

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Septembre 2021, Volume 37 No 9

### LA TOITURE COULE

l'assurance des locataires demande le remboursement des sommes versées. Le Tribunal administratif du logement a condamné le propriétaire à rembourser à la compagnie d'assurance des locataires la somme de 975,03\$.

>>Page 2

### VOUS Y AVEZ DROIT!

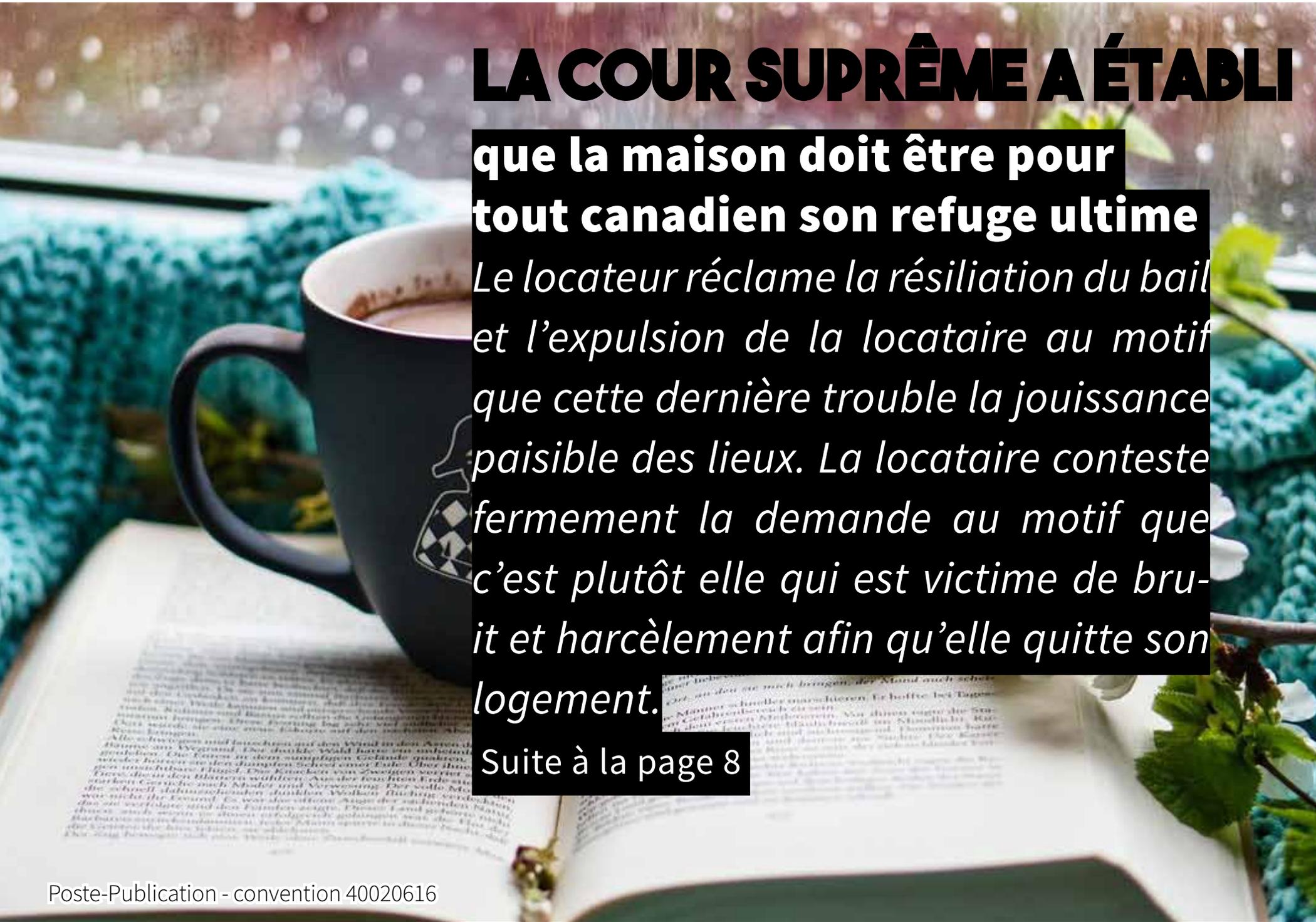
La reprise de logement est un droit fondamental que les propriétaires de logement peuvent exercer. Mais si cette reprise de logement s'accompagne de règles contraignantes et même injustes selon de nombreux propriétaires.

>>Page 15

### VISITE DES LIEUX PAR LE TRIBUNAL

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

>>Page 16



## LA COUR SUPRÊME A ÉTABLI que la maison doit être pour tout canadien son refuge ultime

*Le locateur réclame la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire au motif que cette dernière trouble la jouissance paisible des lieux. La locataire conteste fermement la demande au motif que c'est plutôt elle qui est victime de bruit et harcèlement afin qu'elle quitte son logement.*

Suite à la page 8



Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

**D**ans une décision rendue le 28 mai 2021, le Tribunal administratif du logement a condamné le propriétaire à rembourser à la compagnie d'assurance des locataires la somme de 975,03\$.

Dans cette affaire, les locataires ont subi des pertes à certains de leurs effets mobiliers suite à un dégât d'eau qui s'est produit par une infiltration provenant du toit.

La compagnie d'assurance réclame au propriétaire, en étant subrogée aux droits des locataires, la somme de 1867,20\$

qui avait été versée aux locataires pour les compenser de la perte de deux matelas. Cette somme fut réduite à l'audience en diminuant la valeur réclamée à 933,60\$, considérant que l'âge des matelas représentait un facteur de dépréciation de 50%.

Les vêtements qui étaient rangés dans le placard avaient été également mouillés et salis par le passage de l'eau à travers le mur, la compagnie d'assurance a mandaté une firme de nettoyage spécialisé pour nettoyer les vêtements et réclame ainsi la somme de 1655,60\$.

## LA TOITURE COULE, l'assurance des locataires demande le remboursement des sommes versées

*The roof leaks, and the insurance of the tenants asks for the reimbursement of the sums paid*

La compagnie d'assurance réclame également la somme de 697,92\$ payée pour les services de nettoyage donnés par la compagnie Steamatic. Enfin, la compagnie d'assurance réclame également deux nuits d'hébergement à l'hôtel pour les locataires pour la somme de 483,13\$ et une réclamation de 94\$ pour les frais de la nourriture.

Le Tribunal reprend les articles 1854 et 1864 du Code civil du Québec, lesquels prévoient ce qui suit :

« 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. »

« 1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force

Volume 37 No 9  
Septembre 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

majeure.»

Le propriétaire a d'abord soulevé comme moyen de défense que la pluie constituait un cas de force majeure. Cet argument a été rejeté. Le Tribunal administratif du logement a plutôt décidé que les conditions météorologiques au mo-

ment du dégât d'eau n'étaient pas extraordinaires et se trouvent plutôt à l'intérieur des paramètres prévisibles et normaux.

Le Tribunal note que même si le dégât d'eau ne résulte pas d'un défaut par le propriétaire d'entretenir son immeuble, ce

dernier est quand même responsable des dommages en raison des obligations légales et contractuelles envers ses locataires.

Le Tribunal analyse par la suite une objection par laquelle le propriétaire soutient qu'il a eu une entente avec ses locataires

et que cette entente serait opposable à l'assureur.

Le Tribunal rejette cette prétention, notamment, en raison du fait que l'assureur n'a pas consenti à une entente.

À l'analyse de la preuve, le Tribunal considère qu'aucune preuve suffisante ne lui a été soumise qui lui aurait permis de conclure que les matelas aient été une perte totale.

Le Tribunal estime que le témoignage soumis était vague et manquait de précision. Le Tribunal note également qu'il n'a pas reçu de preuve établissant l'achat des matelas jetés par les locataires. Pour la réclamation pour les frais de nettoyage des vêtements, le Tribunal considère que la preuve ne lui permet pas de conclure que les vêtements étaient endommagés par l'eau, ni qu'il aurait été impossible de les nettoyer au moyen d'une machine à laver régulière. Une fois de plus, la preuve soumise s'est avérée imprécise et non concluante.

Le Tribunal note qu'il ne suffit pas de produire une facture attestant de la dépense pour justifier une réclamation.

La réclamation liée aux nuits passées à l'hôtel est accordée. Le Tribunal considère qu'il s'agit d'une solution pour pallier de manière urgente à un besoin essentiel. À ce titre, les frais de sub-






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



PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

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

SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON  
au 438-872-5290 ou à [Stephany.robinson@rona.ca](mailto:Stephany.robinson@rona.ca)

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

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





\*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre du REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES, jusqu'à 15% de rabais sur le marchandisme à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Webcor Brill King et Huezama, les chauffe-eaux, le fil électrique ainsi que les électro-ménagers sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DU REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES D'HABITATIONS LOCATIVES. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales des Ventes Pro IC.

