

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Mai 2023, Volume 39 No 5

### LA PIRE DES DÉCISIONS

Nous sommes dans un contexte inflationniste. Tous les produits et les services augmentent considérablement : comme par magie les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent maintenir le loyer au même prix..

>>Page 2

### LA FAILLITE

Des conséquences importantes et majeures pour une demande de résiliation de bail au non paiement de loyer.

>>Page 14

### REGISTRE DES LOYERS

Toutefois certaines villes écartent ce registre de leur nouvelle politique d'habitation. C'est le cas de la Ville de Trois-Rivières qui l'a écarté de sa première politique de l'habitation.

>>Page 20

## LE COMPORTEMENT BRUYANT DES ENFANTS PEUT-IL CONDUIRE À LA RÉSILIATION DU BAIL?

*Les locateurs demandent la résiliation du bail à l'encontre de la locataire au motif que les enfants sont trop bruyants et qu'ils oublient trop souvent leurs clés.*

Suite à la page 10



Me Martin Messier

# LA PIRE DES DÉCISIONS

*The worst decision possible*

## MOT DE L'ÉDITEUR

**N**ous sommes dans un contexte inflationniste. Tous les produits et les services augmentent considérablement. Or, les groupes et associations de locataires pensent que comme par magie les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent maintenir le loyer au même prix.

Selon leur théorie, les propriétaires devraient pourvoir au bien-être des plus démunis de la société en maintenant de façon artificielle, voire inadéquate et nuisible, le prix de loyer au plus bas.

Comment expliquer que dans un contexte de rareté de logements avec des prix à la hausse, le marché présente relativement peu de nouvelles constructions ?

Le taux d'occupation des logements demeure faible, le nombre de mise en chantier est faible également.

Plusieurs facteurs expliquent cette contradiction.

Parmi ceux-ci, nous retrouvons différents encombrement législatifs et réglementaires que doivent par-

courir les propriétaires afin de réaliser leur projet.

Il y a également une pression indue de la société : pour plusieurs, les propriétaires de logements locatifs ne devrait pas avoir des objectifs de rentabilité, il devrait avoir comme mission de maintenir des loyers bas tout en ayant un immeuble impeccable, bien entretenu et au goût du jour.

Comme propriétaire, il est déconcertant de voir de telles attentes en fonction des moyens qui sont à sa disposition.

Naturellement, la combinaison de cette vision et des tendances électorales des différents gouvernements fait craindre le pire pour les propriétaires de logements quand vient le temps de prendre une décision.

C'est ainsi que l'annonce récente une révision de dispositions législatives concernant les propriétaires fait craindre qu'on en vienne à prendre la pire des décisions : soit celles d'ajouter des protections qui accentuent le déséquilibre qui est en faveur des locataires.

Volume 39 No 5  
Mai 2023

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 Melissa Lemieux, avocate  
Me Annie Lapointe, notaire  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Élisabeth Labrie

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Yves Lechasseur

Le déséquilibre est déjà troublant pour de nombreux propriétaires. Il faut que comme société nous réalisons que l'équilibre doit être rétabli afin d'intéresser les investisseurs.

L'aide aux plus démunis est un choix de société important et heureux. Il doit être assuré par la société. Les propriétaires d'immeubles contribuent à juste part, comme tous à même leurs taxes et impôts. Leur demander de contribuer au delà et en surcroît est injuste.

Dans ce contexte, légiférer pour hausser leur obligations serait la pire des décisions.

**W**e are *relatively few new constructions? The occupancy rate of housing remains low, and the number of housing starts is also low.* *living in inflationary times these days. All products and services are becoming significantly more expensive. Nevertheless, tenant groups and associations believe that rental property owners can magically maintain their rents at the same price.*

*According to their theory, landlords should provide for the well-being of the poorest in society by artificially or even inadequately and harmfully keeping the rental price as low as possible.*

*How to explain that, in a context of housing scarcity with rising prices, the market offers*

*relatively few new constructions?*

*The occupancy rate of housing remains low, and the number of housing starts is also low.*

*Several factors explain in this contradiction.*

*Among these, we find different legislative and regulatory impediments that owners must go through in order to carry out their project.*

*Then there is also undue pressure from society: for many, rental property owners should not have profitability objectives, but they should have the mission to keep rents low while offering an immaculate, well-maintained and up-to-date building.*

*To a rental property owner, it is disconcerting to see such expectations in terms of the means at his disposal.*

*Naturally, the combination of this vision and the electoral tendencies of different governments makes rental property owners fear the worst when it comes to making a decision.*

*For instance, the recent announcement of a review of landlord legislation raises fears that the worst decision will be made: i.e. to add protections that accentuate even more the imbalance that exists in favour of tenants.*

*This imbalance is al-*

*ready troubling for many rental property owners. As a society, we need to realize that the equilibrium must be restored in order to attract investors.*

*Helping the poorest is indeed an important and virtuous choice for a society. It must be backed up by the entire community however. Rental property owners contribute their fair share, as do all of their taxes. Asking them to contribute beyond their means and in addition to these is unfair.*

*In this context, legislation to increase their obligations would be the worst decision possible.*



**DAMA ASSURANCES**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

**Pour vos besoins en assurance,  
contactez Dama Assurances.**

**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

**1 888 270-5756**

**AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS**



# ON JASE DÉMÉNAGEMENTS

Samedi le 3 juin 2023 à 10h - En webdiffusion à 10h



**ON JASE DÉMÉNAGEMENTS**

**SAMEDI 3 JUIN 2023**

*Martin Messier, Président de l'APQ,  
répondra à toutes les questions!*

On jase déménagements avec Martin Messier. Plusieurs conseils vous seront donnés comme:

1. Est ce qu'il faut changer les serrures?
2. Le déménageur de mon locataire actuel vient seulement à 17h le 1e juillet, que faire?
3. Le locataire est parti avec des meubles
4. Le locataire ne veut plus partir
5. Son bail finit le 30 juin et il ne veut pas payer son dernier mois de loyer

Mais une grande part de ce rendez-vous web sera de vous donner la parole: M. Messier répondra à toutes les questions!

Alors soyez présents en ligne à 10h afin de ne rater aucune explication importante!

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

## PROTECTION DU CADRE BÂTI MONTRÉALAIS: *Encore de nouvelles obligations réglementaires*

### *Protection of the building environment of Montreal: More new regulatory obligations*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est déçue que l'on ne s'attaque pas au problème réel

Aujourd'hui c'est le „Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments bonifiera par ail-

leurs les normes et les mesures de protection et de surveillance relatives aux bâtiments vacants, notamment en encadrant la période de barricadage de même que le matériau et la technique d'installation utilisés. Il exigera également un éclairage extérieur des accès,

ainsi qu'une température minimale de 10°C à conserver à l'intérieur pour prévenir le dépérissement et prolonger la vie des bâtiments. De plus, les bâtiments vacants devront obligatoirement être enregistrés au registre de la Ville.”

Ces nouvelles obligations imposées aux propriétaires ne règlent pas la situation réelle. Qu'est-ce qui fait en sorte que des immeubles se retrouvent dans une telle situation?

Pour l'APQ „Il faut soutenir la construction et la rénova-

# REGISTRE DES LOYERS : Une idée non nécessaire qui devrait être abandonnée depuis longtemps

Montréal, le 11 mai 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate qu'une fois de plus des organismes veulent s'interposer dans des décisions gouvernementales en créant un „registre des loyers” volontaire, mais volontaire pour qui?

Au Québec il y a près de 1 300 000 logements et combien de logements dans un registre fait maison?

De plus, selon les informations disponibles sur le site, pour „inscrire un loyer” il semble qu'aucune preuve n'est demandée pour confirmer le montant du loyer, n'importe quelle personne qui veut porter atteinte à un propriétaire pourrait utiliser ce moyen et qui vérifiera que le montant est vrai?

„La question se pose : Pourquoi entraver les décisions gouvernementales? Le Gouvernement a clairement exprimé son refus de créer un registre national des loyers en 2021(1). Selon l'APQ, il existe déjà un encadrement législatif et réglementaire qui assure la protection des locataires” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), un registre des baux est tout simplement inutile. Les locataires sont déjà protégés plus qu'ailleurs au monde.

D'ailleurs, la disposition qui vise à maintenir le prix du logement suite au départ du locataire doit être abolie, tout simplement. Une protection est accordée au locataire en place, mais en plus de cela le locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé un contrat, le bail ! C'est tout simplement outrageux de bafouer ainsi la liberté contractuelle des gens.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situation. Si un logement est trop cher, il ne trouvera pas preneur et le prix sera ajusté en conséquence.

tion de logements et en faire la promotion.” Malheureusement, on voit de nouveaux règlements restrictifs et coûteux lancer un message qui est de nature à décourager les acteurs du marché.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sollicite une collaboration avec la Ville de Montréal afin de rechercher des solutions réelles et gagnantes pour tous.

