

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Août 2022, Volume 38 No 8

### LE BAIL : ÉCRIT ESSENTIEL

Trop souvent, les propriétaires comptent sur une entente verbale pour faire respecter le bail. C'est souvent le cas pour la clause d'interdiction de fumer. Malheureusement, à moins d'un écrit clair, cela peut être difficile.

>>Page 2

### LOGEMENTS SACCAGÉS

Ces deux cas font partie des centaines de logements saccagés ou même des milliers laissés dans un état de saleté avancée chaque année. Pour un logement saccagé, on parle de milliers de dollars, dans la grande majorité des cas, perdus par le propriétaire du logement.

>>Page 6

### STATIONNEMENT

Face à la gestion de leurs stationnements, les propriétaires d'immeubles sont régulièrement confrontés à des abus, des usages abusifs ou des conflits. La ligne est parfois mince entre un droit et un abus..

>>Page 12

## OUI, LES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS ONT DE BONNES PRATIQUES!

*L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) trouve cela dommage que de nombreuses institutions ou organismes mettent en doute leur dévouement.*

*Aucun ordre professionnel ou nouvelle contrainte ne devraient être envisagés pour ces 300 000 propriétaires qui sont déjà soumis à de nombreux règlements.*

Suite à la page 5



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

**T**rop souvent, les propriétaires comptent sur une entente verbale pour faire respecter le bail.

C'est souvent le cas pour la clause d'interdiction de fumer. De nombreux propriétaires nous contactent pour nous demander comment faire respecter une entente verbale sur l'interdiction de fumer dans un logement.

Malheureusement, à moins d'un écrit clair, cela peut être difficile.

Le bail est un écrit essentiel dans la relation locataire. Pourtant, nous voyons régulièrement des propriétaires préférer le bail verbal ou vouloir référer aux ententes verbales. La preuve d'une entente verbale est difficile à établir, et il n'est pas rare d'avoir des versions contradicto-

# LE BAIL EST UN ÉCRIT ESSENTIEL DANS LA RELATION AVEC VOTRE LOCATAIRE

*The lease is an essential document in the relationship with your tenant*

ires auquel cas il est extrêmement difficile d'avoir gain de cause.

La possibilité d'avoir des animaux, le déneigement, la responsabilité des frais d'énergie sont des éléments qui posent fréquemment problème.

La principale erreur est de penser que le bail verbal donne moins de droits au locataire. Cette croyance erronée est celle qui est invo-

quée pour l'absence du bail écrit. Il est faux de penser que le bail verbal est plus facile à résilier. Le locataire a les mêmes droits que le bail soit verbal ou écrit.

Les avantages sont nombreux pour faire un bail écrit. Les précisions à apporter sur les points mentionnés ci-haut ne sont pas les seuls avantages. Il y a aussi le fait de pouvoir prévoir une durée d'un an au bail et ain-

Volume 38 No 8  
Août 2022

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

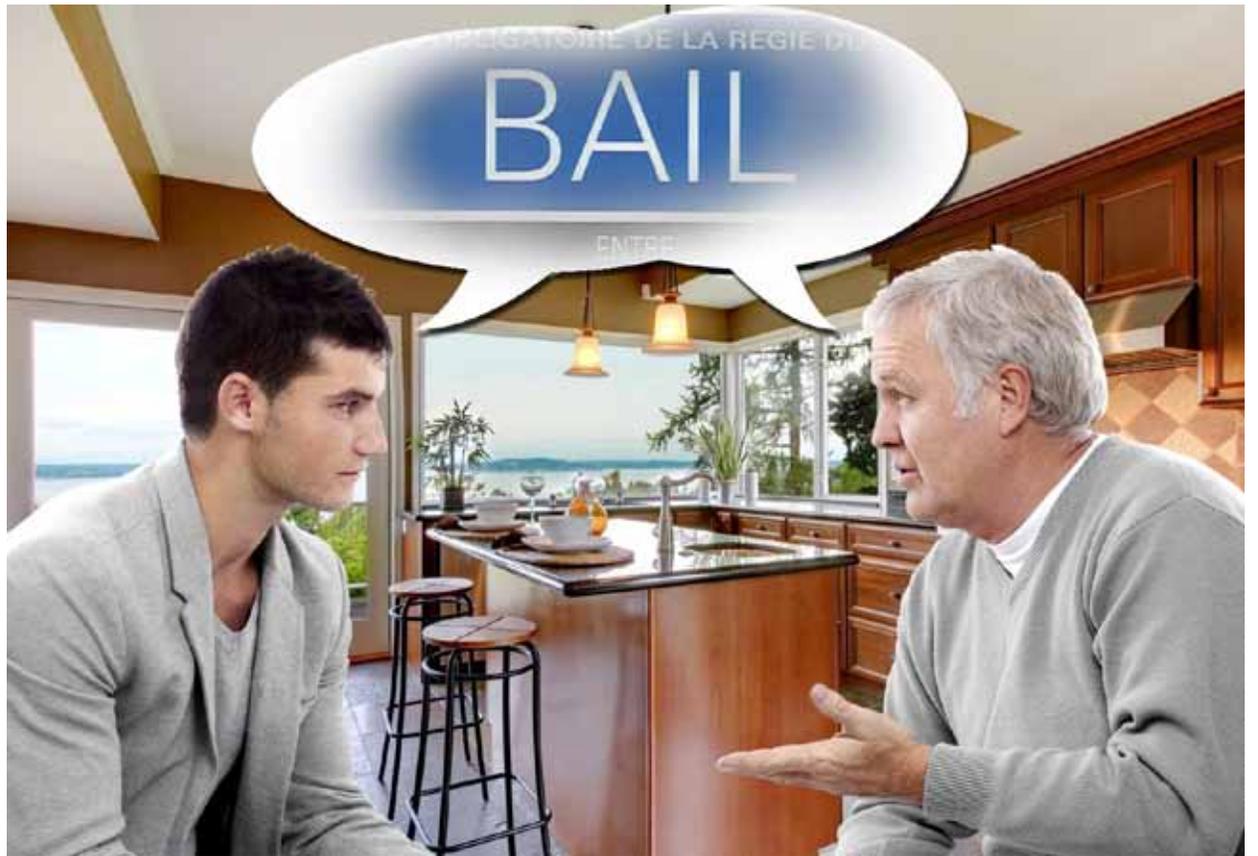
#### Conseillers

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

si éviter que le locataire ne quitte le 1er janvier en vous donnant un préavis d'un mois sous un bail verbal à durée indéterminée. Cette situation pourrait vous forcer à devoir louer un logement à une période qui n'est pas propice à la location.

Il faut prendre le temps de bien remplir le bail du logement. Il est recommandé de le remplir avant de rencontrer le locataire pour la signature.

Nous vous recommandons de suivre les formations sur le bail et de communiquer avec nous pour toutes questions.



**T**oo often landlords rely on a verbal agreement to enforce the lease.

This is often the case for the no-smoking clause. Many rental housing owners contact us asking for the respect of a verbal agreement on the prohibition of smoking in a dwelling, in vain unfortunately, unless there is a clear writing.

The lease is an essential writing in the tenant relationship. Yet, we regularly see landlords prefer verbal leases or who want to refer to verbal agreements. Proof of a verbal agreement is difficult to establish however, and it is not uncommon to have contradictory versions in which case it is extremely difficult to win.

The possibility of having domestic animals, snow removal, responsibility for energy costs and so on, are elements that are frequently problematic.

The main mistake is to think that the

verbal lease gives fewer rights to the tenant. This erroneous belief is the one invoked for the absence of the written lease. It is wrong to think that the verbal lease is easier to terminate. The tenant has the same rights whether the lease is verbal or written.

The advantages to make a written lease are numerous. Clarification on the points mentioned above is not the only advantage. There is also the fact of being able to provide for a period of one year in the lease and thus prevent the tenant from leaving on January 1 by giving you a notice of one month under a verbal lease of indefinite duration. This situation could force you to have to rent a dwelling at a time that is not conducive to renting.

It is necessary to take the time to properly write the lease of the dwelling. It is recommended to write it

out before meeting the tenant for the signature.

We recommend that you take our lease training sessions and contact us with any questions you might have.



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

# FORMATIONS 2022-2023



**MARDI LE 20 SEPTEMBRE 2022 - 18H30**

*La reprise de logement - Attention le processus est complexe, il ne faudra pas seulement le vouloir*

## Mardi le 20 septembre 2022 **LA REPRISE DE LOGEMENT - Attention le processus est complexe, il ne faudra pas seulement le vouloir**

Ne reprend pas son logement qui le veut : Plusieurs propriétaires restent surpris et même désarmés en apprenant qu'ils ne pourront reprendre possession de leur logement ou même devoir verser des milliers de dollars d'indemni-

tés au locataire qui doit quitter.

Cette formation est essentielle à tout propriétaire qui veut reprendre un logement en 2023 mais également, pour tout propriétaire de logements car on ne sait jamais quand vous aurez besoin d'un de vos logements pour vos enfants, pour vos parents... ou simplement pour vous!