3

accordés.

Le Tribunal accorde également la réclamation pour les services offerts par la compagnie Steamatic, estimant qu'il s'agit d'une démarche pour minimiser les dommages causés aux matelas et accorde à ce titre, la somme de 697,90\$.

Le Tribunal accorde une somme de 23\$ conformément au Règlement sur les tarifs des frais exigibles pour le Tribunal administratif du logement, pour la signification de la demande qui a été faite par huissier.

Fait intéressant, le Tribunal rejette la demande de condamner le propriétaire au paiement d'une indemnité additionnelle. Le Tribunal considère que l'assureur a attendu presque trois ans pour déposer son recours et qu'il est le seul responsable de l'existence de ce délai et qu'il doit en supporter les conséquences.

Dans les enseignements à tirer dans cette décision, il faut notamment conclure qu'une entente avec les locataires ne saurait intervenir sans que son assureur y consente, dans le cadre d'un dossier de sinistre.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toutes questions.

**I**n a decision rendered on May 28, 2021, the Administrative Housing Tribunal ordered the landlord to reimburse the tenants' insurance company the sum of \$975.03.

*In this case, the tenants suffered losses to some of their household items as a result of water damage that occurred through infiltration from the roof.*

*The insurance company claimed from the landlord, by being subrogated to the rights of the tenants, the sum of \$1867.20 that had been paid to the tenants to compensate them for the loss of two mattresses. This amount was reduced at the hearing by diminishing the value claimed to \$933.60, considering that the age of the mattresses represented a depreciation factor of 50%.*

*The clothes that were stored in the closet had also been wet and soiled by the passage of water through the wall. So the insurance company mandated a specialized cleaning firm to clean the clothes and thus claims the sum of \$1655.60.*

*The insurance company also claims the sum of \$697.92 paid for cleaning services provided by Steamatic. Finally, the insurance company also claims two nights of hotel accommodation for the tenants for the sum of \$483.13 and a claim of \$94 for the cost of food.*

The Tribunal refers to Sections 1854 and 1864 of the Civil Code of Québec, which provide as follows:

*"1854. The lessor is bound to deliver the leased property to the lessee in a good state of repair in all respects and to provide him with peaceable enjoyment of the property throughout the term of the lease.*

*He is also bound to warrant the lessee that the property may be used for the purpose for which it was leased and to maintain the property for that purpose throughout the term of the lease."*

*"1864. The lessor is bound, during the term of the lease, to make all necessary repairs to the leased property other than minor maintenance repairs, which are assumed by the lessee unless they result from the age of the property or superior force."*

*The owner initially raised as a defense that the rain was force majeure. This argument was rejected however. Rather, the Administrative Housing Tribunal decided that the weather conditions at the time of the water damage were not extraordinary and were rather within the predictable and normal parameters.*

*The Tribunal notes that even if the water damage does not result from a failure by the owner to maintain his building, the latter is still liable for damages because of the*

*legal and contractual obligations towards his tenants.*

*The Tribunal then analyzes an objection by which the landlord maintains that he had an agreement with his tenants and that this agreement would be enforceable against the insurer.*

*The Tribunal rejects this claim, in particular, on the ground that the insurer did not consent to an agreement.*

*On analysis of the evidence, the Tribunal finds that no sufficient evidence was submitted to it that would have allowed it to conclude that the mattresses were a total loss.*

*The Tribunal finds that the testimony submitted was vague and lacked precision. The Tribunal also notes that it did not receive any evidence of the purchase of the mattresses discarded by the tenants. In the claim for the costs of cleaning the clothing, the Tribunal finds that the evidence does not support its conclusion that the garments were damaged by water, nor that it would have been impossible to clean them using a regular washing machine. Once again, the evidence submitted proved to be imprecise and inconclusive.*

*The Tribunal notes that it is not sufficient to produce an invoice attesting to the expense to justify a claim.*

*The claim related to the*

*nights spent at the hotel is granted. The Tribunal considers that this is a solution to address an essential need as a matter of urgency. As such, living expenses are also granted.*

*The Tribunal also awarded the claim for the services offered by Steamatic, considering that it was an effort to minimize the damage caused to the mattresses and awarded therefore the sum of \$697.90.*

*The Tribunal awards a sum of \$23 in accordance with the Regulation respecting the rates of fees payable for the Administrative Housing Tribunal, for the notice of the request that was given by the bailiff.*

*Interestingly, the Tribunal dismissed the request to sentence the owner to pay additional compensation. The Court considers that the insurer waited almost three years to file his appeal and that it is solely responsible for the existence of this delay and that it must bear the consequences.*

*In the lessons to be drawn from this decision, it must be concluded that an agreement with the tenants cannot be reached without the consent of their insurer, in the context of a claim file.*

*Do not hesitate to contact us for any questions.*

# SABLE, SEL OU ROCHES : LES RENDRE AUTOMATIQUES SUR VOS CONTRAT DE DÉNEIGEMENT!

Idéalement, il faut prévoir si cela est possible que le locataire est responsable du déneigement. Lorsque c'est impossible, éviter les contrats ou vous devez intervenir pour faire de l'épandage.

Depuis quelques années, on remarque que la quantité de neige est un peu moins importante mais que des périodes de verglas et glace sont plus présentes.

Ce changement météorologique a toute son importance lorsque vous contractez votre nouveau contrat de déneigement pour 2021-2022.

Alors exigez de votre déneigeur qu'il puisse fournir du sel, du sable et de la roche automati-

quement, sans qu'un appel de votre part soit requis.

Si vous ne choisissez pas cette option, vous vous exposez à des demandes potentielles de dommages. En effet, si votre locataire glisse sur le stationnement verglacé, il se retournera contre vous.

Car si dans le bail à la section E, vous prenez la responsabilité du déneigement vous prenez aussi celle du déglacage.

Attention, vous devez cocher toutes les cases appropriées pour le 1) Stationnement, 2) Balcon, 3) Entrée, trottoir, allée, 4) Escalier.

E SERVICES ET CONDITIONS	
<b>RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE</b> Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail. Remis le : <input type="text"/> Jour <input type="text"/> Mois <input type="text"/> Année    Initiales du locataire <input type="text"/> Initiales du locataire <input type="text"/>	
<b>COPROPRIÉTÉ DIVISÉ</b> Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire. Remis le : <input type="text"/> Jour <input type="text"/> Mois <input type="text"/> Année    Initiales du locataire <input type="text"/> Initiales du locataire <input type="text"/>	
<b>TRAVAUX ET RÉPARATIONS</b> Les travaux et les réparations à être exécutés par le locateur et leurs échanciers sont décrits ci-après: • Avant la délivrance du logement _____ • En cours de bail _____	
<b>SERVICES DU CONCIERGE</b> Préciser Les coordonnées du concierge ou de la personne à contacter en cas de besoin sont: Nom _____ N° de téléphone _____ Adresse de courriel _____ Autre n° de téléphone (cellulaire) _____	
<b>SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION</b> Ceux-ci sont assumés par :    Locateur    Locataire	
Chauffage du logement	<input type="checkbox"/> Locateur <input type="checkbox"/> Locataire
<input type="checkbox"/> Électricité <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Autre usage que le chauffage	<input type="checkbox"/> Locateur <input type="checkbox"/> Locataire
Électricité	<input type="checkbox"/> Locateur <input type="checkbox"/> Locataire
Chauffe-eau (location)	<input type="checkbox"/> Locateur <input type="checkbox"/> Locataire
Eau chaude (frais d'utilisation)	<input type="checkbox"/> Locateur <input type="checkbox"/> Locataire
<b>CONDITIONS</b> Le locataire a un droit d'accès au terrain. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non    Préciser _____ Le locataire a le droit de garder un ou des animaux. <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non    Préciser _____	
<b>AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS</b> (exemples: arriere, barbecue, climatiseur, corde à linge, peinture, piscine, salle de lavage)	

	Locateur	Locataire
Taxe de consommation d'eau du logement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Déneigement et déglacage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Stationnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Balcon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Entrée, trottoir, allée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Escalier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



CONFÉRENCE 19 OCTOBRE 2021 - 18H30 - EN WEBDIFFUSION

La location sans bail

## LA LOCATION SANS BAIL

19 octobre 2021 à 18h30

Autant les locataires que les propriétaires peuvent penser à tort que s'ils ne signent pas de bail, ils ne sont pas liés.

Mais en droit locatif, la réalité en est toute autre. Il existe plusieurs règles et délais qui s'appliquent dans la gestion quotidienne de votre logement. Notre expert vous expliquera les règles applicables lors d'une location sans bail.