**T**he Quebec Landlords Association (APQ) is disappointed that the real problem is not being tackled

Today it is the „By-law concerning the occupation and maintenance of buildings” which will also improve the standards, the protection and surveillance measures relating to vacant buildings, in particular by regulating the period of barricading in addition to the materials and the installation techniques to be used. It will also require exterior lighting of

access points to the building, as well as a minimum temperature of 10°C to be maintained inside to prevent decay and prolong the life of the buildings. In addition, vacant buildings will have to be registered in the city register.

These new obligations imposed on owners do not resolve the real problem. What causes buildings to find themselves in such a situation?

„We must support the construction and renovation of the housing market and promote

it. Unfortunately, we see new restrictive and costly regulations sending a message that is likely to discourage market players” according to Martin Messier, President of the Association des Propriétaires du Québec (APQ).

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) seeks collaboration with the City of Montreal in order to seek solutions to the real issue at hand, which will result in a winning situation for all.

## **PROJET LOI 494 – ANIMAUX ET BAIL : Une volonté irréaliste qui ne veut pas comprendre la réalité sur le terrain**

Montréal, le 25 mai 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est déçue de voir qu'une fois de plus Québec Solidaire n'entende pas défendre et surtout comprendre les propriétaires de logements locatifs québécois, sans compter les locataires qui expriment haut et fort leur désaccord.

„Le Projet de loi 494, Loi modifiant le Code civil afin de rendre sans effet les clauses d'un bail de logement qui tendent à interdire les animaux de compagnie, est un projet de loi injuste et inapproprié en voulant imposer une telle décision qui a des conséquences financières importantes sur les locataires et les propriétaires de logement.” selon l'APQ.

Si certains propriétaires interdisent les animaux dans les logements, c'est en bonne partie en raison des demandes des autres locataires. Ces derniers vivent ou craignent de voir leur quiétude troublée ou sont préoccupés en raison des allergies. Il est utile de se rappeler qu'un manque de soutien législatif nuit également à la situation. On peut également penser aux logements qui ont été endommagés par des animaux, souvent par des animaux dont on ne s'occupe pas assez et qui sont laissés seuls durant de longues périodes.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que s'opposer à ce projet de loi qui ne tient pas compte de la réalité des locataires et des propriétaires du Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a mis en place une pétition pour que le Gouvernement ne retienne pas ce projet de loi. Nous vous invitons à la signer afin de manifester votre désaccord à cette initiative : <https://www.apq.org/medias/petition-apq/>

Également, nous demanderons à participer à toutes consultations.

## **PROJET DE LOI 25 – Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal**

**L**a ministre du Tourisme, Caroline Proulx, a déposé le projet de loi n° 25, Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal. Suite à plusieurs polémiques dont celles de l'incendie meurtrier du, le Gouvernement a décidé de modifier le règlement existant pour tenter de réduire les annonces de logements illégaux.

En effet, ce projet de loi vient modifier la loi n° 100, Loi sur l'hébergement touri-

stique, entrée en vigueur en septembre 2022.

D'un point de vue positif, Ce projet de loi va renforcer la protection du parc locatif en imposant de nouvelles obligations : date expiration et numéro d'enregistrement du certificat à afficher.

L'APQ, elle, souhaite que cela permettra de réduire les locations illégales faites par les locataires d'un bail qui veulent au-

gmenter leurs revenus.

Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) aurait souhaité qu'une autre modification soit apportée : que ce soit le fautif qui reçoivent la pénalité donc si c'est le locataire qui sous-loue ça doit être le locataire et non le propriétaire.

Car actuellement, c'est l'inverse qui est suggéré :

„32. Quiconque aide, par un acte ou une omission, ou, par un encouragement, un

conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, amène une personne à commettre une infraction à la présente loi ou à ses règlements commet une infraction et est passible de la même peine que celle prévue pour l'infraction qu'il a aidé ou amené à commettre. 2021, c. 30, a. 32.”

„33. Dans toute poursuite pénale relative à une infraction à la présente loi ou à ses règlements, la preuve qu'elle a été commise à l'égard d'un immeuble appartenant au défendeur suffit à établir qu'elle a été commise par ce dernier, à moins que celui-ci n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les

précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.”

Le problème reste entier : Pourquoi ce type d'hébergement est aussi populaire auprès des propriétaires d'immeubles ou même détenteur de condominium?

La location à court terme a des inconvénients comme une gestion permanente dans l'affichage des annonces, les va-et-vients dans les immeubles, le bruit des invités...

Mais les propriétaires le font pour : la protection accrue du logement, des protections que malheureusement aucun pro-

priétaire locatif ne peut obtenir.

Une simple visite sur le site de Airbnb suffit pour comprendre ce qu'obtient un hôte:  
Vérification de l'identité des voyageurs  
La vérification des réservations  
Protection contre les dommages de 3 M \$  
Assurance responsabilité de 1 M\$  
Assistance sécurité 24 h/24

Mais dans un premier temps, il faut voir si ces nouvelles mesures auront un impact positif sur le taux d'occupation et les logements disponibles sur le marché pour loger tous les locataires.

## BILL 25 – *An Act to combat illegal tourist accommodation*

**M**me Caroline Proulx, the Minister of Tourism, has tabled Bill 25, An Act to combat illegal tourist accommodation. Following several controversies, including those of the deadly fire on March 31st in Old Montreal, the Government decided to amend the existing regulations in an attempt to reduce advertisements for illegal housing.

Indeed, this bill amends Bill 100, the Tourist Accommodation Act, which came into force in September 2022.

On a positive note, this bill will strengthen the protection of the rental stock by imposing new obligations: the expiry date and registration number of the certificate to be displayed.

The APQ, for its part, hopes that this will reduce illegal rentals made by tenants of a lease who want to increase their income.

Nevertheless, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) would have liked another change to be made: that it is the offender who receives the penalty, so if it is the tenant who sublets it must be the tenant and not the owner.

Because currently, it is the opposite that is suggested:

“32. Every person who assists, by an act or omission, or by encouragement, advice, consent, authorization or order, induces a person to commit an offence under this Act or the regulations is guilty of an offence and is liable to the same penalty as that prescribed for the offence he aided or abetted in committing. 2021, c. 30, s. 32.”

“33. In any penal proceeding relating to

an offence under this Act or the regulations, proof that it was committed in respect of an immovable belonging to the defendant is sufficient to establish that it was committed by the defendant, unless the defendant establishes that he exercised due diligence by taking all necessary precautions to prevent its commission.”

The problem remains: Why is this type of accommodation so popular with building owners or even condominium holders?

Short-term rentals have disadvantages such as permanent management in the display of ads, comings and goings in buildings, guest noise...

But landlords do it for: increased housing protection, protections that unfortunately no rental landlord can get.

A simple visit to Airbnb's website is enough to understand what a host is getting:

- Verification of travellers' identity
- Verification of reservations
- \$3M damage protection
- \$1 million liability insurance
- 24-hour security assistance

But first we must see if these new measures will have a positive impact on the vacancy rate and the housing available on the market to house all tenants.



*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**



Me Melissa Lemieux

# REVUE DE DEUX DÉCISIONS SUR LA REPRISE DE LOGEMENT

## *Analysis of two decisions on an application for rent reduction*

**D**e temps à autre, un propriétaire peut avoir besoin de reprendre possession d'un logement. Les principaux articles applicables du Code civil du Québec sont :

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

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

1958. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;  
2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;  
3° il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.

1960. Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction.

1962. Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

1970. Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé, sans que le tribunal l'autorise.

Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer.

Un problème important auquel les propriétaires sont confrontés et qui les empêche de reprendre possession du logement est le non-respect des délais. Il est essentiel que les propriétaires connaissent les délais non seulement pour que l'avis de reprise soit à temps, mais aussi pour la demande de reprise de logement, car c'est

fatal si ces délais ne sont pas respectés.

Si le dossier est transmis au Tribunal Administratif du Logement (TAL), les Propriétaires doivent se rappeler qu'il leur revient de prouver au Tribunal qu'ils ont réellement l'intention de reprendre le logement aux fins mentionnées dans l'Avis de Reprise et que la reprise n'est pas un prétexte à d'autres fins.

Également, si le propriétaire reprend possession du logement pour quelqu'un d'autre que lui-même, cette personne doit assister à l'audience pour témoigner sur la façon dont elle entend vivre dans le logement.



Mais que se passe-t-il si vous avez une relation difficile avec le locataire ? Serez-vous en mesure de reprendre possession du logement ?