Qui peut demander la reprise de logement? Pour qui? Y avez vous droit? Quel âge à votre locataire?

Connaissez vous les délais pour les aviser? Et s'ils ne répondent pas ou même refusent la reprise, que faire? Notre expert abordera la procédure à suivre, les délais et même l'indemnité possible à payer au locataire pour reprise de logement.



**MARDI LE 25 OCTOBRE 2022 - 18H30**

*Le paiement du loyer et retards fréquents*

## Mardi le 18 octobre 2022 **LE PAIEMENT DU LOYER ET LES RETARDS FRÉQUENTS**

Obligation No 1 de tout locataire : Payer son loyer.

Le paiement de loyer ne débute pas le premier jour du bail mais bien à la signature du bail. Également, certains locataires décident de changer le lieu de collecte du loyer, les moyens de paiement... Quand les retards de paiement s'accumulent, quand finalement le loyer n'est plus payé,

que faire? Notre expert vous expliquera tout ce qui entoure le paiement du loyer.

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



# OUI, LES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS ONT DE BONNES PRATIQUES!

*Yes, rental owners already have good practices*

**S**es différentes interventions municipales comme la Ville de Montréal avec la certification Propriétaire responsable ou les villes qui veulent instaurer un registre des baux donnent une image négative des propriétaires de logements et de quelle manière ils entretiennent leurs immeubles.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient les propriétaires locatifs depuis 1984 et nous pouvons dire avec assurance que les propriétaires de logements tiennent à leurs immeubles et prennent toutes les mesures nécessaires pour offrir un milieu de vie sécuritaire et agréable pour tous leurs locataires.

Nous pouvons affirmer que certains propriétaires ne suivent pas ces efforts mais ce n'est qu'une minorité, comme plusieurs entités vont admettre :

Dans le projet soumis à la consultation, M. Benoit Dorais indique „La très grande majorité des propriétaires sont responsables et nous les remercions de leur diligence”.

Les propriétaires se démènent chaque jour pour offrir des services de qualité, ils vont se lever la nuit pour régler un dégât d'eau, ils vont aller parler avec leurs locataires qui fêtent un peu trop...

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) trouve cela dommage que de nombreuses institutions ou organismes mettent en doute leur dévouement.

Aucun ordre professionnel ou nouvelle contrainte ne devraient être envisagés pour ces 300 000 propriétaires qui sont déjà soumis aux règlements :

Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
Règles en matière de sécurité incendie  
Tribunal administratif du logement

Règlements municipaux

Est-ce que les associations de locataires imposeraient une adhésion obligatoire à leurs locataires? La réponse est non. Pour chaque problème soulevé, ces associations accusent les propriétaires en leur disant que le problème ne vient pas des locataires.

La dernière accusation : un locataire ne paie pas son loyer, facile, c'est soit le propriétaire qui retient le loyer (ne le dépose pas) soit que les loyers sont trop élevés donc aucunement la faute des locataires.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'indigne également de constater que les propriétaires sont la proie de discrimination et de préjugés mais qu'en est-il des immeubles HLM, ceux détenus par le Gouvernement, les offices municipaux...

Ces immeubles qui sont décriés dans les médias<sup>1</sup> comme non entretenus, non réparés, est-ce que le Gouvernement va payer des nouvelles contraventions avec l'argent récolté auprès des propriétaires locatifs?

L'APQ contestera toujours de nouvelles accusations ou nouvelles volontés de gérer le bien d'autrui.

**T**he various municipal interventions such as the City of Montreal with its Responsible Owner certification or cities that want

*Suite à la page 7*



# LOGEMENTS SACAGÉ: RIEN NE CHANGERA SANS UNE VOLONTÉ ET DES ACTIONS CONCRÈTES DU GOUVERNEMENT!

*Housing ransacked: nothing will ever change without the will and actions of change on the part of the Government!*

**E**n deux jours, les médias ont rapporté deux cas de logements locatifs saccagés(1).

Mais ces cas ne sont que la pointe de l'iceberg. Ces deux cas font partie des centaines de logements saccagés ou même des milliers laissés dans un état de saleté avancée chaque année.

Pour un logement saccagé, on parle de milliers de dollars, dans la grande majorité des cas, perdus par le propriétaire du logement.

Dans le jugement(2) rendu le 2 juin 2022, la locataire, Oumou Kalsoum Sall, a été condamnée à payer au propriétaire „45 347,95 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 12 avril 2021, plus les frais de 102 \$.”

Quand on parle de logement saccagé, on ne parle pas de seulement quelques déchets à terre, mais bien des journées de nettoyage, de réparations, de dépenses auprès de quincailleries et professionnels pour remettre en état le logement.

Pour en revenir au jugement rendu, de nombreux dommages ont été causés de façon consciente :

17 Il appert que c'est la façon dont la douche est utilisée qui cause tout ce dégât. En effet, le locataire ne ferme pas la porte de la douche lorsqu'il aide son fils autiste à se laver. L'eau qui coule à l'extérieur n'est pas essuyée. L'eau abîme le revêtement des murs et s'infiltré sous le plancher.

22 Il constate tout de même que le locataire utilise maintenant la salle de bain du rez-de-chaussée de la même façon que celle du sous-sol et que le problème se reproduit à cet étage.

24 En mai 2020, il s'avère que la maison est infestée de coquerelles. Il y aura quatre traitements.

25 Cela ne suffira pas. Lorsqu'en novembre 2020, le locateur veut réintégrer sa maison, il est contraint de se louer un loge-

ment de façon temporaire, car il doit procéder à d'autres traitements pour exterminer les coquerelles.

27 Les photos sont éloquentes<sup>5</sup>. Le mobilier est plein de cafards. Les meubles sont éraflés et égratignés. Il en manque. Tout est sale. Pour ne prendre qu'un autre exemple, le locataire utilise-

*Suite à la page 22*

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

**Offre spéciale**

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

En plus de notre gamme complète de couleurs, BÉTONEL peut reproduire celles de toutes les marques!

**35%**

Obtenez jusqu'à 35% de réduction à partir de notre prix de détail régulier sur toutes nos peintures d'intérieur et d'extérieur de première qualité\*.

\*Cette offre ne tient pas compte des frais de coloration, ni des frais écologiques applicables. Voir tous les détails en magasin\*

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!  
www.betonel.com

*Suite de la page 7 : Yes, rental owners already have good practices*

*to establish a lease register give a negative image of rental housing owners and how they maintain their buildings.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has been supporting rental owners since 1984 and we can confidently say that rental housing owners care about their buildings and take all necessary measures to provide a safe and pleasant living environment for all their tenants.*

*We can say that some owners do not fol-*

*low these efforts, but they are only a minority, as several entities will admit:*

*In the project submitted for consultation, Mr. Benoit Dorais indicates that: "The vast majority of rental housing owners are responsible people and we thank them for their diligence."*

*The owners strive every day to offer quality services, they will get up at night to find a solution for water damage for instance, they will go talk with their tenants who party a little too much or too loud,...*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) finds it unfortunate that*

*many institutions or organizations question their dedication.*

*No professional corporation or new constraints should be considered for these 300,000 owners who are already subject to the regulations of:*

- *the Régie du bâtiment du Québec (RBQ);*
- *Fire safety rules;*
- *the Administrative Housing Tribunal;*
- *Municipal by-laws.*

*Would tenants' associations impose mandatory membership on their tenants? The answer is no.*

*For each issue raised, these associations blame the landlords by telling them that the problem does not come from the tenants.*

*The last accusation in case a tenant does not pay his rent. Easy, it is either the owner who retains the rent (does not deposit it) or that the rents are too high, and therefore not the fault of the tenants.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is also indignant to note that rental housing owners are easy prey to discrimination and prejudice, but what about low-rent buildings, those owned by the Government, municipal offices,...*

*These buildings that are decried in the media<sup>1</sup> as badly maintained, not repaired, Will the Government pay new fines with the money collected from rental housing owners?*

*The APQ will always contest new accusations or new desires to manage the property of others.*

*1. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-07-05/des-gens-sans-logement-des-hlm-sans-occupants.php>*

**Venez nous rencontrer!**



**Nos chargés de clientèle vous offrent un accompagnement sur mesure pour réaliser vos projets, et ce, dans plusieurs langues.**

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études
- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

**Patrice Marien BAHO VODJA**  
Chargé de clientèle

**Ariane AUGUSTE**  
Chargée de clientèle

Nos conseillers travaillent selon des horaires flexibles et vous offrent des rencontres virtuelles, téléphoniques, en milieu de travail ou dans les locaux Desjardins, afin de toujours mieux vous servir. Pour prendre rendez-vous :

**Desjardins – Montréal Centre-ville**  
1101, rue Sainte-Catherine Ouest (coin Sainte-Catherine)  
Montréal (Québec) H3B 1H8  
Téléphone : 514 383-0181, poste 5350009 ou 5102541



**Desjardins**



Me Luc Fortin

# SINISTRE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

## *Petit guide de comment s'y retrouver*

## DIVIDED CO-OWNERSHIP DISASTER : *A quick guide on how to understand*

### **A- INFORMATIONS GÉNÉRALES :**

Suite aux dommages survenus dans une unité de copropriété divise, certaines étapes et modalités juridiques doivent être suivies dans la gestion de ce type de dossier tant par le Syndicat que par les copropriétaires.