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

# PARTI LIBÉRAL DU CANADA : PROGRAMME DE LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) avait déjà abordé ce sujet à travers entre-autres l'article de Me Jean-Olivier Reed, Bail avec option d'achat : PROBLÈMES, PROBLÈMES, PROBLÈMES. <https://leproprietaire.apq.org/fr/Mars2016/juridique/8727/Bail-avec-option-d-achat-PROBLÈMES-PROBLÈMES-PROBLÈMES-Juridique.htm>

Beaucoup de complications, alors que l'on aurait pu simplement signer un bail et quand on aurait l'intention de vendre l'immeuble, aviser les locataires du prix afin qu'ils fassent de façon ponctuelle une offre d'achat à ce moment là. Cela aura l'avantage de rendre les choses claires et distinctes et de peut-être diminuer les risques de conflits.

Or ce thème est revenu en 2021 lors de la campagne fédérale par le parti Libéral du Canada dans leur thème „un chez-soi pour tous”.

„Cette promesse met en avant :

*Mettre en œuvre un programme de location avec option d'achat qui permettra aux locataires de se mettre plus facilement sur la voie de l'accession à la propriété pendant qu'ils paient un loyer. Ce programme se fonde sur trois principes : le propriétaire doit s'engager à facturer le locataire à un taux plus faible que celui du marché pour aider les Canadiens à économiser pour leur mise de fonds ; le propriétaire doit s'engager envers l'accession à la propriété du locataire dans un délai maximal de cinq ans ; et des mesures de protection appropriées seront mises en place pour protéger le futur acquéreur de l'habitation.*

*Créer une filière destinée aux locataires et aux propriétaires actuels, plus particulièrement en ce qui a trait aux condominiums, pour qu'ils signent immédiatement un contrat de location avec option d'achat.*

*Injecter un milliard de dollars en prêts et subventions pour élaborer et développer des projets de location avec option d'achat avec des partenaires du secteur privé, des organismes sans but lucratif et des coopératives.”*

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), cette volonté de mélanger des baux de location avec un contrat de vente n'est pas la voie à privilégier. Il est possible que dans certaines autres provinces cela soit une solution mais au Québec avec les lois qui règlementent le droit locatif et par le Tri-

bunal administratif du logement, ce n'est pas une solution efficace. Avant d'implanter un tel système, il faudrait revoir la notion relative à la fin d'un bail de logement et le droit au maintien dans les lieux. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) préférerait que le

milliard de dollars prévu en prêts et subventions pour ce projet soit redirigé vers des subventions pour travaux majeurs, de mise à jour de sécurité... Permettre au parc locatif vétuste de se mettre à niveau.

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

# QUÉBEC SOLIDAIRE – LEURS PROPOSITIONS POUR LES PREMIERS ACHETEURS

Il y a, compte tenu de la situation sanitaire, un moratoire sur les évictions chez nos voisins du sud.

Émis depuis septembre 2020 par Les Centres pour le contrôle et la prévention des maladies (CDC), il était rapporté au début du mois l'intention du gouvernement d'y mettre fin.

L'argument mentionné à ce moment était la nécessité d'un aval du Congrès pour son maintien, à la suite d'une conclusion de la Cour suprême. Les autorités expliquaient que 46,5 milliards sont rendus disponibles par le gouvernement fédéral.

La gestion des instances régionales était également dénoncée.

Sur les 46 milliards de dollars prévus par le gouvernement, dont

25 milliards déboursés début février, 3 milliards seulement sont arrivés à destination.

Le 3 août un revirement de situation survient. Un moratoire entre une fois de plus en vigueur, jusqu'en octobre.

Bien qu'il ait un impact sur le secteur locatif, son instauration s'effectue afin de freiner la pandémie.

Le nombre de cas attribués au variant delta explique également la décision. Sont soumis au moratoire les logements situés dans les milieux très affectés par la COVID.

Selon les dernières statistiques, une part importante des comtés rencontrent le seuil défini, soit 80% d'entre eux.

La justice américaine suit son cours dans cette affaire actuelle-

ment. Le moratoire est d'abord soutenu par un jugement en Cour d'appel. Finalement, la question est portée en Cour suprême.

La Cour suprême des États-Unis a levé jeudi le 26 août au soir le moratoire sur les expulsions de locataires prévu jusqu'en octobre, mettant fin aux protections accordées à des millions de personnes en difficultés financières en pleine pandémie.

La Cour suprême s'est rangé du côté des propriétaires qui se disent victimes de ces accommodements.

Le gouvernement

américain espérait ainsi laisser du temps supplémentaire pour verser aux locataires des fonds alloués pour les aider à payer leurs loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution de ce dossier. Des moratoires ont aussi été imposés dans d'autres provinces comme l'Ontario ou l'Alberta.

Sources :

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1813702/logement-etats-unis-loyer-moratoire-evictions-covid>  
<https://www.washingtonpost.com/business/2021/08/02/faq-eviction-moratorium-ending/>  
[https://www.cdc.gov/media/releases/2021/s0803-](https://www.cdc.gov/media/releases/2021/s0803-cdc-eviction-order.html)

<https://www.cnn.com/2021/08/20/politics/dc-circuit-appeals-court-eviction-moratorium-continues/index.html>  
<https://www.reuters.com/legal/government/us-appeals-court-panel-rejects-bid-halt-cdc-eviction-moratorium-2021-08-20/>  
<https://www.reuters.com/legal/government/biden-administration-defends-eviction-ban-us-supreme-court-2021-08-23/>

nettoyage haute pression  
**Lessard**  
 Unité mobile 514.424.6346  
 info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com





Me Robert Soucy

# LA COUR SUPRÊME A ÉTABLI QUE LA MAISON DOIT ÊTRE POUR TOUT CANADIEN SON REFUGE ULTIME

*The Supreme Court has established that the home must be for every Canadian his ultimate refuge*

**L**e locateur réclame la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire au motif que cette dernière trouble la jouissance paisible des lieux. La locataire conteste fermement la demande au motif que c'est plutôt elle qui est victime de bruit et harcèlement afin qu'elle quitte son logement. Les parties sont liées par un bail reconduit jusqu'au 30 juin 2022.

## Les faits

Le logement de la locataire est situé dans un immeuble de type duplex, avec un troisième logement au sous-sol, mitoyen avec un autre immeuble identique ayant la même configuration. Le locateur qui est aussi propriétaire de l'immeuble est âgé de 89 ans et son épouse de 90 ans. Ils habitent le rez-de-chaussée depuis de nombreuses années. La locataire occupe le logement, un 5 1/2 pièces à l'étage depuis cinq ans, son logement est situé directement au-dessus du logement du locateur et de son épouse. Au sous-sol, il y a un logement qui était loué à une autre époque.

## La plainte du locateur

Le locateur se plaint de la locataire « qui mène du train et qui brasse des choses ». Les bruits fréquents perturbent le sommeil du locateur et de son épouse et les empêchent de jouir de leur maison. Ils témoignent que les bruits ont débuté environ un an après l'arrivée de la locataire. La locataire se plaignait qu'elle entendait le locateur se traîner les pieds en marchant. Le locateur admet avoir subi un accident cérébral-vasculaire et qu'il n'est plus très jeune. Il admet que son immeuble n'a pas la meilleure insonorisation mais il comprend mal pourquoi la locataire se plaint. Il écoute la télé jusqu'à 22h30 ou 23h00. Son épouse se couche plus tôt. Or, environ 30 minutes après son coucher pour la nuit, il entend des « bang » « bang » au dessus de sa tête, plusieurs fois par semaine. Les bruits le dérangent, troublent son sommeil et le stressent grandement.

Récemment, lors d'un match du Canadien de Montréal qui a gagné un match en série, il a crié sa joie. Il va se coucher pour la nuit après avoir éteint sa télé.

Environ 30 minutes plus-tard, la locataire a brassé des choses sur le plancher pour l'empêcher de s'endormir. Il est convaincu que la locataire agit intentionnellement. En résumé, la locataire l'empêche de dormir la nuit et le matin il doit se rendre chez sa fille, qui n'habite pas très loin, pour dormir ou se reposer le jour. Le locateur allègue vouloir la paix pour profiter du peu d'années qu'il lui reste à vivre.

La version des faits est corroborée

L'épouse et la fille du locataire ont témoigné et corroboré la version des faits donnée par le locateur. Josée, la fille du locateur aide ses parents et souhaite que ceux-ci puissent vivre le plus longtemps possible dans leur maison. C'est elle qui a préparé la mise en demeure transmise à la locataire. Elle affirme que ses parents ont bien changé, ils sont stressés et ils viennent chez elle tous les jours pour se reposer. Josée admet que ses parents ont une ouïe moins bonne avec le temps. Elle doit parler fort pour qu'ils comprennent. Sa mère a subi une chirurgie aux genoux et elle

a besoin d'appui pour marcher. Josée relate l'évènement survenu à la Fête des Mères en mai dernier. Vers 15h00, elle a entendu de "bang" "bang". Elle est convaincue que la locataire agit par vengeance lorsqu'elle se fait déranger. À une autre occasion, se cachant pour fumer dans la salle de bain de ses parents, elle a démarré la ventilation. La locataire a appelé ses parents pour leur demander de fermer le ventilateur. Josée juge que la locataire est intolérante au bruit, et ce, à un haut niveau. Elle témoigne aussi qu'il est difficile de maintenir à domicile des personnes âgées. Pour ce qui est de ses parents, ils vont bien et peuvent continuer d'y vivre. Toutefois la santé de ses parents se détériore, car ils ne dorment pas bien, sa mère pleure souvent. Ils sont démolis et ils ont perdu leur joie de vivre. Josée témoigne que la locataire est responsable du déclin de la santé mentale de ses parents et que la locataire agit par vengeance et avec une intention malicieuse.