Deux décisions récentes ont démontré que ce n'est pas parce qu'un propriétaire entretient des relations peu harmonieuses avec son locataire et qu'il n'a pas obtenu la reprise du logement l'année précédente qu'il ne l'empêche pas de reprendre possession du logement.

Les deux décisions sont *Boulanger c. Beaudry* 2022 QCTAL 37207 rendu le 14 décembre 2022 et *Stewart c. Lareault* 2023 QCTAL 9803 rendu le 30 mars 2023.

Le juge administratif a mentionné que :

« Une première tentative inélégante avant même d'avoir

acquis la maison et même le message disgracieux de la locataire sur ses réseaux sociaux attestent de cette volonté de reprise de la maison pour s'y loger en permanence. » *Boulanger c. Beaudry* 2022 QCTAL 37207, Par 29

Le juge administratif a mentionné que :

“Le départ de la locataire n'attristera pas le locateur en raison des conflits qui les opposent, bien au contraire, mais qu'il existe une inimitié ou un désaccord entre les parties ne permet pas de conclure automatiquement à la mauvaise foi du locateur dans son projet de reprise du logement” *Stewart c. Lareault* 2023 QCTAL 9803, Par 34

Il est important pour les propriétaires de se rappeler que la reprise de possession ne doit être utilisée que si c'est vraiment

pour que vous ou vos ascendants/descendants y habitent. Surtout que l'article 1970 du Code civil du Québec empêche les propriétaires de relouer l'unité sans la permission du Tribunal Administratif du logement (TAL). Si, après avoir quitté le logement, le locataire évincé découvre que le logement n'est pas utilisé pour l'usage que le propriétaire a déclaré, et qu'il peut prouver que le propriétaire a procédé à la reprise de mauvaise foi, le locataire peut réclamer des dommages et intérêts.

Comme toujours, chaque cas est particulier, donc si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à nous contacter pour vous assister dans votre problématique.

*the only other owner is his or her spouse.*

*1959.1. The lessor may not repossess a dwelling or evict a lessee if the lessee or the lessee's spouse, at the time of repossession or eviction, is 70 years of age or over, has occupied the dwelling for at least 10 years and has income equal to or less than the maximum threshold qualifying the lessee or spouse for a dwelling in low-rental housing according to the By-law respecting the allocation of dwellings in low rental housing (chapter S-8, r. 1).*

*However, the lessor may repossess the dwelling if*

*(1) the lessor is 70 years of age or over and wishes to repossess the dwelling as a residence for himself;*

*(2) the beneficiary of the repossession is 70 years of age or over;*

*(3) the lessor is an owner-occupant 70 years of age or over and wishes to have a beneficiary less than 70 years of age reside in the same immovable as himself.*

*The Société d'habitation du Québec shall publish the maximum income thresholds qualifying a lessee for a dwelling in low-rental housing on its website.*

*1960. A lessor wishing to repossess a dwelling or to evict a lessee shall notify him at least six months before the expiry of the lease in the case of a lease with a fixed term; if the term of the lease is six months or less, the notice is of one month.*

*In the case of a lease with an indeterminate term, the notice shall be given six months before the date of repossession or eviction.*

*1962. Within one month after receiving notice of repossession*

*Suite à la page 13*

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

**F**rom time to time a landlord may need to repossess a dwelling. The main applicable articles of the Civil Code of Quebec are:

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

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

*1958. The owner of an undivided share of an immovable may not repossess any dwelling in the immovable unless*



Me Robert Soucy

# LE COMPORTEMENT BRUYANT DES ENFANTS PEUT-IL CONDUIRE À LA RÉSILIATION DU BAIL?

*The Tribunal refuses to grant a last-ditch order upon termination of the lease*

**L**es locataires demandent la résiliation du bail à l'encontre de la locataire au motif que les enfants sont trop bruyants et qu'ils oublient trop souvent leurs clés. Les locataires réclament des dommages moraux et punitifs ainsi qu'une diminution de loyer à cause du harcèlement des locataires à son égard.<sup>1</sup>

## Les faits

Le fils des locataires, un couple âgé, affirme avoir envoyé plusieurs avis à la locataire, mais il n'a observé aucune amélioration ou aucun changement de comportement de la part de la locataire.

Il témoigne en premier sur la problématique liée à la perte ou à l'oubli des clés du logement concerné. Les enfants de la locataire vont sonner sans s'annoncer au logement de ses parents pour de-

mander de débarrer la porte du logement. Selon ce qui lui est rapporté par ses parents, les enfants oublient leurs clés de façon récurrente.

Dans un second temps, le fils affirme que par son comportement bruyant, la locataire nuit à la jouissance paisible des lieux de ces parents, locataires habitant le logement directement situé sous celui de la locataire. Le fils expose être témoin du bruit lorsqu'il se rend au logement de ses parents pour les visiter. Il dit que les bruits sont continuels, fréquents et constants. Il dit qu'il s'agit de bruits tels que des sauts sur le plancher, de la musique forte, du tapage, des cognements, des vibrations, etc. Il compare ces bruits entendus à ceux d'objets lancés ou à ceux de lutte disant se sentir comme s'il était sous un ring de combat.

Le locateur lui-même témoigne trouver les bruits épouvantables, les entendre à longueur de journées et il ajoute se faire réveiller la nuit par les bruits. L'immeuble a été construit en 1965, dit-il, il soumet avoir fait des centaines d'enregistrements et avoir consacré plusieurs heures à enregistrer des bruits provenant de chez la locataire. Il fait entendre les cinq enregistrements les plus pertinents sur lesquels il dit entendre des bruits à partir de la cuisine, des bruits de meubles déplacés, on entend des cognements, de la musique, quelque chose en déplacement. Selon lui les enfants ont oublié leurs clés à au moins quatre reprises.

## La défense de la locataire

La locataire, la mère des enfants, explique

subir du harcèlement de la part des locataires, motif sur lequel elle s'appuie pour obtenir une diminution de loyer et des dommages.

À propos de l'oubli des clés, elle témoigne que ce n'est pas arrivé quatre fois. Les enfants ne peuvent pas adresser la parole aux locataires. Elle précise que le fils des

Venez nous rencontrer!



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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Devenir propriétaire</li> <li>Partir en voyage</li> <li>Acheter une voiture</li> <li>Vivre en appartement</li> <li>Financer mes études</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer mes finances au quotidien</li> <li>Entrer sur le marché du travail</li> <li>Devenir membre</li> <li>Payer moins d'impôts</li> <li>Préparer ma retraite</li> </ul>
--	--

**Patrice Marien BAHO VODJA**  
Chargé de clientèle

**Ariane AUGUSTE**  
Chargée de clientèle

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




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

locateurs envoie des avis de façon exagérée. Pour le bruit, elle dit subir elle-même du bruit provenant du logement vacant situé au-dessus du sien dans lequel les locateurs font des travaux de rénovation.

Le 18 novembre 2020, les locateurs se plaignent d'avoir entendu un coup violent et elle leur a expliqué qu'un de ses enfants était tombé. À la suite de cet avis verbal, elle a décidé que ses enfants ne recevront plus la visite de leurs amis à la maison et qu'ils devront aller jouer dehors. Pour elle, ce sont des bruits normaux du quotidien. L'immeuble est construit dans les années 1950 environ, dit-elle, en parlant de la piètre insonorisation de l'immeuble. Son conjoint corrobore son témoignage.

#### L'analyse de la juge

La juge cite l'article 1860 du Code civil du Québec comme quoi le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Cet article 1860 CcQ doit être lu avec l'article 976 du CcQ régissant le bon voisinage :

„976. Les voisins doivent accep-

ter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux.”

Cette disposition établit comme critère applicable, le caractère anormal et exorbitant des inconvénients :

„Pour réussir en la présente cause, les locateurs doivent établir que les locataires ou une personne dont ils sont responsables ou à qui ils permettent l'accès au logement a eu, au cours d'une certaine période des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insistances agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit”<sup>2</sup>

Comme le souligne un auteur :

„Conciliation d'intérêts contractuels, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfants).”<sup>3</sup>

La jurisprudence a défini la norme objective en matière de bruit excessif:

„En matière de bruit, le tribunal ne

peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si le locataire plaignant vit une situation qui, par sa répétition insistante et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et ainsi, le tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle.”<sup>4</sup>

#### Conclusion du Tribunal

Au sujet des bruits causés par les enfants, la juge administrative cite l'extrait suivant d'une décision du Tribunal administratif du Québec :

„Il est évident que vivre directement au-dessus d'un logement d'une famille de quatre personnes, dont deux jeunes enfants est plus bruyant que de vivre près d'un couple de personnes âgées. Mais cela entre dans les inconvénients normaux du voisinage. Les enfants crient, sautent et courent, c'est un fait. Le Tribunal comprend que cela peut être parfois très irritant, mais en tant que société, nous devons faire une place pour les jeunes familles.”<sup>5</sup>

Le Tribunal dans la présente instance conclut :

„Cependant, en l'instance, la preuve ne permet pas au Tribunal de conclure que les bruits dont se plaignent les locateurs sont excessifs, déraisonnables et anormaux.