Nonobstant la responsabilité du sinistre (qui sera parfois déterminée plus tard), le Syndicat de copropriété ainsi que l'assureur du Syndicat doivent, depuis le 13 décembre 2018, prendre charge des interventions d'urgence et des travaux de restaurations en vertu de l'article 1074.2 du Code Civil du Québec. Bien entendu, l'assureur du Syndicat ne sera mis à contribution qu'advenant que les coûts anticipés des interventions et des restaurations à venir dépassent le déductible applicable de la police d'assurance du Syndi-

cat.

Le Syndicat, suite à la restauration des dommages, réclamera les coûts du dossier au copropriétaire responsable, ou dans le cas de la participation de l'assureur du Syndicat, les coûts du déductible applicable au dossier.

Toutefois, même si un copropriétaire n'est pas responsable des événements, mais une victime du sinistre, il doit tout de même en aviser son assureur personnel puisque certains éléments ne sont pas couverts par le Syndicat ou par l'assureur du Syndicat, comme par exemple:

- 1) Les coûts des améliorations apportées dans l'unité de condo ;
- 2) Le coût du déplacement et de l'entreposage des biens appartenant à un copropriétaire;

**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

3) Les coûts de relocalisation dans un endroit temporaire lorsque le copropriétaire ne peut pas demeurer dans son unité avant ou pendant les travaux;

## **B- LE COPROPRIÉTAIRE LOCATEUR**

Il est également très important pour un copropriétaire qui désire louer son unité de condo de prévoir à son bail une obligation pour tout locataire de conserver une assurance en vigueur en cas de sinistre pour le déplacement de ses biens et pour ses frais de subsistance en cas de relocalisation suite à un sinistre.

Malheureusement, trop souvent les locataires ne sont pas assurés et l'assureur du propriétaire non occupant ne couvre pas les dépenses du locataire en cas de sinistre. Le risque pour le copropriétaire est de se retrouver avec une décision du Tribunal du logement qui l'oblige à rembourser tous les coûts engagés par son locataire, et ce même s'il n'est pas responsa-

ble du sinistre.

Les délais pour autoriser des travaux de restauration des unités endommagées peuvent prendre quelques mois, tout dépendant de la complexité du dossier. De plus, surtout depuis le début de la pandémie, la pénurie de main-d'œuvre et les difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction occasionnent des délais importants pour la mise en chantier des travaux importants de restauration.

## **C- IMPLICATIONS POUR LE COPROPRIÉTAIRE RESPONSABLE**

Depuis le 13 décembre 2018, suite à l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 du Code civil du Québec, les assureurs des copropriétaires sont requis d'indemniser les Syndicats de copropriété dans les cas impliquant la responsabilité de leurs assurés. Mais dans les faits, les assureurs d'unités privées refusent trop souvent d'indemniser les Syndicats de copropriété suite à un sinistre, et ce malgré des faits

souvent très clairs, forçant ainsi les Syndicats à payer des frais légaux pour l'envoi de mises en demeure et pour des recours devant les tribunaux compétents.

Voici la reproduction littérale de l'article 1074.2 CcQ (tel que modifié dans sa deuxième version de mars 2020):

Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

## **D- QUESTIONS RÉPONSES**

1- Quels montants d'argent un copropriétaire responsable d'un sinistre devrait s'attendre à défrayer immédiatement sans être indemnisé subséquemment par son assureur ou par le Syndicat:

- Le coût de réparation de la cause du sinistre;
- Le montant de sa franchise d'assurance, si applicable;

2- Un copropriétaire responsable d'un sinistre devrait s'attendre à ce que son assureur indemnise le Syndicat pour les dépenses suivantes :

- Le coût des interventions d'urgence;
- Le coût de restauration des unités privées et des parties communes de l'immeuble endommagées par le sinistre;
- Les recours de la part

des copropriétaires dont les unités furent endommagées par le sinistre et qui pourraient réclamer le montant de leurs franchises associés à leurs polices d'assurances respectives pour les frais de relocalisation et de déplacement de leurs biens pendant les travaux de restauration ;

\*\*\*\*\*

## **A- GENERAL INFORMATION:**

*Following the damage that occurred in a divided co-ownership unit, certain steps and legal procedures must be followed in the management of this type of file, both by the Syndicate and by the co-owners.*

*Notwithstanding the liability for the disaster (which will sometimes be determined later), the Syndicat de copropriété and the Syndicate's insurer must, since*

*Suite à la page 10*



*Suite de la page 9 : DIVIDED CO-OWNERSHIP DISASTER: A QUICK GUIDE ON HOW TO UNDERSTAND*

December 13, 2018, take charge of necessary emergency interventions and restoration work under section 1074.2 of the Civil Code of Québec. Of course, the Syndicate's insurer will only be involved if the anticipated costs of future interventions and restorations exceed the applicable deductible from the Syndicate's insurance policy.

Following the restoration of the damages, the Syndicate will claim the costs of the file from the responsible co-owner, or in the case of the participation of the Syndicate's insurer, the costs of the deductible applicable to the file.

However, even if a co-owner is not responsible for the events, but a victim of the disaster, he must still notify his personal insurer since some elements are not covered by the Syndicate or by the Syndicate's insurer, such as for instance:

- 1) The costs of improvements made in the condo unit;
- 2) The cost of moving and storing property belonging to a co-owner;
- 3) The costs of relocation to a temporary place when the co-owner cannot remain in his unit before or during the work.

### **B- THE LANDLORD CO-OWNER**

It is also very important for a co-owner who wishes to rent his condo unit to provide in his lease an obligation for any tenant to keep an insurance in force in the event of a disaster for the movement of his property and for his living expenses in case of relocation following a disaster.

Unfortunately, too often tenants are not insured and the non-occupying landlord's insurer does not cover the tenant's expenses in the event of a disaster. The risk for the co-owner is to end up with a decision of the Administrative Housing Tribunal that obliges him to reimburse all the costs incurred by his tenant, even if he is not responsible for the disaster.

The time to authorize restoration work of damaged units can take a few months, depending on the complexity of the case. Moreover, especially since the beginning of the pandemic, the shortage of labour and the difficulties in the supply of building materials have caused significant delays in the initiation of major restoration work.

### **C- CONSEQUENCES FOR THE RESPONSIBLE CO-OWNER**

Since December 13, 2018, following the entry into force of section 1074.2 of the Civil Code of Québec, the insurers of the co-owners are required to compensate the Syndicates of co-ownership in cases involving the liability of their insured. But in fact, private unit insurers too often refuse to compensate syndicates of co-ownership following a disaster, despite often very clear facts, thus forcing the Syndicates to pay legal fees for sending formal notices and for appeals before the competent courts.

Here is the literal reproduction of section 1074.2 of the C.c.Q (as amended in its second version of March 2020):

The sums incurred by the syndicate to pay the deductibles and make reparation for the injury caused to property in which the syndicate has an insurable interest may not be recovered from the co-owners otherwise than by their contribution for common expenses, subject to damages it can obtain from the co-owner bound to make reparation for the injury caused by the co-owner's fault.

Any stipulation which is inconsistent with the provisions of the first paragraph is deemed unwritten.

### **D- QUESTIONS AND ANSWERS**

1- What amounts of money a co-owner responsible for a disaster should expect to pay immediately without being subsequently compensated by his insurer or by the Syndicate?

- The cost of repairing the cause of the disaster;
- The amount of his insurance deductible, if applicable.

2- A co-owner responsible for a disaster should expect his insurer to compensate the Syndicate for the following expenses:

- The cost of emergency response;
- The cost of restoring the private units and common areas of the building damaged by the disaster;
- Recourse on the part of co-owners whose units were damaged by the disaster and who could claim the amount of their deductibles associated with their respective insurance policies for the costs of relocation and relocation of their property during the restoration work.

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

Choisir la qualité d'une gestion  
**EFFICACE ET RENTABLE!**

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

**SANS OUBLIER QUE:**

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

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

# DÉPÔT DE GARANTIE : *Les autres provinces canadiennes autorisent-elles ce dépôt?*

**L**e Québec interdit toujours le dépôt de garantie alors qu'ailleurs au Canada, les propriétaires peuvent se prémunir de certaines protections :

<b>Province</b>	<b>Dépôt autorisé</b>
ONTARIO	Dépôt du dernier mois de loyer ; « Avance de loyer » mais pas pour les dommages
ALBERTA	Dépôt d'un mois de loyer dans un compte en fiducie ; Droit de demander un frais non-remboursable pour animaux;
SASKATCHEWAN	Dépôt d'un mois de loyer. Le locataire peut payer le dépôt en deux versements, soit la moitié au début de la location et le reste dans les deux prochains mois;
COLOMBIE-BRITANNIQUE	Dépôt de garantie maximal correspond à la moitié du loyer mensuel. Pour les animaux domestiques également exiger une somme supplémentaire égale à la moitié du loyer mensuel, un « dépôt pour dommages causés par un animal domestique ».
ILE DU PRINCE ÉDOUARD	Dépôt de garantie un mois de loyer.
MANITOBA	Dépôt ne dépassant pas la moitié du loyer du premier mois peut être perçu par le propriétaire. Animal de compagnie: Dépôt supplémentaire pour les animaux, jusqu'à 1 mois de loyer
NOUVEAU BRUNSWICK	Dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer est permis, sauf si le logement est loué à la semaine. (équivalent à une semaine de loyer)
NOUVELLE ÉCOSSE	Dépôt de garantie ne peut excéder un demi-mois de loyer. Le propriétaire doit le déposer dans un compte en fiducie ;
TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR	Dépôt maximal permis 75% d'un mois de loyer. Le dépôt doit être conservé dans un compte en fiducie.