L'épouse du locateur témoigne Elle déclare entendre des bru-

its du genre "boum". Elle entend souvent une balayeuse électrique. Le soir au coucher, elle entend des bruits, cela survient chaque fois que la locataire se fâche et se venge. Par exemple, lorsqu'elle mange à table, elle bouge une chaise et c'est là que la locataire commence à répliquer ou encore si elle ferme la porte du réfrigérateur. Peu après que son mari se couche le soir, l'épouse se fait réveiller par des "Boum Boum" vers 23h30 à minuit et parfois jusqu'à 2h00 le matin. Comme elle ne dort pas, le lendemain elle va chez sa fille pour dormir.

**Défense de la locataire**  
La locataire déclare qu'il est absurde de dire qu'elle fait des bruits tout le temps. Elle vit seule et affirme entendre du bruit en provenance du rez-de-chaussée. Selon elle, la nuit le locateur

et son épouse sont debout et ils font du bruit. Elle a l'impression qu'ils font un "drag race"; des allers-retours juste pour la provoquer à réagir. Le locateur et son épouse allument les trois téléviseurs et ils quittent leur domicile pour toute la journée. Le locateur la harcèle afin qu'elle quitte son logement et il fait tout en ce sens. Elle admet avoir une personnalité inquisitive et elle fait valoir ses droits pour le chauffage, l'insalubrité et le bruit.

#### Décision du tribunal

Selon la juge administrative, le locateur et son épouse sont des gens de peu de mots qui ont témoigné avec honnêteté; leurs explications sont simples. Le témoignage de Josée est fiable et très convaincant. Elle se remémore d'évènements précis

sans exagération où elle a été témoin de réactions de la locataire.

Selon le Tribunal, la remarque de Josée, selon laquelle, la locataire est fortement intolérante au bruit est vraiment percutante. À l'évidence, la locataire est fortement dérangée par les activités quotidiennes du locateur et de son épouse : « Pourtant, leurs activités n'ont rien d'exceptionnelles. À voir le locateur et son épouse à l'audience, il est impossible que ceux-ci se mettent à courir dans leur logement. Il y a également des bruits tout à fait normaux, comme le ronflement, alors que la locataire note entendre des ronflements à 6h30 ».1

Le trouble de jouissance excède-t-il les limites de la tolérance?

Lorsque les bruits deviennent insupportables et qu'une personne raisonnable les juge intolérables, les bruits deviennent alors un trouble de jouissance voire une nuisance. Le tribunal conclut : « La situation décrite dépasse, par son ampleur et par sa durée, les inconvénients normaux du voisinage.

Quant à la gravité, la preuve est prépondérante d'un préjudice réel et sérieux au locateur. Tant lui que son épouse sont réellement affectés par les effets pervers du manque de sommeil causé par le bruit; ils sont anxieux et craintifs.

Par conséquent, le tribunal conclut que le trouble causé par la locataire dépasse le seuil de normalité que se doivent les voisins, puisqu'il est à la fois récurrent et grave »2

Le Tribunal favorise le droit du locateur à la jouissance de son bien immobilier plutôt que le droit au maintien dans les lieux loués de la locataire. La Cour suprême du Canada a déjà établi que « la maison doit être pour tout Canadien son refuge ultime »3.

Le Tribunal a résilié le bail pour permettre au locateur et à son épouse de jouir de leur maison sereinement.

**T**he landlord is seeking the termination of the lease and the eviction of the tenant on the grounds that the tenant disturbs the peaceful enjoyment of the premises. The tenant strongly contests the request however, on the grounds that it is rather she who is the victim of noise and harassment so that she would leave her dwelling. The parties are bound by a lease renewed until June 30, 2022.

#### The facts

The tenant's dwelling is located in a duplex building, with a third dwelling in the basement, adjoining another identical building with the same configuration. The lan-

lord who also owns the building is 89 years old and his wife is 90 years old. They have lived on the ground floor for many years. The tenant occupies the dwelling, a 5 1/2 room upstairs for five years now, her dwelling is located directly above the housing of the landlord and his wife. In the basement there is another housing that was rented in another time.

The landlord's complaint  
The landlord complains that the tenant is "living in the fast lane and doing weird things." Frequent noise disturbs the landlord's and his wife's sleep and prevents them from enjoying their home. He testifies that the noise began about a year after the arrival of the tenant. The tenant complained that she heard the landlord dragging his feet while walking. The landlord admits to having suffered a stroke and that he is no longer very young. He admits that his building does not have the best soundproofing but he does not understand why the tenant is complaining. He watches TV until 10:30 or 11 p.m. in the evening. His wife goes to bed earlier. However, about 30 minutes after going to bed for the night, he hears "bang" "bang" above his head, several times a week. Noises that annoy him, disturb his sleep and stress him greatly.

Recently, during a Montreal Canadiens game that won a playoff game, he

Suite à la page 10

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

*Suite de la page 9 : The Supreme Court has established that the home must be for every Canadian his ultimate refuge*

shouted his joy. He went to bed for the night after turning off his TV. About 30 minutes later, the tenant stirred things on the floor to prevent him from falling asleep. He is convinced that the tenant is acting intentionally, on purpose. In summary, the tenant prevents him from sleeping at night and in the morning he has to go to his daughter, who does not live very far away, to sleep or rest during the day. The landlord claims he wants peace to enjoy the few years he has left to live.

The tenant's wife and daughter testified and corroborated the landlord's version of events. Josée, the landlord's daughter, helps her parents and wants them to be able to live in their house as long as possible. It was she who prepared the formal notice sent to the tenant. She says her parents have changed a lot, they are

stressed and they come to her house every day to rest. Josée admits that her parents have developed poorer hearing over time. She has to speak loudly for them to understand. Her mother has had knee surgery and she needs support to walk. Josée recounts the event that occurred on Mother's Day last May. Around 3:00 p.m., she heard a "bang" "bang". She is convinced that the tenant is acting out of revenge when she is disturbed. On another occasion, while hiding to smoke in her parents' bathroom, she turned on the ventilation. The tenant called her parents to ask them to turn off the fan. Josée believes that the tenant is intolerant to noise, and this at a high level. She also testifies that it is difficult to keep seniors at home. As for her parents, they are doing well and can continue to live there. However, the health of her parents deteriorates, because they do not sleep well, her mother often cries. They are demolished and they have lost their 'joie de vi-

vre.' Josée testifies that the tenant is responsible for the decline in her parents' mental health and that the tenant acts out of revenge and with malicious intent.

The landlord's wife testifies She says she hears noises like "boum." She often hears an electric sweeper. In the evening at bedtime, she hears noises, this happens every time the tenant gets angry and takes revenge. For instance, when she eats at the table, she moves a chair and this is where the tenant begins to fight back or if she closes the door of the refrigerator. Shortly after her husband goes to bed at night. The wife is woken up by a "boum" "boum" around 11:30 p.m. to midnight and sometimes at 2:00 a.m. in the morning. Since she cannot sleep well during the night, the next day she goes to her daughter's house to sleep.

**Defence of the tenant**  
The tenant states that it is absurd to say that she

makes noise all the time. She lives alone and claims to hear noise coming from the ground floor. According to her, at night the landlord and his wife are standing and making noise. She has the impression that they are doing a "race"; going back and forth just to provoke her to react. The landlord and his wife turn on all three television sets and leave their homes for the whole day. The landlord is harassing her to leave her dwelling and he is doing everything he can to that end. She admits to having an inquisitive personality and asserts her rights for heating, unsanitary conditions and noise.

**The Court's decision**  
According to the administrative judge, the landlord and his wife are people of few words who testified honestly; their explanations are simple. Josée's testimony is reliable and very convincing. She remembers specific events without exaggeration where she witnessed reactions from the tenant.

According to the Court, Josée's remark, that says that the tenant is highly intolerant to noise made a real impact. Obviously, the tenant is greatly disturbed by the daily activities of the landlord and his wife:

"However, these activities are not exceptional. Seeing the landlord and his wife at the hearing, it is impossible for them to start running into their dwelling. There is also completely normal noise, such as snoring, while the tenant notes hearing snoring at 6:30 a.m."<sup>1</sup>

Does the disturbance of enjoyment exceed the limits of tolerance?