Notons que la cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible voire inexistante, nécessite des concessions de part et d'autre.”<sup>6</sup>

Aussi, la preuve démontre que les clés oubliées à quelques reprises et obligeant les enfants à aller sonner chez les locateurs,

cette situation n'est pas de nature à susciter un préjudice sérieux menant à la résiliation du bail, dit la juge administrative.

Au sujet de la demande de la locataire et du harcèlement invoqué, selon la juge, il s'agit d'un conflit de personnalité; la rigueur du locateur contraste avec la façon d'être de la locataire. Les parties n'ont pas les mêmes standards, mais ils devront apprendre à s'y faire et à faire des concessions. La demande de résiliation de bail est rejetée ainsi que la demande de dommages et en diminution de loyer de la locataire.

**T**he rental property owners are asking for the lease to be terminated vis-à-vis the tenant, on the grounds that her children are too noisy and forget their keys all too often. The tenant is seeking moral and punitive damages as well as a reduction in rent because of the landlords' harassment of her and her family.

#### The Facts

The landlords' son, from an elderly couple, claims to have sent several notices to the tenant, but he observed no improvement or change in her behaviour.<sup>(1)</sup>

He testifies first on the problem related to the loss or forgetfulness of the keys of the housing concerned. The tenant's children will often ring the doorbell of his parents' dwelling without announcing themselves to ask them to unlock the door of their dwelling. According to what is reported to him by his parents, the children forget their keys on a recurring basis.

In a second testimony, the son asserts that by her noisy beha-

Suite à la page 12

viour the tenant interferes with the peaceful enjoyment of the premises of his parents, i.e. the landlords living in the dwelling directly located below the one of the tenant. The son reveals that he notices the noise whenever he goes to his parents' home to visit them. He says the noises are continuous, frequent and constant. He says it concerns noises caused by jumping up and down on the floor, loud music, banging, vibrations, etc. He compares these noises to those of objects thrown or to wrestling, saying they feel as if he were living under a fighting ring.

The landlord himself testifies that he finds the noises truly appalling; he hears them all day long and adds that he is woken up at night by these noises. The building was constructed in 1965, he says. He declares having made hundreds of recordings and having spent several hours recording noises coming from the tenant's housing. He plays the five most relevant recordings on which he says he hears noises from the kitchen, sounds of furniture being moved, we hear banging, music, something moving. According to him, the children forgot their keys at least four times.

#### The tenant's defence

The tenant, i.e. the mother of the children, explains that she is being harassed by the landlords, testimony on which she relies to obtain a rent reduction and damages.

About forgetting the keys, she testifies that this did not happen four times. The children are not allowed to speak to the landlords. She points out that the landlords' son sends notices in an exaggerated manner. As for the noise, she says that she herself suffers from noise coming from the vacant dwelling located above hers in which the landlords are doing renovations.

On November 18, 2020, the landlords complained that they heard a violent blow and she explained that one of her children had fallen. As a result of this verbal notice, she decided that her children would no longer receive visits from their friends at home and that they would have to go outside to play. For her, these are normal everyday noises. The building was raised in the 1950s or so, she says, referring to its poor soundproofing. Her spouse corroborates her testimony.

The judge's analysis  
The judge cites section 1860 of the Civil Code of Québec according to which the tenant is required to conduct himself in such a way as not to disturb the normal enjoyment of the other tenants. This section 1860 of the C.c.Q must be read with section 976 of the C.c.Q governing good neighbourliness:

"976. Neighbours shall suffer the normal neighbourhood annoyances that are not beyond the limit of tolerance they owe each other, according to

the nature or location of their land or local usage."

This provision establishes as an applicable criterion, the abnormal and exorbitant nature of the inconveniences:

"To succeed in this case, the landlords must establish that the tenants or a person for whom they are responsible or to whom they allow access to the dwelling has, during a certain period of time, behaved and expressed attitudes which, by their repetitions and insistence, annoy, seriously exceed or discomfort the other tenants of the same building, thus disturbing the normal enjoyment of the premises to which they are entitled."<sup>2</sup>

As one author points out: "Reconciliation of contrary interests, tolerance, location of the premises and custom will therefore be the judge's guides in assessing the conduct of the allegedly offending tenant. Thus, the critical level of a neighbourhood disturbance can vary significantly from one context to another. Consideration will be given to customs, the general level of tolerance of the social environment as well as the characteristics inherent in the use for which the premises were rented (for instance, a family with children makes more noise than a couple without children)."<sup>3</sup>

Jurisprudence has defined the objective standard for excessive noise as follows:

"In the case of noise, the Court cannot base its as-

essment on subjective considerations and must seek to determine whether the plaintiff tenant is experiencing a situation which, by its insistence and magnitude, constitutes a serious, excessive or disproportionate interference justifying the termination of the lease. This analysis must be based on objective and convincing criteria. What is inconvenient for some may not be inconvenient for others and thus the Court is called upon to rule only on an extraordinary and unusual situation."<sup>4</sup>

#### Conclusion of the Tribunal

With regard to the noise caused by the children, the Administrative Judge quotes the following excerpt from a decision of the Administrative Housing Tribunal of Québec:

"It is obvious that living directly above a dwelling of a family of four, including two young children, is noisier than living near an elderly couple. But this enters into the normal inconveniences of the neighbourhood. Children scream, jump and run, that's a fact. The Tribunal understands that this can sometimes be very irritating, but as a society, we need to make room for young families."<sup>5</sup>

The Tribunal in this proceeding concludes:

"However, in this case, the evidence does not support the Tribunal to conclude that the noises complained about by the landlords are excessive,

unreasonable and abnormal.

It should be noted that the cohabitation of a multi-unit building where soundproofing is low or non-existent, requires concessions on both sides."<sup>6</sup>

Also, the evidence shows that the keys forgotten a few times and forcing the children to ring the doorbell at the landlords', that this situation is not likely to cause serious prejudice leading to the termination of the lease, says the administrative judge.

With regard to the tenant's request and the harassment invoked, according to the judge, it was a personality conflict; the landlords' rigour contrasted with the tenant's way of being. The parties do not have the same standards, but they will have to learn to get used to them and make concessions. The request for termination of the lease is rejected as well as the tenant's claim for damages and rent reduction.

1. Dagenais c. Bambi Nyanguile 2021 QCTAL 26113.

2. Lacasse c. Picard no. 18-890911-014G, R.L. Québec.

3. Jobin P.L, Le louage, collection, traité de droit civil 1996, EYB 1996.

4. Pasquale Fata c. Maboûle Chaougi (2005) J.L 225 9108-9599 Québec inc. CL, 2021 QCTAL 2672.

5. Dagenais c. Bambi Nyanguile 2021 QCTAL 26113.

*Suite de la page 9 : Review of decisions based on Repossession of a dwelling*

*sion, the lessee is bound to notify the lessor as to whether or not he intends to comply with the notice; otherwise, he is deemed to have refused to vacate the dwelling.*

*1970. A dwelling that has been the subject of a repossession or eviction may not, without the authorization of the court, be leased or used for a purpose*

*other than that for which the right was exercised.*

*If the court gives authorization to lease the dwelling, it fixes the rent.*

*Emphasis added*

*A major issue that landlords face that prevent them from repossessing the dwelling is that the delays are not respected. It is imperative that landlords remember the delays not only for the Notice of Repossession to be on time, but also the Appli-*

*cation to repossess a dwelling, because it is fatal if those delays are not respected.*

*If the file goes to the Tribunal Administratif du Logement, Landlords must remember that the burden of proving to the Tribunal that they truly intend to repossess the dwelling for the purpose mentioned in the Notice of Repossession and that the repossession is not a pretext for other purposes lies on them. A good reminder is that if the landlord is repossessing the*

*dwelling for someone other than themselves, that person should attend the hearing to testify about how they intend to live in the dwelling.*

*But what happens if you have a toxic relationship with the Tenant? Will you be able to repossess the dwelling?*

*Two recent decisions have shown that just because landlords may have unharmonious relationships with their tenant, and that they had failed to obtain the repossession of the dwelling the year before, it doesn't preclude them from repossessing the dwelling.*

*The two decisions are Boulanger c. Beaudry 2022 QCTAL 37207 rendered December 14th, 2022 and Stewart c. Lareault 2023 QCTAL 9803 rendered March 30th, 2023.*

*The Administrative judge has mentioned that*

*{UNOFFICIAL TRANSLATION) A first inelegant attempt even before having acquired the house and despite the disgraceful message of the tenant on her social networks attest to this desire to take over the house to live there permanently. Boulanger c. Beaudry 2022 QCTAL 37207, Par 29"*

*The Administrative judge has mentioned that*

*{UNOFFICIAL TRANSLATION) The departure of the tenant will not sadden the landlord because of the conflicts between them, quite the contrary, but that there is enmity or disagreement between the parties does not automatically lead to the conclusion that the landlord was in bad faith in his housing repossession project- Stewart c. Lareault 2023 QCTAL 9803, Par 34"*

What is important for landlords to remember that repossession should only be used if that is truly what is going to occur, specially knowing that article 1970 of the Civil Code of Quebec prevents landlords from re-renting the unit without the permission of the Tribunal Administratif du logement. If, after vacating the dwelling, the tenant that was evicted finds out that the dwelling is not being used for the purpose that the landlord stated, and they can prove that the landlord proceeded with the repossession in bad faith, the tenant can claim damages.