**Benjamin Moore**

**Benjamin Moore Carré Union**

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

**514-789-2826**

bmcu.ca

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

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

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





Me Jean-Olivier Reed

## LA DIFFICILE GESTION DES STATIONNEMENTS

### *The difficult management of parking lots*

**F**ace à la gestion de leurs stationnements, les propriétaires d'immeubles sont régulièrement confrontés à des abus, des usages abusifs ou des conflits.

La ligne est parfois mince entre un droit et un abus et nous allons en expliquer la notion de «tolérance temporaire» dans l'usage d'un stationnement ainsi que le droit à un emplacement spécifique.

#### LA TOLÉRANCE TEMPORAIRE

L'histoire est simple, classique et elle cause souvent des mots de têtes: Un locataire qu'on nommera «François» détient un bail de logement incluant UN espace de stationnement. Par contre, au fil des ans, le locataire « François », voyant l'espace de stationnement de son voisin «Pierre» libre puisque

celui-ci n'a pas de voiture, commence à stationner sa deuxième voiture, celle de sa conjointe, dans ce deuxième espace pendant plusieurs mois. Personne ne s'y oppose mais rien n'est écrit dans le bail, c'est là que commence la tolérance.

Quelques mois plus tard, « Pierre » quitte et est remplacé par un nouveau locataire « Marcel » qui, lui, a une voiture. Le propriétaire octroie à «Marcel» un espace de stationnement (qui est évidemment utilisé par « François ».)

Le propriétaire demande donc à François de sortir la voiture de là. Le locataire refuse et prétend que depuis tout ce temps il a maintenant un droit acquis.

Qu'en est-t-il?

La jurisprudence a, à maintes reprises, mentionné que la tolérance tempo-

raire par le propriétaire ne crée pas de droit en faveur du locataire même si le locataire en use pendant des années. Cette tolérance peut être retirée en tout temps sans attendre la modification du bail.»

D'ailleurs, nous pensons que ce serait une mauvaise idée d'inclure une fin de tolérance dans une modification de bail, car, avec cette façon de procéder, le Tribunal pourrait penser que si on modifie le bail, c'est qu'avant la modification, c'était un acquis ou un droit au bail et non une simple tolérance, ce que le propriétaire ne veut pas.

Pire, cette tolérance ne doit absolument pas se retrouver sur la reconduction du bail à aucun moment, sinon elle aurait comme conséquence, encore une fois, de confirmer en quelque sorte, le droit du locataire dans le stationnement.

La juge Maryline Trudeau, en mai 2022, résume bien la jurisprudence à ce titre dès le paragraphe 33 de sa décision.

33 Or, ce Tribunal a mainte fois décidé qu'une tolérance accordée par un locateur n'était pas créatrice de droit et pouvait être retirée en tout temps.

34 Récemment, la juge administrative Isabelle Normand écrivait dans la décision *Tates c. Perea*<sup>2</sup>, ce qui suit :

« 27 Considérant la preuve et le fait que la tolérance ne crée pas de droit, le Tribunal doit ordonner à la locataire de vider l'espace de rangement qu'elle occupe, et ce, dans les 30 jours de la décision à intervenir. »

35 Dans la décision rendue à l'occasion de l'affaire *9211 7787 Québec Inc c. Garon*<sup>3</sup>, la juge administrative France Tremblay écrivait quant à elle :

« 26 Ainsi, il ne faut pas confondre une permission ou une tolérance, voire un privilège ou une faveur, accordée à l'occasion d'un bail avec un droit conféré dans un bail.

27 Avec égard, les privilèges, faveurs, tolérances ou permissions peuvent être retirés par la locatrice en tout temps.

28 Suivant les principes susmentionnés, le Tribunal ne peut donc conclure en faveur du locataire et lui permettre de poursuivre son occupation de la cour extérieure de la locatrice de la façon mise en preuve. »

Notre soulignement

36 Finalement, le Tribunal cite l'analyse de cette question rendue dans la décision *Appartements Métropolitains c. Badoui*<sup>4</sup> par, la greffière spéciale, Me Nathalie Bousquet :

« 26 En matière de location résidentielle, l'utilisation d'un service par un locataire durant plu-

sieurs années, sans que cet usage ou service ne soit précisé au bail liant les parties, et dont l'usage par le locataire a été toléré par un locateur (telle l'utilisation d'un garage alors que ce droit n'est pas précisé dans le bail), n'est pas créateur de droit (6).

27 La Cour du Québec, dans la cause Simard c. Proteau (7), à la page 5 du jugement, s'exprime ainsi :

#### QUESTION 3

Sinon, la tolérance dont les propriétaires requérants ont fait preuve dans l'utilisation du garage conférerait-elle un droit acquis aux locataires intimés?

...

40 Après analyse de la jurisprudence de la Régie du logement, le Tribunal estime que la tolérance par le locateur de l'utilisation d'un service non compris dans le bail ne crée aucun droit acquis en faveur du locataire 12 :

D'ailleurs, un tel droit n'est pas reconnu par la jurisprudence qui interprète ce type de gracieuseté comme une tolérance ou un privilège qui ne peut devenir un droit

41 Dans l'affaire D'Anjou c. Paradis 13, qui traite spécifiquement de l'utilisation d'un garage, le Régisseur écrit :

Ce n'est pas parce que celui-ci a accordé cette faveur durant huit années que celle-ci s'est transformée en droit. Une gracieuseté peut toujours être enlevée aussi simple-

ment qu'elle a été donnée.

42 Le Tribunal conclut que l'utilisation, par tolérance, du garage sur une longue période de temps ne confère pas des droits acquis aux intimés, lesquels feraient partie du bail.

43 À cette troisième question, le Tribunal répond par la négative. La tolérance dont les propriétaires ont fait preuve dans l'utilisation du garage ne confère pas un droit acquis aux locataires. »

Références omises Notre soulignement

*Ali c. ahnoury QCTAL 13495*

Pour le nouveau propriétaire, la jurisprudence mentionne que celui-ci a le droit d'être moins tolérant que l'ancien et mettre fin à la tolérance dès la prise de possession.

Rheault et als. c. Fortin et als., R.L. 18-940805-008G, 20 octobre 1994.

Comme une tolérance temporaire n'est généralement pas écrite, cette situation risque fort probablement de se retrouver devant le Tribunal administratif du logement puisque justement il n'y a pas d'écrit. Le mieux est de ne pas tolérer pour éviter une confusion.

## L'EMPLACEMENT

Pour terminer, la jurisprudence constante du Tribunal du logement nous explique que c'est le droit de gestion du propriétaire d'attribuer les emplacements spécifiques à chacun des locataires dans le stationnement et c'est aussi par son droit de gestion qu'il a le droit de déplacer les locataires d'un espace à l'autre en fonction des besoins de chacun. Par exemple pour déplacer un camionnette plus large sur le stationnement de côté.

Les tribunaux considèrent que la modification de l'emplacement ne le prive pas du service et ne crée pas de perte de jouissance. Sachez par contre que la situation pourrait être différente pour les personnes qui ont signé le bail en fonction d'un espace de stationnement spécifique notamment pour les personnes à mobilité réduite ou ceux dont le numéro est inscrit dans le bail..

**F**aced with the management of their parking lots, rental building owners are regularly confronted with abuse, misuse or conflict.

*There is sometimes a fine line between a right and an abuse and we will explain the notion of "temporary tolerance" in the use of a parking lot as well as the right to a specific location.*

*The story is simple, classic and it often causes headaches. A tenant who we will call "François" holds a housing lease including ONE parking space. However, over the years, the tenant seeing the parking space of his neighbour "Pierre" free since he does not have a car, "François" begins to park his second car, the one of his wife, in this second space. And, for several months no one opposes it, but nothing is written in the lease. This is where tolerance begins.*

*A few months later, "Pierre" leaves and is replaced by a new tenant "Marcel" who has a car himself. The owner grants "Marcel" a parking space (which is obviously used by "François").*



\*Certaines conditions s'appliquent

# INTERNET ILLIMITÉ

## À partir de 39\$/Mois

*Aucun coût initial*

Offert uniquement aux membres de l'APQ  
avec code promo **APQ1YE**

514-800-2266

altimatel.com

*Suite à la page 14*

*Suite de la page 13 : THE DIFFICULT MANAGEMENT OF PARKING LOTS*

The owner therefore asks François to take his wife's car out of there. The tenant refuses however and claims that since all this time he now has a vested right.