When the noise becomes unbearable and a reasonable person deems it intolerable, the noise then becomes a disturbance of enjoyment or even a nuisance. The Court concluded:

"The situation described exceeds, by its magnitude and duration, the normal inconveniences of the neighbourhood.

As for the gravity, the evidence is preponderant of a real and serious preju-



**Royale Extermination**  
TRAITEMENT THERMIQUE DES PUNAISES

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

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

VEHICULES BANALISES | ASSURANCE RESPONSABILITE

dice to the landlord. Both he and his wife are actually affected by the perverse effects of lack of sleep caused by noise; they are anxious and fearful. Consequently, the Court concluded that the disturbance caused by the tenant exceeded the threshold of normality owed to the neighbours, since it was both recurrent and serious.”<sup>2</sup>

The Court favoured the landlord’s right to enjoy his immovable property rather than the right of the tenant to remain in her leased premises. The Supreme Court of Canada has already established that “the home must be the ultimate refuge for every Canadian.”<sup>3</sup>

The Court therefore terminated the lease to allow the landlord and his wife to enjoy their home serenely.

<sup>1</sup> Perron c. Gaudet. Tal. Le 30 juillet 2021; dossier 575582, juge Sophie Alain, paragraphe 56.

<sup>2</sup> Opus citare note 1, paragraphes 66,67,68

<sup>3</sup> Schiff c. Kodjo 2018 QCCQ 9292, SOQUIJ AZ 515555562, 2019, paragraphe 19, juge Luc Huppé réfère à R.c. Silveira, un jugement de la Cour suprême.

# VOUS RECEVEZ LA VISITE D'UN INSPECTEUR DE LA RBQ, POUR QUELLES RAISONS RECEVEZ-VOUS LA VISITE D'UN INSPECTEUR?

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) peut venir inspecter votre site pour plusieurs raisons, par exemple :

- Elle veut s’assurer que vous respectez les obligations réglementaires.
- Elle a analysé les informations sur votre chantier de construction et jugé nécessaire, selon des critères objectifs précis, d’effectuer une visite.
- Un citoyen a fait un signalement.
- Un accident a eu lieu.
- Un organisme en a fait la demande.

## LA VISITE D'UN INSPECTEUR EST-ELLE ANNONCÉE?

Dans la mesure où la nature de l’intervention le permet, l’inspecteur vous avisera de sa visite.

## ÊTES-VOUS OBLIGÉ D'ACCEPTER LA VISITE D'UN INSPECTEUR?

La Loi sur le bâtiment permet à un inspecteur, dans l’exercice de

ses fonctions, de pénétrer à toute heure convenable sur un chantier de construction ou dans un bâtiment, ou d’avoir accès à un équipement ou à une installation. Vous devez donc vous attendre à une inspection de la RBQ.

Si vous recevez la visite non annoncée d’un inspecteur à un moment qui n’est pas opportun pour vous, vous pouvez, si elle vous cause un préjudice sérieux, demander à l’inspecteur qu’il se présente à un autre moment dont vous conviendrez ensemble. Selon la raison de sa visite, il pourra ou non acquiescer à votre demande.

Notez que le refus injustifié de le laisser faire son travail pourrait entraîner des conséquences de nature pénale.

## POUVEZ-VOUS RECEVOIR LA VISITE D'UN INSPECTEUR PLUS D'UNE FOIS?

Oui. Il est possible qu’un inspecteur de la RBQ doive faire des inspections supplémentaires afin d’effectuer des suivis ou de faire des vérifications faisant l’objet d’une spécialité différente.

## QUE VÉRIFIE L'INSPECTEUR LORS D'UNE INSPECTION?

Dans le but d’assurer la sécurité du public, l’inspecteur vérifie que la Loi sur le bâtiment, les règlements et les codes qui vous concernent sont respectés.

Source : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/vous-etes/proprietaire-ou-exploitant/linspection/inspection-et-avis-de-correction.html#c14846>



**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



## UN RÈGLEMENT POUR CERTIFIER LES PROPRIÉTAIRES DE GRANDS IMMEUBLES : UN TAXE DÉGUISÉE ET UN RÈGLEMENT INACCEPTABLE!

Montréal, le 27 septembre 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est outrée par la proposition de Projet Montréal qui veut imposer une certification aux propriétaires des grands immeubles résidentiels montréalais afin de lutter contre les rénovictions.

Selon les informations de La Presse, „Le règlement proposé forcerait les propriétaires à demander une certification municipale pour chaque appartement locatif, tous les cinq ans. Mme Plante a expliqué que les informations recueillies dans le cadre de ce processus seraient disponibles en données ouvertes pour permettre aux locataires potentiels de prendre des décisions en toute connaissance de cause.”

„Nous sommes totalement contre cette proposition. C'est inacceptable et la Ville outre-passerait son rôle.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

„En plus, elle ferait payer aux propriétaires des frais administratifs qui, sans le dire, est évidemment une nouvelle taxe déguisée” d'ajouter l'APQ.

L'Administration Plante propose un système inacceptable aux propriétaires de logement et complètement injustifié.

„La Ville doit être un organisme public sans apriorité et surtout équitable face à tous ses contribuables. Elle doit soutenir chacun de ses concitoyens.” de conclure l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'hésitera pas à contester ce règlement s'il fallait en venir là pour maintenir les droits des propriétaires de logements.

## LE RÔLE DE L'HUISSIER DE JUSTICE

16 novembre 2021 à 18h30

À travers des situations concrètes, notre partenaire pourra vous expliquer les procédures faites par un huissier de justice relativement au droit locatif.

Réservation requise - Places Limitées

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



*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



FOURNISSEUR  
MEMBRE



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

**SOLUTIONCIMEX.COM**

## UNE BAISSÉ SIGNIFICATIVE DES DEMANDES INTRODUITES : QUAND LE RYTHME REDEVIENDRA CELUI D'AVANT PANDÉMIE, QUE SE PASSERA-T-IL?

Montréal, le 29 septembre 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du rapport annuel 2020-2021 du Tribunal Administratif du logement (TAL) et constate un impact important sur les délais et le nombre de décisions rendues. Il faut également souligner que le nombre de demandes introduites a fléchi, passant de 69 210 à 51 748 demandes en 2020-2021."

	<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>	<b>2020-2021</b>
Audiences tenues	75753	73053	55862
Nombre de décisions rendues	46409	43599	32045
Délai moyen Non-paiement du loyer (mois)		1.5	2.6
Délai moyen Fixation et révision (mois)		5.6	13.2
Délai moyen Causes civiles urgentes (mois)		1.8	2,1
Délai moyen Causes civiles prioritaires (mois)		9.1	7.9
Délai moyen Causes civiles générales (mois)		10.6	11.5

Le délai moyen pour obtenir une première audience a aussi augmenté : „Le délai moyen d'attente pour une première audience, toutes catégories de causes confondues, est passé de 3,6 mois à 5,1 mois. Il est à noter que les audiences non urgentes ont dû être suspendues du 16 mars 2020 au mois de juin suivant. Compte tenu du délai de mise en place des mesures sanitaires et de convocation des parties, la durée de cette suspension aura été de près de trois mois."

„L'augmentation du délai moyen risque d'avoir des conséquences néfastes dans les relations locateur/locataire. La pandémie a accentué les tensions et le nombre de plaintes et de mécontentements de la part des locataires, c'est un souci quotidien pour tout propriétaire de logements." selon Martin Messier, président de l'APQ.

„Les propriétaires continuent de subir des dommages financiers car le non-paiement de loyer reste le type de dossier avec le plus grand nombre de demandes soit 20 404 demandes des 51 748 introduites en 2020-2021. Il faut mettre en place un nouveau système pour les non-paiements de loyer afin de libérer ces temps d'audience. Le dépôt de garantie reste selon l'APQ le meilleur moyen d'y arriver avec une procédure pour le non-paiement qui permettra de rendre une décision sur la vue du dossier en l'absence de contestation du locataire ." d'ajouter Martin Messier.

Un aspect positif est le virage effectué afin de faciliter les demandes par Internet : l'ouverture de dossiers de tout type confondu par exemple. On peut lire dans le rapport „Parmi les 51 748 demandes introduites, pas moins de 37 458 l'ont été via notre portail Web, soit plus de 72 %”.

On remarque aussi qu'avec les nouvelles règles en place dont la notification dans les 45 jours, le rapport dénombre 2 106 demandes fermées faute de preuve de notification.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution des données suite du retour au niveau pré-pandémiques des demandes.

# CONSULTATION PUBLIQUE EN HABITATION – IL EST TEMPS DE VOUS PRONONCER!

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation invite les Québécoises et les Québécois à prendre part à une consultation publique Web sur l'habitation.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan d'action gouvernemental en habitation, la population est invitée à s'exprimer sur les grands thèmes de la protection des citoyennes et des citoyens, du marché de l'habitation, du parc résidentiel et du cadre bâti ainsi que du développement des communautés.