As always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact us to assist you in your issue.

1. Boulanger c. Beaudry 2022 QCTAL 37207, Par 29

2. Stewart c. Lareault 2023 QCTAL 9803, Par 34



**Profitez de la force de votre groupe**



Découvrez pourquoi vous avez tout à gagner à assurer votre auto, votre habitation et votre entreprise à La Personnelle.

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service<sup>1</sup>.

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)  
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

**laPersonnelle**  
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise  
Tarifs de groupe. Service unique.

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

1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.



Me Jean-Olivier Reed

# LA FAILLITE

## *Bankruptcy*

**D**es conséquences importantes et majeures pour une demande de résiliation de bail au non-paiement de loyer

L'article 1971 du Code civil du Québec permet aux propriétaires de logement de déposer une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer si le locataire est en retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer. Donc, si le locataire ne paie pas le loyer du mois de Juin 2023 par exemple, le 23 juin, le propriétaire est en droit de déposer une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer à cette date.

Plusieurs propriétaires pensent erronément que le délai est de 3 mois pour ouvrir un dossier de résiliation de bail pour non-paiement de loyer, ce qui est complètement faux.

À moins d'une situation

exceptionnelle, nous vous suggérons de ne pas vous retarder le processus malgré les demandes de délais du locataire et d'entreprendre ces démarches sans délai.

Parmi plusieurs raisons, une est le risque d'une faillite du locataire.

Les conséquences principales d'une faillite d'un locataire sont: Généralement si la procédure de résiliation de bail est déjà déposée, le propriétaire recevra un avis de suspension des procédures de la part d'un syndic de faillite.

Dans notre exemple, nous présumons que le propriétaire a reçu cet avis de suspension et que la date de la faillite est le 26 mai 2023.

Ainsi, pour les loyers avant la date de la faillite. Soit les loyers de mai 2023 et d'avant.

L'article 69.3 (1) de la

Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C. (1985), ch. B-3) (la Loi) prévoit : 69.3(1). Sous réserve du paragraphe (2) et des articles 69.4 et 69.5, à compter de la faillite d'un débiteur, les créanciers n'ont aucun recours contre le débiteur ou contre ses biens et ne peuvent intenter ou continuer aucune action, exécution ou autre procédure en vue du recouvrement de réclamations prouvables en matière de faillite, et ce jusqu'à la libération du syndic.

En vertu de cette disposition, toute réclamation de loyer avant la date de la faillite doit donc être suspendue. Le propriétaire doit s'attendre à ce que les loyers avant le 26 mai 2023 fassent partie de la faillite et que le locataire sera libéré de cette dette, car les loyers constituent une réclamation prouvable au sens de la loi sur la faillite selon l'article 178 de la loi sur la faillite.

Quant à la demande de

résiliation de bail pour non-paiement de loyer, en vertu de l'article 84.2 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.R.C. (1985), ch. B-3), interdit de résilier un contrat de bail lorsque les loyers non payés sont antérieurs à la faillite :

84.2 (1) Il est interdit de résilier ou de modifier un contrat — notamment un contrat de garantie — conclu avec un failli qui est une personne physique, ou de se prévaloir d'une clause de déchéance du terme figurant dans un tel contrat, au seul motif qu'il a fait faillite ou est insolvable.

(2) Lorsque le contrat visé au paragraphe (1) est un bail, l'interdiction prévue à ce paragraphe vaut également dans le cas où le failli n'a pas payé son loyer à l'égard d'une période antérieure au moment de la faillite.

Donc, la conséquence la plus grave de la combinaison de ces 2 articles. En effet, le propriétaire perd sa créan-

ce, ses loyers dus et en plus il doit garder la locataire sur les lieux si le locataire paye ses loyers après la date de la faillite.

Si le locataire continue de ne pas payer le loyer après la date de la faillite, la jurisprudence majoritaire<sup>1</sup> du Tribunal administratif du logement tend à permettre la résiliation du bail pour les loyers dus après la date de la faillite, mais de suspendre la réclamation pour les loyers dus avant la faillite.

Par contre, il est possible que le Tribunal maintienne la suspension complète de la procédure auquel cas, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande pour les loyers dus après la date de la faillite.

Si le locataire quitte les lieux au moment de la faillite ou près de cette date, le bail est résilié par l'effet de la loi en raison de son déguer-

issement selon l'article 1975 du Code civil du Québec et en plus le locataire est libéré des obligations découlant du contrat de bail puisqu'il est une réclamation prouvable en vertu de 178(2) de la Loi sur la faillite.<sup>2</sup>

Le propriétaire pourra donc relouer le logement mais perdra sa réclamation en dommages pour les loyers perdus entre le départ et la relocation ainsi que tous les autres dommages découlant du bail.

Nous vous suggérons ainsi de ne jamais hésiter pour déposer une demande de résiliation de bail pour non-paiement de loyer dans les 3 semaines. Pour le propriétaire, les conséquences financières d'une faillite sont simplement trop grandes.

**I**mportant and major consequences following a request for termination of a lease for non-payment of rent.

*Section 1971 of the Civil Code of Québec allows landlords to file a request for termination of lease for non-payment of rent if the tenant is more than 3 weeks late in paying his rent. So, if the tenant does not pay the rent for the month of June 2023 for instance, on June 23, the landlord is entitled to file a request for termination of the lease for non-payment of rent on that date.*

*Many landlords mistakenly think that the deadline is 3 months*

*to open a lease termination file for non-payment of rent, which is completely false.*

*Unless there is an exceptional situation, we suggest that you do not delay the process despite the tenant's requests for postponements and take these steps without delay.*

*Among several reasons, one is the risk of bankruptcy of the tenant.*

*Consequences:*

*The main consequences of a tenant's bankruptcy are:*

*Generally, if the lease termination procedure is already filed, the landlord will receive a notice of suspension of proceedings from a trustee in bankruptcy.*

*In our example, we assume that the rental property owner has received this notice of stay and that the bankruptcy date is May 26, 2023.*

*Therefore, for rents before the date of bankruptcy, that is, the rents of May 2023 and before:*

*Section 69.3 (1) of the Bankruptcy and Insolvency Act (R.S.C., 1985, c. B-3) (the Act) states:*

*69.3(1). Subject to subsection (2) and sections 69.4 and 69.5, from the*

*bankruptcy of a debtor, creditors have no recourse against the debtor or the debtor's property and may not commence or continue any action, enforcement or other proceeding for the recovery of provable bankruptcy claims until the trustee is discharged.*

*Under this provision, any claim for rent before the date of bankruptcy must therefore be suspended. The landlord should expect that rents before May 26, 2023 will be part of the bankruptcy and that the tenant will be discharged from this debt, as rents are a provable claim within the meaning of the Bankruptcy Act under Section 178 of the Bankruptcy Act.*

*With respect to a request to rescind a lease for non-payment of rent, under section 84.2 of the Bankruptcy and Insolvency Act (R.S.C., 1985, c. B-3), prohibits the termination of a lease agreement where the unpaid rents predate the bankruptcy:*

*84.2 (1) No person shall terminate or amend a contract, including a contract of security, with a bankrupt individual who is a natural person, or to rely on a forfeiture clause in such a contract, on the sole ground that he has been bankrupt or is insolvent. (2) Where a contract under subsection (1)*

*is a lease, the prohibition in that subsection*

*Suite à la page 19*



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

**CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE**

**UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINE DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!**



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



SERVICE D'URGENCE 24H/24 7J/7



ACCÈS EN TEMPS RÉEL AUX OPÉRATIONS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ POUR LES ADMINISTRATEURS

☎ 514-866-1587 ✉ contact@ges-mar.net 🌐 www.ges-mar.net

# TEINTURES ET REVÊTEMENTS D'EXTÉRIEUR

*Par Bétonel*

**A**vec la saison estivale qui est déjà à nos portes, plusieurs travaux d'entretien d'extérieur sont sur la liste de vos projets. Vous avez peut-être constaté que vos surface en bois auront besoin d'un peu sinon de beaucoup de soins avant que le matériau ne se dégrade. Que ce soit pour des travaux neufs ou d'entretien, pour raviver la couleur de votre teinture ou nettoyer ce bois grisonné qui fait mal paraître votre établissement, Bétonel Dulux offre une gamme complète de produits pour le bois extérieur.