#### EXPLANATION

Jurisprudence has repeatedly stated that temporary tolerance by the landlord does not create a right in favour of the tenant, even if the tenant uses it for years. This tolerance may be withdrawn at any time without waiting for the lease to be amended.

Moreover, we think it would be a bad idea to include a tolerance purpose in a lease amendment, because, with this way of proceeding, the Tribunal might think that if the lease is amended, it is because before the amendment, it was an asset or a right to the lease and not a simple tolerance, which the owner does not want.

Worse, this tolerance must absolutely not be found on the re-

newal of the lease at any time, otherwise it would have the consequence, once again, of confirming in a way, the tenant's right to the parking lot.

Justice Maryline Trudeau, in May 2022, summarizes the jurisprudence in this respect beginning in paragraph 33 of her decision.

33 However, this Tribunal has repeatedly held that a tolerance granted by a landlord does not create a right and can be withdrawn at any time.

34 Recently, administrative judge Isabelle Normand wrote the following in *Tates v. Perea*<sup>2</sup>:

„27 Considering the evidence and the fact that tolerance does not create a right, the Tribunal must order the tenant to empty the storage space she occupies, within 30 days of the decision to be made.”

35 In the decision rendered in *9211 7787 Québec Inc v. Garon*<sup>3</sup>, administrative judge France Tremblay wrote:

„26 Therefore, one must not confuse a permission or tolerance, or even a privilege or favour, granted on the occasion of a lease with a right conferred in a lease.

27 With respect, privileges, favours, tolerances or permissions may be withdrawn by the landlady at any time.

28 According to the above principles, the Tribunal cannot therefore decide in favour of the tenant and allow him to continue his occupation of the landlady's external courtyard in the manner in evidence.”

Our emphasis

36 Finally, the Tri-

bunal cites the analysis of this issue rendered in *Appartements Métropolitains v. Badoui*<sup>4</sup> by the special clerk, Nathalie Bousquet: „26 In residential leasing, the use of a service by a tenant for several years, without this use or service being specified in the lease binding the parties, and whose use by the tenant has been tolerated by a landlord (such as the use of a garage when this right is not specified in the lease), does not create a right (6).

27 The Court of Québec, in *Simard v. Proteau* (7), at page 5 of the judgement, stated as follows: QUESTION 3

Otherwise, did the tolerance shown by the applicant owners in the use of the garage confer an acquired right on the respondent tenants?

...

40 After analyzing the jurisprudence of the Régie du logement, the Tribunal finds that the landlord's tolerance of the use of a service not included in the lease does not create any acquired right in favour of the tenant: Moreover, such a right is not recognized by the jurisprudence that interprets this type of grace as a tolerance or a privilege that cannot become a right.

41 In *D'Anjou v. Paradis* 13, which deals specifically with the use of a garage, the Commissioner writes: It is not because he granted this favour for eight years that it turned into a right. A courtesy can always be removed as simply as it was given.

42 The Tribunal finds that the use, by tolerance, of the garage over a long period of time does not confer acquired rights on the respondents, who would be part of the lease.

43 The Court answers that third question in the negative. The tolerance shown by the owners in the use of the garage does not confer an acquired right on the tenants.”

References omitted Our emphasis

*Ali v. Ahnoury* QCTAL 13495

For the new owner, the jurisprudence mentions that he has the right to be less tolerant than the old one and to put an end to tolerance as soon as he takes possession.

*Rheault et al. v. Fortin et al.*, R.L. 18-940805-008G, October 20, 1994.

Since a temporary tolerance is generally not written, this situation is very likely to end up before the Administrative Housing Tribunal since there is no writing. The best is not to tolerate to avoid confusion.

#### THE LOCATION

Finally, the settled jurisprudence of the Administrative Housing Tribunal explains that it is the owner's management right to assign the specific spaces to each of the tenants in the parking lot and it is also through his right of management that he has the right to move the tenants from one space to another according to the needs of each. For instance, to move a larger van on the other side of the parking lot.

The courts consider that the modification of the location does not deprive him of the service and does not create a loss of enjoyment. Be aware, however, that the situation could be different for people who have signed the lease according to a specific parking space, especially for people with reduced mobility or those whose number is written in the lease.

*Poirier c. St-Pierre*, 2021 QCTAL 17170 (CanLII)



**SOLUTION CIMEX**

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

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

**SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU**

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

FOURNISSEUR  
MEMBRE



RIER MEMBRE



Association Québécoise de la Gestion Parasitaire

FOURNISSEUR  
MEMBRE



ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

**SOLUTIONCIMEX.COM**

# ABANDON D'ANIMAUX : LE LOCATIF N'EST PAS LE SEUL ENJEU

**S**elon l'article publié dans l'Express Montcalm<sup>1</sup>, la problématique des animaux abandonnés ne vient pas juste des propriétaires qui refusent les animaux dans leur logement et/ou immeuble.

On peut y lire :

„Pour la SPCA Basses-Laurentides / Lanaudière de Saint-Calixte, il y a aussi une autre problématique qu'on pourrait nommer

« l'adoption saisonnière ». Des résidents de grandes villes telles que Montréal, louent des chalets dans la MRC de Montcalm pour l'été. Alors au même moment, ils vont adopter un animal de compagnie, surtout des chiens, et quand l'été est terminé et qu'ils doivent quitter le chalet en question, il retourne le chien au refuge. « Les gens trouvent ça « cute » d'avoir un chat ou un chien pour les vacances avec les enfants. Quand ils retournent à Montréal, ils ne veulent plus de chiens ou de chats, car ils n'ont ni la place et ni le temps de s'en occuper », mentionne Lucie Duquette, propriétaire de la SPCA Basses-Laurentides/Lanaudière de Saint-Calixte.»

Il semble que les propriétaires d'animaux doivent être conscientisés sur l'adoption d'animaux, les obligations d'avoir un animal et l'impact de l'abandon.

Les propriétaires refusent effectivement les animaux pour plusieurs raisons dont les dommages possibles qui peuvent être causés par ce manque de conscientisation.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis qu'un grand chantier sur l'habitation doit être fait et que la notion d'animaux dans les logements en fasse partie. Il est choquant de constater que les refuges mettent en avant l'accès restreint à des logements autorisant les animaux comme problème aux abandons dans les refuges alors que de nombreuses autres raisons qui n'ont aucun rapport avec les immeubles locatifs existent.

Selon un article de la SPA de Québec<sup>2</sup>, „Avant la crise sanitaire, entre le 1er juin 2019 et le 31 juillet 2019, il y a eu 361 abandons d'animaux, dont 43 pour déménagement, selon des données fournies par la SPA de Québec.»

Or ces nombres démontrent que seulement 12% en 2019 étaient officiellement en rapport avec un déménagement!

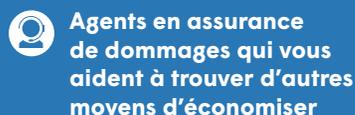
L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) continuera de défendre le libre choix des propriétaires de logement pour permettre ou non les animaux dans leurs immeubles, leurs biens!



## Profitez de la force de votre groupe



En tant que **membre** de l'Association des propriétaires du Québec, vous pouvez économiser sur vos **assurances auto, habitation et entreprise** grâce au partenariat entre votre association professionnelle et **La Personnelle**.



Découvrez tous les avantages de faire partie d'un groupe.  
[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)  
 1 888 476-8737



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. La marque **La Personnelle** ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

1) <https://www.lexpressmontcalm.com/article/2022/07/26/proprietaire-intransigeant--animal-de-compagnie-abandonne>  
 2) <https://www.apq.org/actualites/articles/animaux-361-abandons-d-animaux-dont-43-pour-demenagement/>

# PUBLIREPORTAGE : JEFUIS ENCOURANT

## Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)

Dans le premier article, nous avons rappelé la mission du Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC), présenté la série de six publications dont cette deuxième fait partie et identifié les **trois phases du parcours migratoire**,

1. quitter le pays d'origine;
2. immigrer au Canada
3. s'adapter à une nouvelle vie.

Dans certains cas, il y a des personnes qui peuvent vivre **une phase supplémentaire**, en séjournant dans un pays de transition ou dans un camp de réfugiés avant de pouvoir émigrer ici.