Les personnes intéressées ont jusqu'au 15 octobre pour faire connaître leur point de vue. Les informations recueillies permettront de mieux répondre aux besoins présents et futurs des résidentes et des résidents de toutes les régions.

*Citation :*

« Je vous invite à participer en grand nombre à ce court sondage, car votre opinion est importante pour notre gouvernement. Des consultations ont été effectuées et sont en cours auprès de différents acteurs et maintenant, nous souhaitons vous entendre! Notre objectif est de proposer des actions encore plus efficaces en habitation au bénéfice des Québécoises et des Québécois. »

*Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation*

**Fait saillant :**

**La consultation est accessible au <https://consultation.quebec.ca/processes/plan-action-gouvernemental-en-habitation>.**



## Faire partie d'un groupe a ses avantages



Gérez vos assurances en ligne  
avec La Personnelle

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



**Tarifs de groupe exclusifs auto et habitation**



**Prime d'assurance auto davantage personnalisée grâce à Ajusto<sup>MD</sup>**



**Protections personnalisées**

**Obtenez une soumission en ligne dès maintenant.**

**[lapersonnelle.com/apq](https://lapersonnelle.com/apq)**

**1 888 476-8737**



**laPersonnelle**

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

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

# LA REPRISE DE LOGEMENT, VOUS Y AVEZ DROIT!

*The repossession of a housing: you are entitled to it!*

**L**a reprise de logement est un droit fondamental que les propriétaires de logement peuvent exercer. Mais si cette reprise de logement s'accompagne de règles contraignantes et même injustes selon de nombreux propriétaires, les propriétaires ont droit à la reprise de leur logement!

La reprise de logement est un des processus les plus contraignants pour un propriétaire, ne reprend pas un logement qui veut le reprendre.

Contrairement à la possession de n'importe quel bien, le propriétaire doit respecter :

- des délais
- ne peut le reprendre pour qui il veut
- ne peut le reprendre selon qui est locataire du logement actuellement
- le locataire peut refuser
- devra verser des indemnités aux locataires dans beaucoup de cas
- devra même prouver sa bonne foi

Qui peut trouver un processus plus restrictif des droits de propriété d'une personne?

On voit chaque année des situations dramatiques de nouveaux propriétaires qui accèdent à la propriété par l'achat d'un plex. Ces nouveaux pro-

priétaires se voient déjà déménager au 1<sup>er</sup> juillet dans leur nouveau logement, et là ils frappent un mur : ils découvrent le délai de 6 mois minimum pour aviser les locataires qui doivent déménager si le bail est un bail de 12 mois ou plus, trop tard! On a aussi des locataires avec un budget serré dont toutes les dépenses sont calculées pour ne pas dépasser leurs limites qui refusent la résiliation et demandent des indemnités.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que la reprise de logement doit faire partie des changements majeurs dont le droit locatif a besoin d'urgence.

Il est inconcevable qu'un propriétaire ne puisse pas user de son bien immobilier selon ses besoins.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que le gouvernement prendra un virage important en réformant le droit locatif vieux depuis 1981.

Rappelons que la reprise de logement a déjà fait l'objet d'une modification avec la loi 492, loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés. Mais cette modification est ve-

nue augmenter encore plus les restrictions au droit de reprise de logements en imposant des conditions supplémentaires lorsque le locataire actuel est un aîné.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est toujours disponible pour soumettre ses recommandations et constats.

**H**ousing repossession is a fundamental right that rental property owners can exercise. But often this housing repossession is accompanied by binding and even unfair rules according to many rental property owners. Owners are entitled to the repossession of their house!

*The repossession of a housing is one of the most restrictive processes for a homeowner; not everyone easily repossesses a house that he wants to take back!*

*Unlike the possession of any other property, the owner must respect:*

- deadlines;
- he cannot take it back for whoever he wants;
- he cannot take it back depending on who is currently renting the dwelling;
- the tenant can refuse;

*- he will have to pay compensation to the tenants in many cases;*

*- he will even have to prove his good faith.*

*Who can find a more restrictive process of a person's property rights?*

*Every year we see dramatic situations of new rental property owners who access a property through the purchase of a plex.*

*These new owners are already moving to their new home on July 1st, and there they hit a wall: they discover the minimum 6-month period to notify tenants who must move if the lease is a lease of 12 months or more, often it is too late for that! Or with a tight budget in which all expenses are calculated so as not to exceed their limits, tenants refuse termination of the lease and ask for compensation.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is of the opinion that the repossession of a housing must be one of the major changes that*

*rental law urgently needs.*

*It is inconceivable that a property owner cannot use his property according to his needs.*

*The Association of Québec Landlords (APQ) hopes that the government will take a major turn by reforming rental law that has not been amended since 1981.*

*It should be noted that the repossession of a housing has already been amended with Bill 492, an Act to amend the Civil Code in order to protect the rights of senior tenants. But this amendment came to further increase the right to repossess housing by imposing additional conditions when the current tenant is a senior.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is always available to submit its recommendations and findings.*

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

**438 825-0245**





Me Jean-Olivier Reed

# VISITE DES LIEUX PAR LE TRIBUNAL, C'EST POSSIBLE!

## *A VISIT OF THE PREMISES BY THE COURT IS POSSIBLE!*

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

Mais comment cet article peut-il s'appliquer dans les faits?:

Dans une décision rendue en août 2021, la locataire prétendait être incommodée par de la fumée de cigarette de son voisin de palier. Elle réclamait au propriétaire une diminution de loyer, des dommages moraux et matériel ainsi qu'une ordonnance de lui procurer la jouissance paisible des lieux.

D'emblée, le Tribunal explique dans le jugement que la locataire ne

dénonce pas le problème au propriétaire pendant plusieurs années. Elle avise verbalement le propriétaire pour la première fois de la situation en 2019.

Elle prétend que ses ennuis de santé sont dus à l'exposition à la fumée, que parfois l'air était irrespirable.

Malgré le fait que la locataire a pris certaines mesures comme l'achat de purificateurs et de calfeutrant, elle prétend que rien n'y fait, la fumée est présente.

Plusieurs témoins viennent corroborer son témoignage.

Le propriétaire, de son côté, va constater le problème et ne sent rien à quelques reprises. Sa conjointe le confirme.

Par ailleurs, il est important de mentionner qu'aucun des baux n'interdit la cigarette dans les

logements.

Le voisin visé par la demande admet qu'il fume sur le balcon, mais sa femme, qui témoigne elle aussi, confirme qu'il est hors de question que son conjoint fume à l'intérieur étant très intolérante à ces odeurs. Elle explique qu'il se lave même les mains et se brosse les dents à chaque fois qu'il fume à l'extérieur.

En raison des positions irréconciliables des parties à ce moment, le juge décide d'aller visiter les logements concernés à la fin de l'audience, ce que les parties acceptent.

Interrogée à ce sujet, la locataire prétend ne pas avoir senti d'odeur particulière le matin même de l'audience.

Les parties, les procureurs, les voisins et le juge se rejoignent à l'immeuble quelques minutes après et font la visite

des 2 appartements et des couloirs communs.

À l'audience suivante, il est mentionné dans le jugement que le propriétaire pour sa part n'a pas senti d'odeur de cigarette dans les 2 logements lors de cette visite.

Ils font un constat qu'il n'y a aucun cendrier dans le logement du voisin accusé de fumer.

Il est pertinent de mentionner que la visite n'était pas prévue donc les voisins ne pouvaient pas avoir nettoyé ou éliminé les preuves ou les odeurs de leur logement.

La juge administrative, nous explique au paragraphe 137 qu'elle utilise les témoignages, les documents ainsi que la visite des lieux pour faire un constat. Il n'y a pas d'odeur dans les 2 logements et dans les couloirs.

Elle accorde beaucoup

de crédibilité au témoignage de la conjointe du locataire qui fume.

La visite des lieux confirme le témoignage des propriétaires et ses témoins.

Par contre, la visite des lieux n'est pas la base unique de sa décision.

En effet, la juge dénote aussi des contradictions entre les témoignages, dans les dates, et aussi dans la période de réclamation de la locataire demanderesse.

En effet, la locataire insiste pour déposer à la dernière audience des photos du voisin démontrant une grande quantité de mégots de cigarette et fumant sur le balcon à l'été 2021 alors qu'à l'audience précédente elle expliquait que le trouble avait grandement diminué depuis novembre 2019 et que sa réclamation s'arrêtait à cette date.

Après analyse, la juge rejette la demande.

Utilisée peu fréquemment, la visite des lieux a comme avantage de permettre au juge de constater la situation plutôt qu'il ou elle se fasse une idée de la situation avec les témoignages, photos et écrits.

**I**t is article 68 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal that allows the administrative judge, also known as a "member" of the Tribunal, to physically travel to the premises of the dispute, to carry out a visit for the purpose of examining or assessing the facts relating to this dispute.