Bétonel Dulux a revu sa gamme de teintures et revêtements d'extérieur en 2019 en utilisant les dernières technologies de pointe qui protègent le bois des intempéries, de la pluie et des rayons UV. Allant des teintures opaques aux produits transparents qui laissent voir la beauté naturelle du bois, les gammes de produits sont offerts dans les marques « Dulux Revêtements professionnels pour bois » et « WoodPride ». La plupart des produits sont à base d'eau et contiennent des ingrédients connus comme l'acrylique pour protéger des rayons UV,

mais également de l'alkyde ou des huiles pénétrantes pour maximiser la résistance à la moisissure et réduire l'absorption d'eau. Un revêtement semi-transparent à l'huile fait aussi partie de l'assortiment, une technologie à base de solvant que l'on retrouve peu sur le marché et qui permet une pénétration profonde dans le bois, pouvant même aller sur les bardeaux.

L'assortiment des couleurs est aussi très complet et permet de faire son choix selon l'essence du bois, sa couleur et sa texture. Vous avez besoin d'inspiration? Vous trouverez sur le site web de Bétonel Dulux deux sections avec les palettes des couleurs de teintures opaques et semi-transparentes. Des sections vous donneront aussi des informations sur la préparation de surface et les méthodes d'application à suivre pour obtenir des résultats optimaux.

5 astuces pour réussir son projet de teinture :

Nettoyez toute surface en bois avec le nettoyant pour terrasses Dulux, que la surface soit nue ou déjà teinte.

Votre bois est à moitié à nu et à moitié

avec un reste de teinture? Le décapant pour bois Dulux éliminera l'ancien revêtement et nettoiera également la saleté et le grisonnement.

Bois sec, temps sec – l'application d'une teinture devrait se faire au moins 16 à 24 heures après une pluie ou un nettoyage, et il faut éviter la pluie ou de la condensation pendant les heures où la teinture doit sécher.

Attendez la bonne température – l'application doit se faire idéalement entre 10 et 32 degrés Celsius, et il en va de même pour la température de la surface. Certains produits seront plus permissifs à ce sujet, consultez les fiches techniques.

Il est recommandé de recouvrir tous les côtés des planches pour les « envelopper » et limiter l'absorption d'eau. On oublie souvent les extrémités comme le bas des planches d'une clôture!

Pour une recommandation complète et personnalisée à votre projet, allez au magasin Bétonel Dulux de votre secteur et discutez avec un de nos conseillers professionnels.



**Coupon à découper et à apporter pour obtenir jusqu'à 40% de rabais**  
**CODE RABAIS 30758755**



# LA HAUSSE CONTINUE DE L'ENDETTEMENT DES MÉNAGES

*Par la SCHL*

**L'endettement au Canada, le plus élevé des pays du G7, est constitué à 75 % de prêts hypothécaires**

Les économies du monde entier ont connu des années difficiles récemment : pandémie mondiale, poussée d'inflation, perturbation des chaînes d'approvisionnement, guerre en Europe et préoccupations constantes au sujet de la stabilité financière mondiale. L'économie canadienne a tenu le coup aussi bien que les autres économies, sinon mieux.

Malheureusement, le très haut niveau d'endettement des ménages au Canada, le plus élevé des pays du G7, rend l'économie vulnérable en cas de crise économique mondiale.

Contracter une dette n'est pas toujours une mauvaise chose. Emprunter permet par exemple aux ménages d'acheter des biens coûteux, comme une voiture ou une maison, ou de faire face à une baisse temporaire de leur revenu. Le système financier offre toutes sortes de produits qui facilitent l'achat par les ménages d'articles très dispendieux en répartissant les paiements dans le temps.

Les dettes s'accompagnent toutefois de risques non négligeables. Le fardeau du service de la dette ne disparaît pas lorsque les gens perdent leur emploi; il perdure jusqu'à ce que la dette soit remboursée. Il s'agit d'un grave problème lorsque les pertes d'emplois sont généralisées dans

l'économie en raison d'un ralentissement économique mondial. Faute de revenu, les gens sont alors incapables de rembourser leurs dettes. Lorsque de nombreux ménages sont lourdement endettés dans une économie, la situation peut rapidement se détériorer, comme ce fut le cas aux États-Unis en 2007 et en 2008.

**Augmentation de la dette des ménages canadiens : le fardeau est lourd pour les ménages dont les taux d'intérêt sont élevés**

L'endettement des ménages au Canada a augmenté inexorablement. Au moment de la récession en 2008, il se situait à environ 80 % de la valeur de l'économie, et à 95 % en 2010. En 2021, l'endettement a dépassé

**CODE RABAIS : 30758755**

**BÉTONEL** <sup>MD</sup> Le vrai magasin de peinture **Dulux**

Rabais jusqu'à  
**40%** Membres  
**APQ**

**Produits de première qualité pour des résultats professionnels!**

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX<sup>MD</sup>, BÉTONEL<sup>MD</sup>, et GLIDDEN<sup>MD</sup>, en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.



**Nous protégeons et embellissons le monde**

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX\_838215

sé la valeur de l'économie.

En revanche, la dette des ménages aux États-Unis est passée de 100 % du PIB (Produit intérieur brut) en 2008 à environ 75 % en 2021. Ainsi, pendant que les ménages américains prenaient des mesures pour réduire leur dette, la population canadienne s'est endettée davantage. Et la dette des ménages continuera probablement d'augmenter au Canada à moins de résoudre le problème de l'abordabilité sur le marché de l'habitation.

La dette a augmenté dans les pays qui se trouvent à droite du graphique et a diminué dans les pays qui se trouvent à gauche. L'Australie, la Nouvelle-Zélande et le Canada ont vu la dette des ménages s'alourdir alors qu'elle se trouvait déjà à des niveaux élevés.

**À l'heure actuelle, environ trois quarts de la dette des ménages au Canada est attribuable aux**

### **prêts hypothécaires**

À mesure que les prix des habitations augmentent au Canada, la dette contractée par les ménages augmente aussi et fait croître le montant total de la dette dans l'économie. À plus long terme, il sera essentiel de rétablir l'abordabilité du logement au Canada pour réduire la dette des ménages qui veulent devenir propriétaires-occupants.

Au cours de la dernière année, la Banque du Canada a haussé les taux d'intérêt pour contrer l'inflation. Avec le temps, cette hausse des taux fait augmenter les paiements hypothécaires mensuels des ménages, par exemple lorsque des prêts fixes de cinq ans sont renouvelés à des taux plus élevés. La situation est plus difficile pour les personnes ayant des prêts hypothécaires à taux variable, car elles voient leurs taux d'intérêt augmenter immédiatement. Grâce aux nouvelles règles adoptées il y a quelques années, les risques sont atténués. En effet, les emprunteurs hypothéca-

ires doivent maintenant être approuvés pour un prêt dont le taux d'intérêt est supérieur à celui qui est en vigueur.

Notre prochain Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels révélera d'autres renseignements sur les stratégies utilisées par les propriétaires-occupants pour essayer de s'adapter à la hausse des taux. Certains signes avant-coureurs nous laissent croire que de plus en plus de consommateurs éprouvent des difficultés financières.

### **Autres conséquences de l'endettement élevé des ménages au Canada**

Les niveaux élevés d'endettement sont particulièrement néfastes lorsqu'un événement économique externe très négatif se produit, comme une crise économique mondiale. De tels événements entraînent des pertes d'emplois généralisées, comme nous l'avons vu plus haut. Il devient difficile, voire impossible, pour de nombreux emprunteurs hypothécaires de rembourser leur dette.

Le système financier canadien a fait l'objet d'une simulation de crise en cas de pertes importantes. Ainsi, en cas de ralentissement économique, la situation ne sera pas amplifiée par une crise financière au Canada. Malgré cela, des pertes d'emplois généralisées dans une économie où les niveaux d'endettement sont élevés aggraveront toute récession.