De façon anonymisée, le présent cas illustre une situation vécue par plusieurs personnes qui, en arrivant au pays, **demandent l'asile** au gouvernement du Canada, parce qu'elles craignaient pour leur vie ou leur sécurité si elles devaient retourner dans leur pays d'origine. Elles n'ont pas pu faire leurs démarches d'immigration et rentrent au Canada de façon irrégulière. En conséquence, elles doivent régulariser leur situation après leur arrivée. Cette étape s'ajoute aux défis qu-

elles rencontrent incluant une attente de plusieurs mois, parfois des années, avant d'obtenir une décision de la part de la Commission de l'Immigration et du Statut de réfugié (CISR), laquelle est le plus important tribunal administratif indépendant au Canada. Sa mission consiste à rendre, de manière efficace, équitable et conforme à la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (LIPR), des décisions éclairées sur des questions touchant à l'immigration et au statut de réfugié. Une des principales responsabilités de la CISR est de déterminer qui a besoin de protection parmi les demandeurs d'asile qui se présentent au Canada. **Sa décision peut s'avérer positive ou négative.** Si elle est positive, le demandeur d'asile est reconnu sur place comme un réfugié ou une personne à protéger. Il pourra ensuite faire une demande de résidence permanente à Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC). Au Québec, une telle personne doit, au préalable, faire une demande et obtenir un certificat de sélection du Québec (CSQ), émis par le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI). Si au contraire la CISR refuse la demande, cela entraînera des conséquences sur la suite du

processus de demande d'asile et même sur la durée de séjour des demandeurs au Canada. Les demandeurs d'asile font partie aussi de ce qu'on appelle **l'immigration humanitaire**.

Jefuis Encourant, 39 ans, avocate et mère de trois enfants qui ont 16, 14 et 11 ans. Le plus jeune souffre du Syndrome de Down. Elle travaillait pour le gouvernement dans un pays en développement de l'Amérique Latine. Un jour, Jefuis a reçu des menaces de mort des membres d'un gang de rue très connu, puissant et criminalisé, après avoir été témoin, à la sortie du palais de justice, d'une tentative de meurtre sur un client qu'elle défendait. Par la suite, des membres dudit gang criminalisé s'en sont aussi pris à elle. Après avoir changé de domicile à deux reprises et avoir échappé à d'autres menaces du gang, Jefuis a porté plainte aux autorités de sa localité, mais sa plainte est restée lettre morte. Finalement, elle a décidé d'acheter des billets d'avion pour sauver sa vie et celle de ses enfants. Jefuis Encourant s'est rendue chez sa sœur cadette, laquelle habitait déjà à Sherbrooke.

L'INTÉGRATION DES PERSONNES IMMIGRANTES  
**AU CŒUR DE NOTRE ACTION**

S'ouvrir à la diversité

Renforcer les compétences interculturelles

1 877 488 8760 (sans frais)

f o in y

sanc@sanc-sherbrooke.com

Avec la participation financière de :

MURIRS Québec Service d'aide aux Néo-Canadiens

Quelques jours suivant l'arrivée de Jefuis, sa sœur a contacté le SANC afin d'orienter Jefuis dans les démarches à entamer pour présenter une demande d'asile. Elle désirait également de l'aide à **trouver un appartement**. Le sien, qui incluait l'eau chaude et le chauffage, n'était pas adéquat pour accueillir les deux familles et sa situation financière ne lui permettait pas de subvenir aux besoins de deux familles.

L'agent de soutien à l'installation du SANC a profité de la visite de Jefuis et de sa sœur pour leur remettre le **Guide du locataire**, un guide pour accompagner les personnes nouvellement arrivées dans leur nouveau logement. Il a aussi contacté plusieurs propriétaires d'habitations locatives pour l'aider dans sa recherche d'appartement. Plus d'un mois et demi s'est écoulé et les recherches se sont avérées ardues et sans succès. Une quinzaine de propriétaires ont été contactés et presque tous les appartements étaient déjà loués sauf un. Le propriétaire de celui-ci a hésité à le lui louer pour deux raisons: une autre personne avait déjà fait une première visite et, surtout, il ne voulait pas revivre la situation qu'il avait déjà vécue avec un autre demandeur d'asile. Ce dernier avait quitté l'appartement en cours de bail parce que sa demande d'asile avait été refusée et il avait dû finalement quitter le Canada avant la date limite déterminée par le gouvernement fédéral. Malgré tout, ce propriétaire était le seul à avoir pris l'engagement de rappeler l'agent de soutien du SANC dans le cas où le visiteur précédant à Jefuis décidait de ne pas louer l'appartement. Cependant, il avait mis comme autre condition à la location de faire un dépôt équivalent à deux mois de loyer ou d'avoir un endosseur. Ni Jefuis ni sa sœur ne pouvaient remplir ces exigences. Pendant ce temps, le propriétaire de l'immeuble où habite la sœur de Jefuis s'impatientait de la présence d'autres personnes dans l'appartement. Il craignait aussi la détérioration de l'état de son appartement et l'augmentation des coûts liés à l'eau chaude et au chauffage. Des tensions familiales entre les sœurs émergeaient aussi à cause de la promiscuité provoquée par leur situation.

En supposant que vous étiez à la place de Jefuis,

- Qu'est-ce que vous feriez dans cette situation ?
- Comment convaincrez-vous un propriétaire de vous faire confiance sans faire un dépôt ni d'avoir un endosseur ?
- Comment lui démontreriez-vous votre bonne foi ?
- Quelle alternative pourriez-vous offrir au propriétaire pour le convaincre de vous louer l'appartement ?
- Que pourriez-vous faire pour mieux connaître la culture de Jefuis, son parcours migratoire et son processus d'intégration au Québec ?

## CANNABIS À DOMICILE : LA COUR SUPRÊME ENTENDRA LA CAUSE EN SEPTEMBRE 2022

### *Cannabis cultivation at home: The Supreme Court will hear the case in September 2022*

Il faudra attendre les résultats de l'audience en Cour suprême dans la semaine du 12 au 16 septembre 2022 à Québec pour connaître le sort de la production de cannabis à domicile au Québec.

En acceptant d'entendre cette affaire, le plus haut Tribunal du pays pourrait décider que les dispositions actuellement en vigueur interdisant la culture du cannabis à domicile doivent être invalidées.

Si tel est le cas, cela voudrait dire que les locataires pourraient cultiver du cannabis à domicile.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle qu'elle met à disposition de ses membres Argent, Or et Platine un guide sur „Cannabis : fumée et culture”. Ce guide s'agit du meilleur effort pour tenter de limiter les impacts sans toutefois apporter une garantie puisque les tribunaux auront à se prononcer sur ce type de réglementation en cas de contestation du locataire dans le futur.

Vous le retrouvez dans la section Documents au <https://www.apq.org/zone-membre/documents-apq/>

It will be necessary to wait for the results of the hearing at the Supreme Court in the week of September 12 to 16, 2022 in Ottawa to know the fate of the production of cannabis at home in Quebec.

By agreeing to hear this case, the country's highest court could rule that the current provisions prohibiting the cultivation of cannabis at home must be struck down.

If this is the case, it would mean that tenants could grow cannabis at home.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) reminds you that it provides its Silver, Gold and Platinum members with a guide on “Cannabis: smoking and cultivation”. This guide is the best effort to try to limit the impacts without providing a guarantee since the courts will have to rule on this type of regulation in the event of a dispute by the tenant in the future.

You will find it in the Documents section.

# LOCATION COURT TERME ET COPROPRIÉTÉ

## *Short-term rental and condominium*

**L**a location à court terme a été réglementée au Québec et plusieurs ajustements ont été apportés afin de refléter la réalité du marché et que les mesures coercitives en place permettent le respect des règlements.

La location à court terme est très populaire dans les immeubles en copropriété. Plusieurs copropriétaires vont acheter un condominium pour uniquement le louer par des plateformes comme Airbnb.

Selon l'article 1065 C.c.Q., un copropriétaire peut louer son unité mais il doit se conformer

en le notifiant au Syndicat. „1065. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction doit en aviser le syndicat dans les 15 jours.

Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit, dans le même délai, en aviser le syndicat. Il indique le nom du locataire, la durée du bail ainsi que la date à laquelle il lui a remis une copie du règlement de l'immeuble. Il en est de même, compte tenu des adaptations nécessaires, lorsque la partie privative est autrement occupée.”

La durée des locations est

l'élément à prendre en compte avant de vouloir le louer à court terme. Un immeuble en copropriété est un milieu de vie réglementé par une déclaration de copropriété et ses règlements.

La majorité des syndicats vont interdire la location à court terme pour assurer la tranquillité des lieux à leurs habitants en premier lieu.

La location court terme rimant avec fêtes, va-et-vient, non respect des règlements...

Donc si vous êtes copropriétaire, vous devez, dans un premier temps, lire la déclaration de copropriété de l'immeuble ainsi que les règlements en vigueur afin de vérifier si la location à court terme est autorisée.

Si une interdiction est en vigueur et que vous décidez de louer tout de même, vous vous expo-

sez à des contraventions et des démarches judiciaires à votre rencontre afin de faire cesser ces locations.

À l'inverse si rien ne réglemente les locations peu importe leur durée, vous pourriez alors décider de louer votre condo à court terme ou avec un bail.

Mais les mesures provinciales seront à appliquer : Lorsqu'un copropriétaire loue, sur une base régulière, son unité de condominium à court terme (pour une durée inférieure à 31 jours), celui-ci devient assujéti à la Loi(1). Il doit alors obtenir une attestation de classification (Numéro de permis) et respecter plusieurs obligations légales, à défaut de quoi il s'expose à des contraventions.