But how can this article apply in practice?

In a decision rendered in August 2021, the tenant claimed to be inconvenienced by cigarette smoke from her next-door neighbour. She claimed a reduction in rent from the landlord, moral and material damages and an order to provide her with the peaceful enjoyment of the premises.

From the outset, the Court explains in the judgement that the tenant did not report the problem to the landlord for several years. She verbally notifies the owner for the first time of the situation in 2019.

She claims that her health

problems are due to exposure to smoke, and that sometimes the air was unbreathable.

Although the tenant has taken some measures such as the purchase of purifiers and caulking, she claims that nothing makes the smoke less present.

Several witnesses corroborate her testimony.

The owner on his part will inquire about the problem in situ and does not smell anything on a few occasions. His wife confirms this.

Moreover, it is important to mention that none of the leases prohibit smoking in the dwellings.

The neighbour who is the subject of the complaint admits that he smokes on the balcony, but his wife, who also testifies, confirms that it is out of the question that her spouse smokes indoors as she is very intolerant to these odours. She explains that he even washes his hands and brushes his teeth after each time he smokes outside.

Due to the irreconcilable positions of the parties at that time, the judge decides to visit the premises concerned at the end of the hearing, which the parties accept.

When asked about this the tenant claims not to have smelled anything particular on the morning of the hearing.

The parties, the prosecutors, the neighbours and the judge meet at the building a few minutes later and visit the 2 apartments and common corridors.

At the next hearing, it is mentioned in the judgement that the owner for his part did not smell cigarette smoke in any of the 2 dwellings during this visit.

They notice that there is no ashtray in the housing of the neighbour accused of smoking.

It is relevant to mention that the visit had not been announced, so the neighbours could not have cleaned or eliminated the evidence or odours from their dwelling.

The administrative judge explains to us in paragraph 137 that she uses the testimonies, the documents, as well as the visit of the premises to make an inquiry. There is no odour in the 2 dwellings or in the corridors.

She gives a lot of credibility to the testimony of the smoking tenant's spouse.

The visit of the premises confirms the testimony of the owner and his witnesses.

However, the visit of the site is not the sole basis of her decision.

Indeed, the judge also mentions contradictions between the testi-

monies, in the dates, and also in the claiming-time period of the plaintiff tenant.

Indeed, the tenant insists on filing at the last hearing photos of the neighbour showing a large quantity of cigarette butts and him smoking on the balcony in the summer of 2021 while at the previous hearing she explained that the smoking problem had greatly decreased since November 2019 and that her claim stopped on that date.

After analysis, the judge dismisses the request.

Used infrequently, the advantage of visiting the site is that it allows the judge to see the situation rather than he or she getting an idea of the situation solely based on testimonies,

photos and writings.

2021qctal21066



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

# IPC AOÛT 2021 : AUGMENTATION DE 4.1% D'AOÛT 2020 À AOÛT 2021!

La forte augmentation de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour août 2021 à 4.1% démontre une fois de plus que le coût de la vie ne cesse d'augmenter.

Après avoir progressé de 3,7 % en juillet, l'Indice des prix à la consommation (IPC) a augmenté de 4,1 % d'une année à l'autre en août. Il s'agit de son rythme de croissance le plus rapide depuis mars 2003. L'augmentation

des prix découle principalement d'une accumulation de pressions récentes sur les prix et de niveaux de prix plus bas enregistrés en 2020. Sans l'essence, l'IPC a augmenté de 3,2 % d'une année à l'autre.

Et cette hausse se reflète également sur les coûts liés à la possession d'un logement :

L'indice du coût de remplacement par le

propriétaire affiche son rythme de croissance le plus rapide en plus de 30 ans

L'indice du coût de remplacement par le propriétaire, qui est lié aux prix des logements neufs, a poursuivi sa tendance à la hausse; il a augmenté de 14,3 % d'une année à l'autre en août, ce qui représente la croissance annuelle la plus prononcée depuis septembre 1987. Il s'agit du quatrième

mois d'affilée de croissance d'au moins 10 %.

Parallèlement, l'indice des autres dépenses pour le logement en propriété, qui comprend les frais de commission liés à la vente de biens immobiliers, a augmenté de 14,3 % d'une année à l'autre en août.

Image : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210915/cg-a003-fra.htm>

Avec une telle augmentation, on peut s'attendre à ce que les propriétaires de logements

aient des montants plus élevés à mettre dans leur calcul d'augmentation de loyer 2022.

Il est à noter que l'IPC Logement lui n'augmente que de 2.7% d'août 2020 à août 2021.

Les coûts liés à l'entretien et réparation des immeubles ne cessent d'augmenter. Les soumissions sont de plus en plus élevées et selon les raisons émises, ce sont les coûts des matériaux qui ont

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

D'IMMAGINATION EN THE BACK

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)

connu une croissance importante ainsi que le manque de main d'œuvre.

Cette pression financière inquiète l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) car de nombreux propriétaires ne pourront, par manque de liquidités, procéder à

des travaux importants et requis sur leur immeuble.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que les immeubles plus âgés et nécessitant des rénovations importantes ne deviendront pas des immeubles „cul-de-sac”, ce qui signifie

que les revenus locatifs de l'immeuble sont si bas que les compagnies de prêts refusent de refinancer. Ces immeubles continueront donc de se dégrader à moins que l'on intervienne pour permettre au propriétaire un rendement suffisant pour justifier son investissement.

Également, par manque de soutien financier, certains propriétaires laissent des logements libres qui pourraient une fois mis à jour satisfaire de nombreuses familles en attente de logements.

La pandémie laisse ses traces sur bien plus que le domaine de la santé.

Tous les secteurs sont touchés de près ou de loin et il ne reste plus qu'à attendre qu'une certaine normalisation et un retour à la normalité reviennent.



## CLINIQUE SUR LA FIXATION DE LOYER FIN JANVIER 2022

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

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



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 4. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

## 5. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

## 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 7. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

## Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

## Les Rénovations

## Ray Angers Inc.

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

## 10. COURTIER IMMOBILIERS

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 11. COUVREURS

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

## 12. DÉPISTAGE

## Sécurité Investigations

## Quali-T

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

- Dépistage et solvabilité

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

## 13. DRAINAGE

## Drainage Québécois

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

## Groupe Sanyvan

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

## 14. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ  
Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

## 15. GESTION D'APPELS

## Suivre Mes Appels.com

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 16. GESTION IMMOBILIÈRE

## Avantages Condo

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,  
consultations juridiques

### Ges-Mar Inc. Gestion immobilière

Tél.: 514.866.1587  
contact@ges-mar.net  
www.ges-mar.net

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

### 17. HUISSIERS DE JUSTICE

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

Tél. : (514) 990-2999  
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

louisrobert@centrefinanciercarrefour.com  
www.placementsimmobilier.com  
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans  
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

#### Noël Hémond Planificateur financier, Pl. fin Groupe Investors

Tél.: (514) 817-3483  
1-888-698-2889, poste 503  
noel.hemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?  
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ  
Vidéo de présentation au  
<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

### 19. INSONORISATION

#### Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936  
www.insonorisationsmg.com  
insonorisationsmg@hotmail.com

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

### 20. INSPECTION BÂTIMENT

#### BÂTIMEX

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

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

#### Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

maitreinspecteur@gmail.com  
<https://www.maitre-inspecteur.com/>  
<https://www.maitreinspecteur.com/>