S'endetter aujourd'hui permet d'acheter un plus grand nombre de produits et d'actifs. À plus long

terme par contre, le coût du service et du remboursement de cette dette freine la croissance économique. La dette est plus susceptible de nuire à la croissance lorsqu'elle est contractée pour financer les achats d'habitations, qui n'améliorent pas beaucoup le potentiel de l'économie. Aux États-Unis, les ménages se sont efforcés de rembourser leurs dettes, ce qui a probablement contribué à la croissance modérée de l'économie américaine ces 10 dernières années.

Notre inquiétude au sujet de la dette est exacerbée par les préoccupations concernant le niveau des taux d'intérêt à long terme. La dernière décennie a été caractérisée par des taux d'intérêt historiquement bas – et une croissance économique lente que certains économistes ont qualifiée de « stagnation séculaire ». Malgré cela, rien ne garantit que nous retournerons à un tel schéma une fois que l'inflation actuellement élevée sera maîtrisée et que les taux d'intérêt commenceront à baisser.

Il faut investir davantage pour faire face au vieillissement de la population, répondre aux besoins en infrastructures et relocaliser les entreprises manufacturières, entre autres. Certaines personnes soutiennent que pour financer ces investissements, il pourrait falloir maintenir les taux d'intérêt à un niveau élevé par rapport aux normes historiques récentes. Compte tenu de l'endettement des ménages canadiens, des taux d'intérêt plus élevés freineraient encore davantage la croissance économique.

Les conséquences du niveau élevé d'endettement sont plus graves chez certains ménages

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

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA  
**PATSY GOBEIL**

**(514) 929-3306**  
patsygobeil.com  
info@patsygobeil.com



– un autre facteur très préoccupant. Les ménages à revenu faible ou modeste ont tendance à être plus endettés que les mieux nantis. Ils dépendent de leur emploi pour rembourser leur dette, et leur vulnérabilité aux ralentissements économiques est disproportionnée. Aujourd'hui, ils subissent une réelle pression en raison de la hausse des coûts du logement.

### Perspectives du marché de la SCHL

La SCHL a récemment publié ses prévisions pour l'économie et le marché de l'habitation au Canada. Nous sommes pessimistes dans nos projections à court terme, mais selon notre scénario de base, l'économie canadienne devrait croître à compter de 2024.

Nous avons aussi produit un autre scénario prévisionnel qui commence à prendre en compte certains des risques évoqués dans le présent article. Si l'inflation s'avère plus difficile à combattre et que les taux d'intérêt demeurent élevés, la croissance sera plus faible que prévu. Dans cet autre scénario, nous entrevoyons que l'économie diminuera de 2 % en 2024.

Toutefois, ce scénario ne tient pas compte de tous les risques liés à un ralentissement économique imprévu qui entraînerait des pertes d'emplois généralisées et qui serait aggravé par un endettement excessif. Le scénario que nous avons produit n'était donc pas le pire.

L'amélioration de l'abordabilité du logement réduira l'endettement des ménages au fil du temps

Le Canada est protégé par un cadre institutionnel solide et une réglementation financière prudente. La plupart des emprunteurs canadiens devraient donc être en mesure de supporter les taux hypothécaires actuellement élevés.

Toutefois, en cas de grave ralentissement économique mondial, l'endettement élevé des ménages canadiens constituera une vulnérabilité. De plus, la nécessité de rembourser cette dette nuira aux perspectives de croissance à long terme du Canada.

Si l'abordabilité du logement est rétablie, les accédants à la propriété auront moins besoin de s'endetter. Pour ce faire, il est essentiel d'augmenter l'offre de logements, car une offre accrue créera plus d'options sur le marché et réduira la part du revenu consacré au logement. Renouveler et reconstruire le parc de logements locatifs pour qu'il soit moderne et attrayant fera que moins de gens au Canada seront portés à acheter une habitation au Canada.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2023/hausse-continue-endettement-menage-risques-demeurent-eleves-economie-canadienne>

### Suite de la page 15: Bankruptcy

*also applies if the bankrupt has not paid rent in respect of a period prior to the time of the bankruptcy.*

*So, the most serious consequence of combining these 2 items is indeed that the owner loses his debt, his rents due and, in addition, he must keep the tenant on the premises if the tenant pays his rents after the date of bankruptcy.*

*If the tenant continues not to pay the rent after the date of bankruptcy, the majority jurisprudence<sup>1</sup> of the Administrative Housing Tribunal tends to allow the termination of the lease for rents due after the date of bankruptcy, but to suspend the claim for rents before the bankruptcy.*

*On the other hand, it is possible that the Court will maintain the complete stay of the proceedings in which case the landlord will have to file a new request for the rents due after the date of bankruptcy.*

*If the lessee leaves the premises at or near the time of bankruptcy, the lease is terminated by operation of law because of his eviction under section 1975 of the Civil Code of Québec and, in addition, the tenant is released from the obligations arising from the lease contract since it is a provable claim under 178(2) of the Bankruptcy Act. 2*

*The owner will therefore be able to re-rent the accommodation but he will lose his claim for damages for the rents lost between departure and relocation as well as any other damages arising from the lease.*

*We suggest that you never hesitate to file a request for termination of lease for non-payment of rent within 3 weeks. For the owner, the financial consequences of bankruptcy are simply too great.*

*1 Desforges c. Vigeant, 2023 QCTAL 1717 (CanLII), Rivard c. Lanteigne, 2019 QCRDL 17611 (CanLII), 9223-0010 Québec inc. c. Fournier, 2021 QCTAL 818 (CanLII)*

*2 Casault c. Daniel, 2015 CanLII 152051 (QCTAL)*

**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 • BÂTISSÉS COMMERCIALES

- Conseiller en gestion de risques
- Industrie manufacturière

- Industrie de la construction
- Assurance crédit

- Industrie des services
- Industrie du transport

- Cautionnement
- Ferme

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

819-563-0363

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

# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

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

### 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

### 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

### 3. ASSURANCES

**La Personnelle Assurances générales**  
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**DAMA Assurances**

Tél.: 888-270-5756

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

### 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

### 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

### 6. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

### 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**

**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981  
- Expert après sinistre  
- Commercial et résidentiel  
- Balcon, rampe et revêtement extérieur  
- Rénovation intérieure et extérieure  
- Cuisine, salle de bain, sous-sol  
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

### 8. COURTIER IMMOBILIERS

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

### 9. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

### 10. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

### 11. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

### 12. EXTERMINATEUR

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

### 13. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

### 14. GESTION IMMOBILIÈRE

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

**Ges-Mar Inc.**  
**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

### 15. 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

### 16. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour**

**Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes collectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

### 17. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure  
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation

RBQ:8271-1706-08

## ANNUAIRE

## Région Estrie



## 18. 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.

## 19. PROTECTION INCENDIE

**Protocole Protection Incendie**

Tél. : (514) 382-3688 #2  
 http://www.protocoleinc.ca/

-Notre entreprise vous offre des services d'inspection incendie conformes aux lois canadiennes ULC-S536. Vous pouvez compter sur notre expertise pour assurer la sécurité de vos bâtiments.

En plus de notre service d'inspection, nous sommes disponibles en tout temps pour répondre aux appels de service, même les fausses alarmes. Et pour les urgences, notre service est disponible 24 heures sur 24.

## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ**

www.SeecliQ.com

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

## 2. ASSURANCES

**Le Groupe Verrier**

Courtiers d'assurances  
 2171, rue King Ouest, # 101,  
 Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

## 3. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

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

## 4. CENTRE DE RÉNOVATION

**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

## Rent registry: Cities do not have the same approach

**T**he rent registry is a recurring request from tenant associations and some cities who want to introduce it despite the government's firm desi-

re not to implement it.

This is notably the case of the City of Montreal for several years under the Plante administration with the project of "Responsible Owner Certification and Rent Registry"(1) which is underway.

In May 2023, it is the turn of the City of Sherbrooke, under the Beaudin administration, to

want to support its creation.

During the municipal council, a resolution was adopted "by the municipal council asking Québec City to adopt by Spring 2026 a public, universal and mandatory rent register to respond quickly to the housing crisis"(2).

It added that "if the project goes ahead, it could however be supplemented with 'ad-

ministrative' data from governments. Mme Beaudin even assured during this session that cities like Sherbrooke do indeed hold these figures."

Nevertheless, some cities exclude this register from their new housing policy. This is the case of the City of Trois-Rivières, which excluded it from its first housing policy. (3)

Even though several organizations called for it elected officials decided otherwise.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) hopes that other cities will follow in the footsteps of the City of Trois-Rivières by abandoning the idea of a registry.