Dans tous les cas, le copropriétaire reste responsable de son locataire. Si le locataire

**Jusqu'à 10 000\$  
de rabais pour les  
membres de l'APQ\***

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

**PATSY GOBEIL**

**(514) 929-3306**

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com

**Sutton**

**Patsy  
Gobeil**



trouble la jouissance de l'immeuble, le Syndicat pourra demander des explications au copropriétaire et pourra appliquer des pénalités au copropriétaire selon les indemnités prévus à la déclaration de copropriété.

Finalement, le Syndicat pourrait saisir le Tribunal administratif du logement (TAL) et demander la résiliation du bail et l'éviction du locataire en cas de problématiques causées par le locataire.

„Article 1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.”

Dans le dossier Syndicat 365 Saint-André c. Tahar Chaouche(2), le syndicat demande au Tribunal de résilier le bail du locataire au motif que ceux-ci, par leurs comporte-

ments, troublent la jouissance des lieux des autres occupants de l'immeuble, ce qui cause un préjudice sérieux aux propriétaires-occupants de l'immeuble.

Le Tribunal après analyse a conclu que „le syndicat a établi son droit à la résiliation du bail et considérant la gravité des préjudices sérieux subis, il sera prévu l'exécution provisoire de la présente décision selon les termes de l'article 82.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement.”

**S**hort-term leasing has been regulated in Quebec and several adjustments have been made to reflect the reality of the market so that the coercive measures in place allow compliance with the regulations.

Short-term rentals are very popular in condominiums. Many co-owners will buy a condominium to only rent it on platforms like Airbnb.

According to section 1065 of the C.c.Q., a co-owner can rent his unit, but he must comply by no-

tifying the Syndicate. “1065. A person who acquires a fraction, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, shall notify the syndicate within 15 days.

A co-owner who leases his private portion shall, within the same time, notify the syndicate. The co-owner shall give the name of the lessee, the term of the lease and the date on which he gave the lessee a copy of the by-laws of the immovable. The same applies, with the necessary modifications, where the private portion is otherwise occupied.”

The duration of the rentals is the element to take into account before wanting to rent a condo in the short term. A condominium is a living environment regulated by a deed of co-ownership and its regulations. The majority of Syndicates will ban short-term rentals to ensure the tranquility of the premises to their inhabitants in the first place. Short-term rentals are indeed often rhyming with parties, frequent comings and goings, non-compliance with regulations... etc.

So, if you are a co-owner, you must, as a first step, read the deed of co-ownership of the building as well as the regulations in force in order to check if the short-term rental is authorized. If a prohibition is in force and

you decide to rent anyway, you expose yourself to fines and legal proceedings against you to stop these rentals.

Conversely, if nothing regulates rentals regardless of their duration, you could then decide to rent your condo on a short-term basis or with a lease. But the provincial measures will still apply: When a co-owner rents, on a regular basis, his condominium unit on a short-term basis (for a period of less than 31 days), it becomes subject to the Law(1). He must then obtain a classification certificate (Permit Number) and comply with several legal obligations, failing which he is exposed to fines.

In any case, the co-owner remains responsible for his tenant. If the tenant disturbs the enjoyment of the premises, the Syndicate may request explanations from the co-owner and may apply penalties to the co-owner according to the indemnities provided for in the deed of co-ownership.

Finally, the Syndicate could refer the matter to the Administrative Housing Tribunal (TAL) and request the termination of the lease and the eviction of the tenant in the event of problems caused by the tenant.

“Section 1079. The syndicate may demand the termination of the lease of a private portion, after notifying the lessor and the lessee, where the non-performance of an obligation by the lessee causes serious injury to a co-owner or to another occupant of the immovable. The syndicate may, for the same reasons, after notifying

Suite à la page 23

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com
Télécopieur : 819-563-0005
1-800-567-3573

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

1. Annonces de location
2. Armoires de cuisine
3. Assurances
4. Avocats
5. Balcon
6. Béton
7. Construction Rénovation
8. Courtiers immobiliers
9. Couvreurs
10. Dépistage
11. Drainage
12. Exterminateur
13. Gestion d'appels
14. Gestion Immobilière
15. Huissiers de justice
16. Impôts fiscalité
17. Insonorisation
18. Inspection Bâtiments
19. Peinture

## 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

**DAMA Assurances**

Tél.: 888-270-5756

- Cabinet d'assurance spécialisé auprès  
des propriétaires immobiliers.  
- L'assurance protection locateur ce  
produit unique saura combler vos pertes  
locatives en vous dédommageant pour  
les loyers impayés.

## 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit  
suivants: Résidentiel et commercial,  
Immobilier, Régie du logement.

## 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 6. 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

## 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**

**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance  
depuis 1981

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

## 8. 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.

## 9. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

## 10. 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

## 11. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de  
toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

## 12. EXTERMINATEUR

**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

## 13. 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-diri-  
geant dans différents bureaux selon vos  
critères

## 14. 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

**Immo triangle**

Tél.: (514) 376-6886

js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle  
Gestion d'immeubles résidentiels, com-  
merciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux  
et contrats, perception, rapport mensu-  
els personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :

Service de location seulement.

## 15. HUISSIERS DE JUSTICE

**Darveau & Associé,**  
**Huissiers de Justice SENC**

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuisiers@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

## 16. 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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière  
 Conseiller en assurance et rentes collectives  
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ  
 Vidéo de présentation au  
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

### 17. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G. Inc**  
 T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
[www.insonorisationsmg.com](http://www.insonorisationsmg.com)  
[insonorisationsmg@hotmail.com](mailto:insonorisationsmg@hotmail.com)  
 - Insonorisation sur mesure  
 - Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation  
 RBQ:8271-1706-08

### 18. INSPECTION BÂTIMENT

#### Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

[maitreinspecteur@gmail.com](mailto:maitreinspecteur@gmail.com)

<https://www.maitre-inspecteur.com/>

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

Nous sommes une entreprise de génie-conseil qui peut vous aider avec vos besoins en inspection de bâtiment, expertises, et avec la documentation pour la loi 16. Notre équipe dynamique d'administration est aussi là pour vous aider et vous acheminer au meilleur spécialiste de notre équipe selon vos besoins. Notre équipe engagée d'inspecteurs et d'ingénieurs ont plusieurs années d'expériences et de formations pour vous aider selon vos besoins. Au plaisir de faire affaire avec vous.

### 19. PEINTURE

#### Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

[www.betonel.com](http://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](mailto:info@bmcr.ca)

[www.bmcu.ca](http://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.

## ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

Annonce de location  
 Assurances  
 Avocats  
 Centre de rénovation  
 Chauffage  
 Extermination  
 Peinture

### 1. ANNONCE DE LOCATION

#### SeecliQ

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

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

### 2. ASSURANCES

#### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

### 3. AVOCATS

#### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

#### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

#### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

### 5. CHAUFFAGE

#### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

### 6. EXTERMINATION

#### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

### 7. PEINTURE

#### Bétonel

Bétonel Dulux\*

**Code RABAIS 30758755**

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

*Suite de la page 6 : Housing ransacked: nothing will ever change without the will and actions of change on the part of the Government!*

ra du charbon de bois dans le BBQ au gaz.

28 Résultat, le locateur doit se départir de presque tous ses meubles.

Le tribunal accorde au propriétaire des sommes justifiées :

31 Pour l'ensemble des travaux à la structure qui totalisent 50 460,65 \$ desquels le montant de l'assurance est déduit (46 585,22 \$ + 3 875,43 \$ - 35 496,56 \$)<sup>7</sup>, le Tribunal retient le chiffre de 14 964,09 \$.

De ce montant, le Tribunal enlève une dépréciation de 10 % pour un total de 13 467,69 \$.

32 Pour le nettoyage de la maison<sup>8</sup>, le Tribunal accorde le montant réclamé de 2 069,55 \$.

33 Pour les frais d'extermination, de la somme réclamée (2 000,56 \$)<sup>9</sup>, le Tribunal enlève les frais de gestion qui sont des dommages indirects et accorde un total de 1 310,71 \$.

34 Le locateur réclame des dommages moraux pour troubles et inconforts. Le locateur a convaincu le Tribunal que tous les aléas vécus avec le locataire dépassent les aléas prévisibles et normaux de la détention d'un immeuble pour fins de location.

35 Le Tribunal lui accorde donc 3 000 \$.

36 Finalement, le locateur a droit à des frais de notification de 23 \$<sup>10</sup> qui s'ajoutent aux frais.

Mais le propriétaire pourra-t-il récupérer son argent?

Parmi les modes d'exécution

les plus courants sont :

La saisie de salaire, traitements ou gages

La saisie de comptes bancaires, d'épargne et/ou de crédit

La saisie de biens meubles

Encore faut-il que le propriétaire puisse trouver des actifs saisissables.

Bien souvent, les propriétaires suite aux démarches auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) font face à des difficultés pour l'exécution de la décision.

