building

Suite à la page 24

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Baignoires
6. Balcon
7. Béton
8. Chauffage Climatisation
9. Construction Rénovation
10. Courtiers immobiliers
11. Couvreurs
12. 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.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. 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.groupe-sanyvan.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
darveauhuissiers@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 bâtiment Vice-caché, valeur à neuf, loi 122, résolution de problématiques structurales, inspection préachat, analyse et résolution de problématiques diverses du bâtiment, -10% pour les membres de l'APQ

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 résidences et les bâtiments multilogements

25. SINISTRES

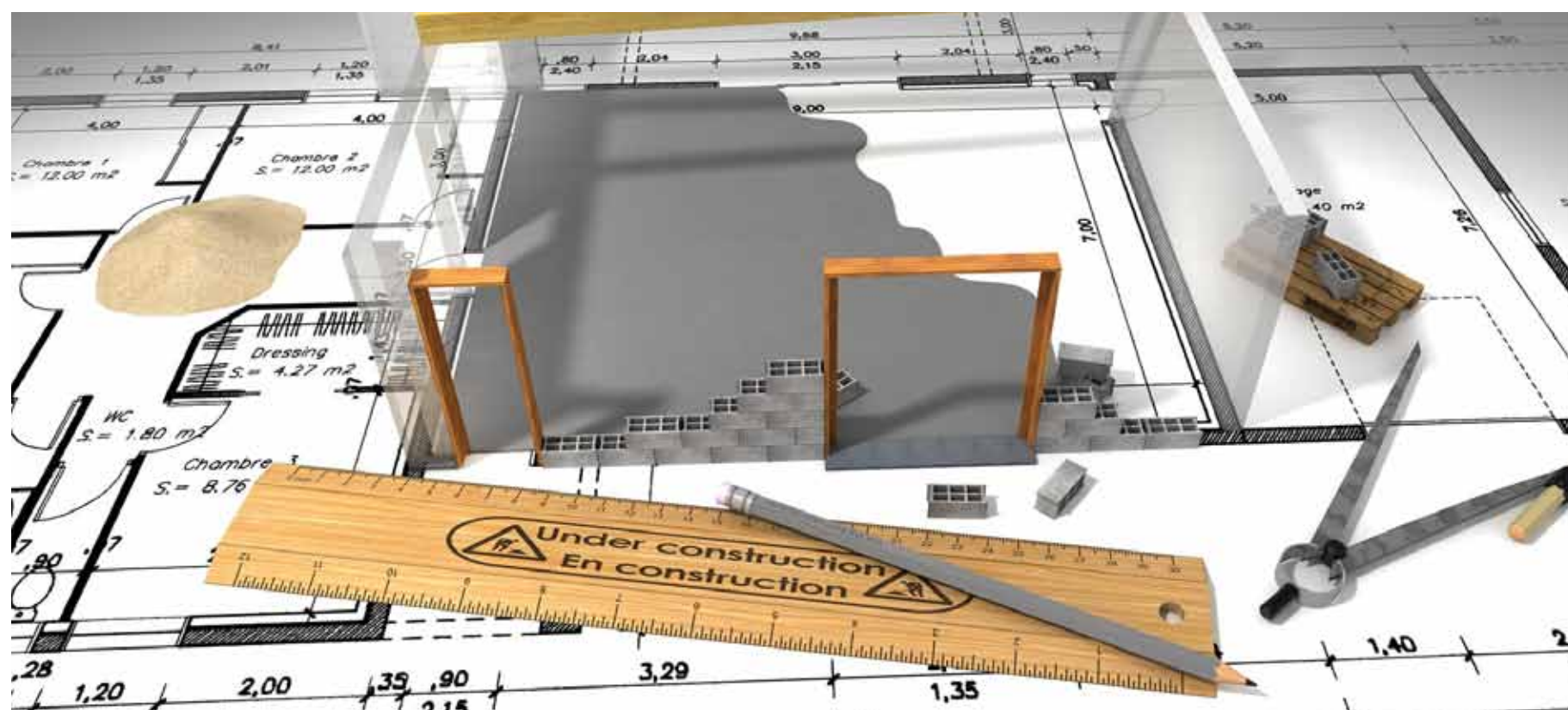
Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565
info@vic-construction.com
www.vic-construction.com
-Après-sinistre, service complet d'urgence, assèchement, démolitions, reconstruction
RBQ 5670 7276 01

25. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696
Courriel: apq@rci.rogers.com
- Notre offre pour l'APQ : 20% de rabais sur la mensualité de la ligne principale d'un plan Partagez Tout
- Questions : 1-866-739-6349



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ
www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363
- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
- **Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL
Matériaux Anctil inc.
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747
Matériaux Magog Orford
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441
* *Escomptes membres RPHL*

Réno Dépôt
3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662
* *Escomptes membres RPHL*

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
* *Escomptes membres RPHL*
- Huile à chauffage, mazout
- Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
- Traitement vapeur et traditionnel;
- Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel
Bétonel Dulux*
Code RABAIS 30758755
* *Escompte membres RPHL*
- 44 William-Ives, Sherbrooke
Tél : 819-564-7889
- 2678 King O. Sherbrooke
Tél : 819-566-6366
- 425 Principale, Granby
Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU
MEILLEUR SERVICE ET DU
MEILLEUR PRIX
POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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

FILGO
ÉNERGIE
Distributeur Shell

Communiquez avec le RPHL
819 563-9292
1 877 563-9292



Service d'aide aux Néo-Canadiens
ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373
sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.
Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL
IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSES COMMERCIALES

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

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

819-563-0363
1-800-567-3573

www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005



PROJET DE RÉGLEMENT POUR INTERDIRE LE MAZOUT AU QUÉBEC

Sherbrooke, le 21 avril 2021 ---
Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL), en partenariat avec l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), déposera un mémoire lors de la consultation publique du projet de règlement sur les appareils de chauffage au mazout d'ici le 4 juin 2021.