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

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

### 21. MAÇONNERIE

#### Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

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

### 22. PEINTURE

#### Bétonel

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

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

**CODE RABAIS 30758755**

#### BMCU décoration et peinture

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

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

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

### 23. PLANCHER

#### Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

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

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss  
- Parqueterie

### 24. PORTES ET FENÊTRES

#### CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

### 25. SINISTRES

#### Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

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

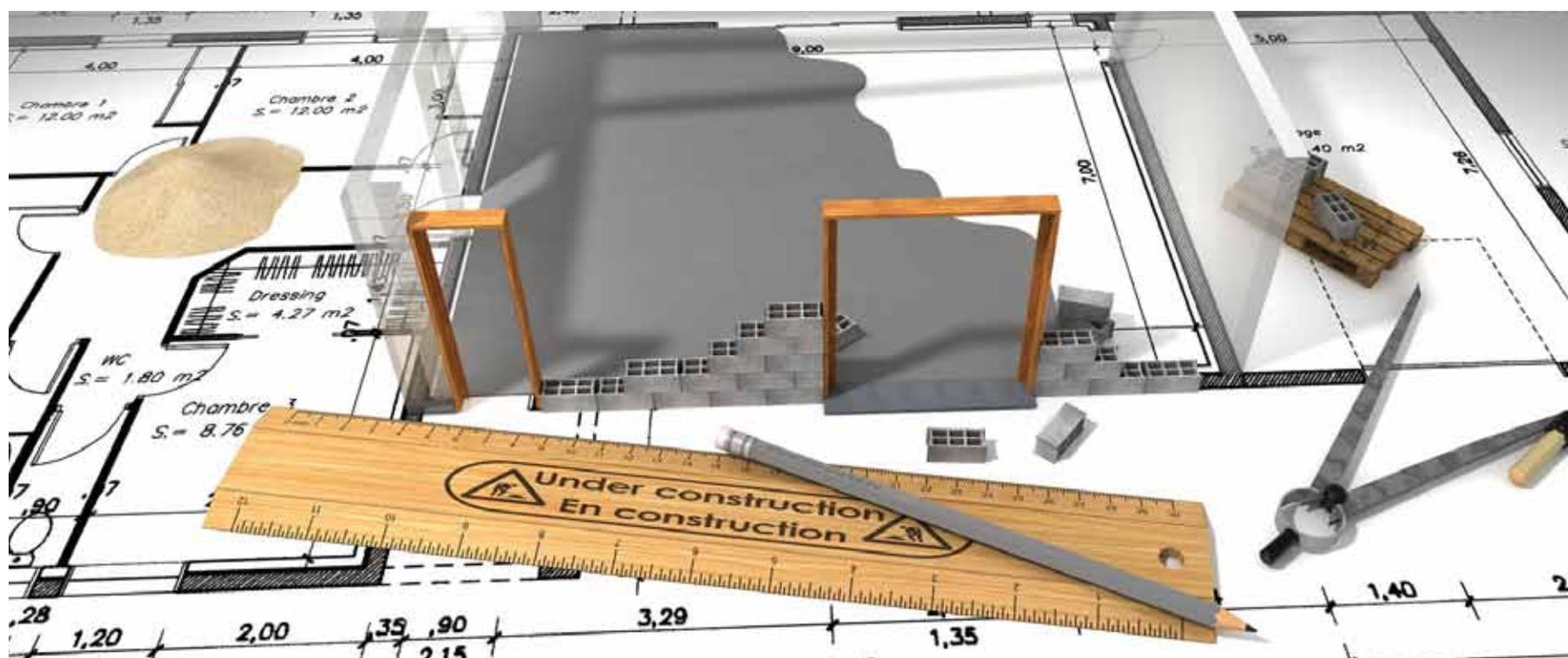
### 25. TÉLÉPHONES MOBILES

#### Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

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

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

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL  
-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. EXTERMINATION

##### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

#### 7. PEINTURE

##### Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



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

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

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

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

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

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



## PORTRAIT – Deuxième trimestre de 2021: l'activité record dans le marché immobilier québécois s'est poursuivie, portée par le regain d'intérêt pour la copropriété et le plex

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) a publié des statistiques du marché immobilier résidentiel de la province de Québec.

À l'échelle de la province, 31 899 ventes résidentielles ont été réalisées au deuxième trimestre de 2021, ce qui représente une hausse de 45 % par rapport à la même période l'an dernier.

L'activité dans le marché immo-

bilier québécois avait été fortement entravée par la crise sanitaire au deuxième trimestre de 2020, ce qui avait entraîné une diminution de 24 % des transactions pendant cette période. La quantité de transactions enregistrée entre avril et juin 2021 constitue toutefois un résultat record pour un deuxième trimestre depuis que les statistiques Centris sont compilées.

Faits saillants du deuxième tri-

mestre de 2021

### VENTES

Les ventes d'unifamiliales ont augmenté de 28 % à l'échelle provinciale, à 19 842 transactions, pour le deuxième trimestre de 2021, un nombre comparable aux 19 327 transactions pour la même période en 2019. Les ventes de la catégorie avaient fléchi de 20 % au deuxième trimestre de 2020.

Les ventes de copropriétés ont bondi de 76 %, atteignant un total de 8 377 transactions. Cette catégorie avait connu un déclin substantiel à la même période en 2020, chutant de 34 % par rapport aux 7 230 ventes réalisées en 2019.

Les plex de deux à cinq logements ont généré une demande particulièrement forte au deuxième trimestre de 2021, avec 3 505 transactions, soit une augmentation de 119 % par rapport à la même période l'an dernier. Les ventes de cette catégorie avaient reculé de 33 %, passant de 2 391 ventes en 2019 à 1 604 au deuxième trimestre de 2020.

### INSCRIPTIONS EN VIGUEUR

Les inscriptions en vigueur sur le système Centris ont continué de se contracter fortement au deuxième trimestre, atteignant

26 817, une diminution de 36 % par rapport à la même période l'an dernier.

### PRIX

Une proportion supérieure à un tiers des transactions étant effectuées en mode de surenchère dans l'unifamiliale, le prix médian de cette catégorie s'est établi à 373 000 \$ au deuxième trimestre de 2021, une augmentation de 35 % comparativement à la même période l'an dernier.

Les copropriétés ont aussi vu leur prix croître substantiellement, à 335 000 \$, une hausse de 31 %.

Les petits immeubles à revenus (de deux à cinq logements) ont également suivi la tendance, avec une croissance de 23 % qui a porté leur prix médian à 470 000 \$ pour le trimestre.



**RONA**  
L'entrepôt

**GRANBY**

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

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



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre



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

# LOUER SON LOGEMENT : "OUI, JE LE VEUX!"

Cette courte phrase, prononcée devant témoins assemblés lors de la célébration du mariage, est pleine de promesses. La plus importante de toutes est sans l'ombre d'un doute la promesse de s'aimer et de se soutenir pour toujours... ou jusqu'à ce qu'un accord n'intervienne, parfois devant un juge, pour mettre un terme à cette association.

Et bien il en est de même lorsque nous signons un bail avec un locataire! "Oui je le veux", suivi d'une signature en bas de page et vous voilà pour ainsi dire mariés avec vos locataires, pour le meilleur et pour le pire, jusqu'à la fin du

bail, soit de façon volontaire ou par l'intervention du Tribunal administratif du logement.

Votre locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

Et oui, la réalité des lois québécoises est qu'un locataire peut mettre fin à un bail de façon unilatérale, en respectant les règles et les délais prescrits, mais pas son propriétaire. Pour que le propriétaire puisse mettre un terme au bail de son locataire il lui faudra s'entendre avec ce dernier ou démontrer au juge du Tribunal Administratif du Logement (TAL) une situation de non conformité qui ne

peut plus durer. Les arguments et faits présentés en cour devront être solides pour qu'un juge ordonne la résiliation du bail. Les exceptions au droit au maintien dans les lieux sont très limitées, pour en nommer quelques unes, la reprise du logement, la subdivision ou l'agrandissement et le changement d'affectation.

De là l'importance de bien faire les choses, car un bail peut durer longtemps!

Il est donc primordial de prendre le temps de choisir votre futur locataire. Attention cependant de ne pas faire de discrimination, cela pourrait vous causer des ennuis.

La première étape pour trouver la perle rare est de bien rédiger votre annonce à louer afin d'attirer des locataires potentiels. Il est important de mettre le plus de détails possible afin de rendre votre annonce plus attrayante qu'une autre annonce surtout dans un contexte où il y a de nombreux logements à louer dans le quartier. Il faut vous démarquer!

Votre directeur de compte et notre équipe sont là pour vous guider au besoin.

Deuxième étape, le premier contact avec votre potentiel locataire, que ce soit par téléphone ou lors d'une visite.

Tous les candidats peuvent visiter le logement. Certains vous poseront des questions sur le quartier et/ou l'immeuble, et décideront de ne pas poursuivre.

Puis vient l'étape de la sélection de votre futur locataire. En tant que propriétaire, vous avez le droit de demander aux potentiels locataires de compléter une offre de location (vous trouverez les modèles sur le site [www.apq.org](http://www.apq.org)) pour effectuer une enquête de prélocation complète.

Nous vous conseillons de faire ces enquêtes avant de signer un bail, et de faire vérifier toutes les personnes qui seront inscrites au bail. Donc, avant de signer le bail, il faudra effectuer une évaluation APQ.

Si des règlements sont en vigueur dans votre immeuble, vous devez tout d'abord les indiquer dans votre annonce à louer et les indiquer aussi lors de la visite. On parle ici de l'interdiction des animaux ou de fumer par exemple.

Suite aux résultats de l'évaluation (enquête de

prélocation), vous devrez communiquer votre décision au locataire.

Si vous acceptez le candidat, vous pourrez donner rendez-vous au locataire pour la signature du bail.

Dernière étape, la signature du bail. Il est important de se rappeler la séquence à suivre : On signe d'abord les annexes (règlement d'immeuble...) et en dernier lieu seulement, le bail. Mais portez bien attention, un oubli dans le bail peut compliquer les choses de façon importante.

Donc dire "Oui je le veux" d'accord, mais faites vos devoirs et choisissez bien votre candidat avant de vous engager!

Bonne location à tous!

Vous aimeriez savoir comment mieux louer son logement? Inscrivez-vous à nos différentes formations.

Des questions? Contactez notre équipe juridique.

**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