**I**n two days' time, the media recently reported two cases of ransacked rental housing<sup>(1)</sup>.

*But these cases are just the tip of the iceberg. These two cases are among the hundreds of ransacked dwellings or even thousands left in an advanced state of uncleanness every year.*

*For a ransacked housing, we are talking about thousands of dollars, in the vast majority of cases, lost by the owner of the dwelling.*

*In the judgement<sup>(2)</sup> rendered on June 2, 2022, the tenant, Oumou Kalsoum Sall, was ordered to pay the owner "\$45,347.95, plus interest at the legal rate and the additional indemnity provided for in section 1619 of the Civil Code of Québec, as of April 12, 2021, plus the costs of \$102."*

*When we talk about ransacked housing, we are not just talking about some waste on the floor, but days of cleaning, repairs,*

*spending at hardware stores and on professionals to restore the housing.*

*Returning to the judgement rendered, much damage was deliberately caused:*

*17 It appears that it is the way the shower is used that causes all this damage. Indeed, the tenant does not close the door of the shower when he helps his autistic son to wash. Water flowing outside is not wiped up. Water therefore damages the wall covering and seeps under the floor.*

*22 However, he notes that the tenant now uses the bathroom on the ground floor in the same way as the basement bathroom and that the problem is recurring on that floor too.*

*24 In May 2020, it turns out that the house is infested with cockroaches. There will be four treatments of extermination needed.*

*25 This will not be enough however. Because, when in November 2020, the landlord wants to return to his building, he is forced to rent a unit temporarily, because he must carry out other treatments to exterminate the cockroaches first.*

*27 The photos speak for themselves.<sup>5</sup> The furniture is full of cockroaches. It is broken and scratched. Some of it is missing. Everything is dirty. To take just one other example, the tenant uses charcoal in the gas BBQ.*

*28 As a result, the landlord*

*must dispose of almost all of his furniture.*

*The Tribunal awards the owner the following justified sums:*

*31 For all the work on the structure totalling \$50,460.65 from which the amount of insurance is deducted (\$46,585.22 + \$3,875.43 - \$35,496.56),<sup>7</sup> the Tribunal retains the figure of \$14,964.09. Of this amount, the Tribunal removes a 10% depreciation for a total of \$13,467.69.*

*32 For the cleaning of the house<sup>8</sup>, the Tribunal awards the amount claimed in the amount of \$2,069.55.*

*33 For the extermination costs, of the amount claimed (\$2,000.56),<sup>9</sup> the Tribunal removes the management costs that are indirect damages and awards a total of \$1,310.71.*

*34 The landlord is seeking moral damages for disturbances and inconveniences. The landlord convinced the Tribunal that all the hazards experienced with the tenant exceed the foreseeable and normal hazards of owning a building for rental purposes.*

*35 The Tribunal therefore awards him \$3,000.*

*36 Finally, the landlord is entitled to a notification fee of*



\$23.10 in addition to the other expenses.

But will the owner be able to get his money back?

Among the most common modes of recuperation are the:

- Seizure of wages, salaries or other payments;
- Seizure of bank, savings and/or credit accounts;
- Seizure of movable property.

It is still necessary that the owner can find any seizable assets. Very often, landlords following the procedures before the Administrative Housing Tribunal (TAL) face difficulties in enforcing the decision rendered.

(1) <https://www.journaldemontreal.com/2022/08/08/la-diplomate-tabassee-avait-saccage-la-maison-quelle-louait-au-quebec?fbclid=IwAR1Rt1uxi1WyeuugSYjJ091LReHIEzecM-GZOYiSxID29IH2W242ceAj43E>  
<https://www.tvanouvelles.ca/2022/08/08/logements-insalubres-des-visites-des-proprietaires-ou-un-depot-comme-solution?fbclid=IwAR3wQa46oduUHP hfV0rrEU-JrvlrVYps64d1LrcSPoMfbB0uCyDeEgOlZRk>

(2) Lemay c. Kalsoum Sall 567531 22 20210412 G <http://t.soquij.ca/m6DRz>



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**

## DOSSIER "HABITATION À SUIVRE"

### 1. SOMMET DE L'HABITATION 2022

Initiative des villes de Longueuil et Laval, le maire de Laval, Stéphane Boyer, et la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier, tiendront un sommet le 26 août prochain pour discuter de la problématique de l'habitation et trouver des pistes de solution.

Selon le descriptif, cette journée est „pour mener une réflexion sur les enjeux en matière d'habitation, dans une perspective à court, moyen et long terme.”

<https://sommethabitation.ca/>

Le marché locatif faisant partie de la solution, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été sollicitée pour y participer.

### 2. RENCONTRE AVEC MME LAFOREST, MINISTRE DE L'HABITATION

L'Association des Propriétaires du Québec rencontre fin août Madame

Andrée Laforest, ministre responsable de l'Habitation.

Il sera évidemment question du dépôt de garantie mais de façon plus large, d'une réforme complète des règles locatives.

### 3. CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET REGISTRE DE LOYERS

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation étudie cet été les rapports et recommandations reçus lors des consultations.

Le 8 septembre 2022 se tiendra l'adoption publique des recommandations de la Commission.

Nous vous informerons dans les prochains mois des réflexions et pistes de solutions privilégiées.

*Suite de la page 19 : Short-term rental and condominium*

*the co-owner and the borrower, demand the termination of a loan for use of a private portion.”*

*In Syndicat 365 Saint-André v. Tahar Chaouche(2), the Syndicate asked the Tribunal to terminate the tenant's lease on the ground that the tenants, by their behaviour, disturbed the enjoyment of the premises of the other occupants of the immovable, which caused serious harm to the owner-occupants of the building.*

After analysis the Tribunal concluded that “the Syndicate has established its right to terminate the lease and considering the gravity of the serious damage suffered, it will be provided for the provisional execution of this decision under the terms of section 82.1 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal.”

# COLOMBIE BRITANNIQUE: TAXE SUR LA SPÉCULATION ÉLARGIE EN 2023



**C**ette taxe de spéculation, déjà en vigueur à Vancouver, Victoria, Nanaimo et Abbotsford, sera étendue à plusieurs autres régions en Colombie-Britannique dès 2023.

Les propriétaires de maisons ou de logements situés dans les villes et municipalités de North Cowichan, Duncan, Ladysmith, Lake Cowichan, sur l'île de Vancouver, ainsi que les municipalités de Lions Bay et Squamish devront s'attendre à devoir payer une taxe supplémentaire si leur habitation est inoccupée la majorité du temps.

Cette taxe a pour but d'encourager la remise de logement sur le marché locatif.

L'Ontario aussi a mis en place une taxe sur la spéculation immobilière. En avril 2022, L'Ontario a augmenté de 20 % l'impôt sur la spéculation imposé aux acheteurs de maison non-résidents et l'a étendu à l'ensemble de la province.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1899682/taxe-speculation-immobilier-inoccupation-colombie-britannique-logement>






DESIGNED SPECIFICALLY FOR MEMBERS:  
REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES



PRIVILEGE PROGRAM <sup>00</sup>		
Paint and accessories	15%	Kitchen Ventilation, heating and cooling Maintenance products
Decoration Hardware Electricity Plumbing Manual tools	10%	
Portable and stationary electrical tools Interior Doors	8%	Seasonal and horticultural products Exterior doors Building supplies Forest products Windows Flooring
	5%	

PRIORITY SERVICE

 STRONG NETWORK

IF YOU HAVE ANY QUESTIONS, PLEASE CONTACT STEPHANY ROBINSON  
at 438-872-5290 or at [Stephany.robinson@rona.ca](mailto:Stephany.robinson@rona.ca)

In order to obtain your privileged discounts from REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES, you must have an account opened and linked to the agreement. If you have not already done so: For RONA and Réno-Dépôt corporate stores: complete the attached account opening form and send it by e-mail to [national.agreement@rona.ca](mailto:national.agreement@rona.ca). Your account number will be sent to you by email within 24-48hrs.

\*\*Please note that these discounts are only available in RONA and Réno-Dépôt corporate stores.

**IN-STORE SHOPPING PROCESS**  
There is 2 ways to identify yourself: either by mentioning your phone # or by presenting the barcode linked to your account via the VIPpro application on your smartphone. To do so, download the VIPpro application from your smartphone.




  
Download on the  
App Store


  
GET IT ON  
Google Play

\*RONA offers to all customers with a PRO account, member of the REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS. Up to 15% off regular priced merchandise in store. This offer does not apply to the purchase of gift cards, layaway, previous purchases, special orders, various in-store services such as installation, delivery, rental, cutting service, etc. Weber, Broil King and Husqvarna products, water heaters, electrical wire and appliances are excluded from this offer. Discounts apply to the retail price at the time of the in-store transaction. Note: Retail prices may vary from region to region. Discounts cannot be combined with an in-store promotion, the best price will be applied. You can take advantage of these discounts in all our corporate stores. Please refer to the list on the REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS website. The privilege program is valid until December 31, 2023. It may be modified at any time without notice. Thank you, Stephany Robinson National Account Manager.