Ce règlement prévoit :

- Qu'à compter du 31 décembre 2021, l'installation d'un appareil de chauffage au mazout soit interdite dans certains bâtiments résidentiels neufs;
- Qu'à compter du 31

décembre 2023 :

- l'installation d'un appareil de chauffage au mazout soit interdite dans les bâtiments résidentiels existants, et ce, quelle que soit la forme d'énergie utilisée à l'origine (mazout, électricité, biomasse, gaz naturel, etc.);
- le remplacement d'un appareil de chauffage au mazout par un appareil de chauffage fonctionnant au moyen d'un combustible fossile soit interdit dans certains bâtiments résidentiels existants.

Même si dans les années 2010, de nombreux propriétaires ont converti leur système de

chauffage au mazout par de l'électricité, il reste encore de nombreux propriétaires qui chauffent au mazout.

„La transformation d'un système de chauffage est une dépense importante et doit être soutenue par des aides financières. Les programmes chauffe-vert et Éco-performance (pour les 4 étages et +) devront répondre présents pour soutenir les ménages et propriétaires québécois.”

„Avec la méthode de fixation de loyer actuelle, il est impossible de changer un tel système de chauffage et avoir un retour sur investissement de plus de 40 ans!” selon Martin Messier, Président du RPHL.

Tout comme l'implantation de mesures écologiques dans nos immeubles, il faut permettre à ceux qui se font imposer un changement non prévu dans

leur budget et surtout non prévu lors de l'installation de leur équipement, de fonctionner financièrement avec le vi-rage pris par les différents gouvernements.

„Le Gouvernement lors de l'annonce de projet de règlement a indiqué que cela touchera environ 200 000 ménages, mais la capacité financière des deux programmes provinciaux et les montants accordés suffiront-ils?” de conclure le RPHL.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) diffusera ses recommandations soumises et vous tiendra au courant de l'évolution du règlement et son entrée en vigueur.



VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX **ANCTIL** RONA

MATÉRIAUX **MAGOG** RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

Suite de la page 19 : Tenants with an unusual schedule must be tolerant

where the majority live and work during the day.

22 It is then up to those who live on an unusual schedule to comply with the lifestyle of the majority or to seek a dwelling which is better suited to their schedule and their requirements for tranquility.

23 In the present instance, it appears that the tenant was intolerant of the sounds of daily activity from his neighbours which conflict with his resting periods.

24 In these instances, he becomes impatient and knocks on the wall to tell them to shut up or he knocks on their door threatening them.

25 The court finds that three neighbours complained to the landlord about this.

26 It is likely indeed that the tenant intimidates his neighbours who then live in the terror that this bully creates.

27 The behaviour of the tenant

is certainly excessive, improper and intolerable and the landlord is justified in relying on Section 1863 of the C.c.Q. in order to demand the termination of the lease which will ensure the return of tranquility in the building. ... »

Intolerance to normal noise in a multi-unit building and the actions of the tenant to express his intolerance can even in certain cases justify the termination of the lease of the one who initially complained as is the case here.

In any case, the owner should not assume anything when receiving such a complaint. He must take the time to listen, to inform himself and to delineate.

Storming forward with your head down without obtaining adequate information could turn a simple situation into open warfare.

In spite of this, we must not lose

sight of the fact that the criteria for obtaining the termination of the lease are high in this type of situation, in particular the frequency of disturbances and the extraordinary and unusual nature of the situation. As stipulated by Me Jodoin in the decision.

In *Pasquale Fata vs Mabtoule Chaouqi* (), the administrative judge Francine Jodoin defines the objective standard in matters of excessive noise as follows:

« As regards noise, the Court cannot base its assessment on subjective considerations and it must seek to determine whether the complainant tenant is experiencing a situation which by its repetition, insistence and extent constitutes a serious, excessive or unreasonable interference justifying the termination of the lease. This analysis must be based on objective and convincing criteria. What is inconvenient for some may not be so for others

and thus, the Court is called upon to rule only on an extraordinary and unusual situation. »

R.L. 31-040511-136G, 20 April 2005.

To succeed in such a case, the testimony of the tenants is essential, without them the cause is doomed to failure. A reminder that a written testimony for an ordinary witness is not accepted at the Administrative Housing Tribunal administratif du logement.

Since tenants who complain about a problem are entitled to claim moral damages and a reduction in rent from landlords as a result of these disturbances, it is essential, I repeat, for the landlord to act promptly and in writing.

To trivialize the problem or not to treat it could be considered as negligence by the Court allowing the tenant to claim moral damages and a substantial reduction in rent.

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.