# LE PROCESSUS D'INTÉGRATION : LA QUÊTE DE SENS ET L'INTÉGRATION

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

**L**a présente publication s'inscrit dans une série de six textes dont les cinq précédents ont paru en juin, juillet et août 2022 et en mars et avril 2023<sup>(1)</sup>.

Cet article présente les deux dernières étapes du processus d'intégration, soit la quête de sens et l'intégration. À l'instar des stades précédents, les noms fictifs utilisés sont Jecherche Unsens et Jemens Intégré.

Natif de l'Afrique du Nord, Létudiant Jovial poursuit ses études de doctorat en éducation à l'Université de Sherbrooke. Il a découvert et senti la

neige pour la première fois de sa vie à la fin de son confinement à cause de la COVID-19 en décembre 2021, après son arrivée au Québec.

Tout comme les autres personnes immigrantes mises en évidence dans les articles précédents, Létudiant Jovial a vécu son processus d'intégration en passant par l'irréalité (Jerève) et la lune de miel (Malune Demiel). L'étape de la prise de conscience (Je suis Déstabilisé) a été pénible pour lui aussi. L'ajustement de ses enfants à l'école québécoise a été très éprouvant à cause de l'éloignement physique de ses beaux-parents,

lesquels jouaient un rôle très important dans l'aide aux devoirs. Cette période difficile a laissé place à l'acceptation et à l'adaptation. Cela a débuté en apprenant le fonctionnement des différentes structures de la société québécoise, notamment le système d'éducation, de santé, d'habitation, de justice, etc. Au moment où il a modifié ses attentes face à son plan de vie au Québec, Létudiant Jovial a pu entreprendre de nouveaux. Il a su qu'il pourrait travailler et étudier en même temps. De plus, il s'est rendu compte des efforts réalisés par des membres de sa famille.

Létudiant Jovial n'avait pas pu connaître le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC) avant de venir étudier à Sherbrooke. Cependant, il a bénéficié de l'aide du Service aux étudiants internationaux de l'Université de Sherbrooke qui l'a accompagné dans son installation. La recherche d'un logement représente souvent un défi de taille pour les personnes immigrantes. Dans le cas de Létudiant Jovial, il a répondu à une annonce sur internet et a réussi à trouver un logis 4½ pour lui et sa famille avant d'arriver au Québec. C'est une chance pour lui, puisqu'avec la pénurie actuelle de logements et le ma-

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

S'ouvrir à la  
diversité



Renforcer les  
compétences  
interculturelles



1 877 488 8760 (sans frais)






 sanc@sanc-sherbrooke.com



Avec la participation financière de :  




nque d'information sur les appartements au Québec (grandeur-que signifie le « ½ », emplacement dans la ville et dans l'immeuble, coût, etc.), ce n'est pas facile pour personne. C'est encore plus difficile dans les cas où la personne immigrante a de la difficulté à respecter les exigences des propriétaires (enquête de crédit, avoir un endosseur ou faire un dépôt avant la location).

Plus d'un an après son arrivée, Létudiant Jovial comprend mieux sa situation, les raisons de ses échecs et de ses succès. Lui qui cherchait un sens à sa nouvelle vie, il (Jecherche Unsens) a maintenant trouvé de nouveaux repères pour bien fonctionner dans la société

d'accueil. Il a visité la cabane à sucre avec ses collègues et participe au jumelage interculturel du SANC qui permet à sa famille de tisser des liens d'amitié avec une famille d'origine québécoise. De plus, Létudiant a trouvé un emploi à temps partiel sur le campus et sa femme travaille comme caissière dans une banque. Cette phase de l'adaptation a fait place à celle de l'intégration (Jemesens Intégré). Il a appris à vivre dans son nouvel environnement, à appliquer les règles de la société d'accueil et ses coutumes, tout en conservant ses valeurs et ses habitudes alimentaires et religieuses. Il visite régulièrement le lieu de prière où il rencontre des individus qui

partagent sa foi. Il a trouvé de nouveaux repères, il connaît bien le transport en commun, le système de santé et le fonctionnement de l'école fréquentée par ses enfants. Il comprend même les expressions et les blagues de ses amis d'origine québécoise!

Puisque cela vous concerne directement en tant que propriétaire, rappelons le rôle joué par le SANC, soit celui d'agir d'intermédiaire entre les propriétaires et les personnes immigrantes. Le SANC peut référer de futurs occupants qui ont bénéficié de ses services. Il facilite la communication avec les individus allophones, en clarifiant ou en transférant les messages. Le SANC aide à résoudre des situations liées à l'entretien de l'appartement et à la compréhension des règles de vie dans leur immeuble. Il peut expliquer aux propriétaires le statut d'immigration des locataires ainsi que leurs parcours migratoires, si pertinent. Le SANC a le mandat du ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI) pour accompagner les réfugiés pris en charge par l'état (RPCÉ). Notamment, un employé du SANC aide lors de la signature du bail et au moment du déménagement de l'hébergement

temporaire vers leur premier logis. La participation d'un interprète dans le cas des personnes allophones facilite la compréhension des clauses du bail et des règles de vie dans l'immeuble, si nécessaire. De plus, le SANC a élaboré des outils pour aider à l'établissement d'une relation d'affaires harmonieuse, tels le Guide du propriétaire et le Guide du locataire.

Par ailleurs, le Guide du propriétaire locatif ([apq.org/zone-membre/documents-apq/](http://apq.org/zone-membre/documents-apq/)), publiait plusieurs bonnes pratiques. La vérification des dossiers au Tribunal administratif du logement et l'appel aux anciens propriétaires font partie de celles-ci. Malheureusement, dans les cas de nouveaux arrivants qui louent un appartement pour la première fois au Québec, ces pratiques s'avèrent inefficaces compte tenu du fait que ce sont de familles récemment installées, mais l'accompagnement du SANC assure une paix d'esprit.

Enfin, ces publications ont été possibles avec la collaboration du Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives RPHL et grâce au soutien financier du gouvernement du Québec. Elles ont présenté le projet l'Intégration des per-

sonnes immigrantes au cœur de notre action, les parcours migratoires de plusieurs personnes immigrantes. De plus, les derniers articles ont mis en lumière les différentes étapes du processus d'intégration. L'objectif était de sensibiliser les propriétaires d'habitations locatives aux défis que ces personnes doivent affronter pour s'acclimater à la société québécoise. Les propriétaires peuvent compter sur le soutien du SANC pour faciliter leur relation avec les nouveaux arrivants récemment installés à Sherbrooke.

<sup>(1)</sup> [https://www.apq.org/media/meuddyzl/6\\_apq\\_juin\\_2022.pdf](https://www.apq.org/media/meuddyzl/6_apq_juin_2022.pdf)  
[https://www.apq.org/media/baafep7/7\\_apq\\_juillet\\_2022.pdf](https://www.apq.org/media/baafep7/7_apq_juillet_2022.pdf)  
[https://www.apq.org/media/gqshbwj0/8\\_apq\\_aout\\_2022.pdf](https://www.apq.org/media/gqshbwj0/8_apq_aout_2022.pdf)  
<https://www.apq.org/journal/editions/mars-2023/>  
<https://www.apq.org/journal/editions/avril-2023/>



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

**FILGO**  
 ÉNERGIE  
 Distributeur Shell

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

# REGISTRE DES LOYERS : *Les villes n'ont pas la même approche*

**L**e registre des loyers est une demande récurrente des associations de locataires et de certaines villes qui veulent l'instaurer malgré la volonté ferme du gouvernement de ne pas le mettre en place.

C'est entre autres le cas de la ville de Montréal depuis plusieurs années sous l'administration Plante avec le projet de „Certification Propriétaire responsable et registre de loyers”(1) qui est en cours.

En mai 2023, c'est au tour de la Ville de Sherbrooke, sous l'administration Beaudin, de vouloir appuyer sa création.

Lors du conseil municipal, une résolution a été adoptée „par le conseil municipal demande à Québec d'adopter d'ici le printemps 2026 un registre des loyers public, universel et obligatoire pour répondre rapidement à la crise de l'habitation”(2).

En ajoutant que „si le projet va de l'avant, il pourrait toutefois être complété avec les données «administratives» des gouvernements. Mme Beaudin a même assuré durant cette séance que les villes comme Sherbrooke détiennent effectivement ces chiffres.”

Toutefois certaines villes écartent ce registre de leur nouvelle politique d'habitation. C'est le cas de la Ville de Trois-Rivières qui l'a écarté de sa première politique de l'habitation.(3)

Même si plusieurs organismes le réclamaient, les élus en ont décidé autrement.

L'Association des Propriétaires

du Québec (APQ) espère que les autres villes emboîteront le pas de la Ville de Trois-Rivières en délaissant l'idée d'un registre.

(1) [https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/27943\\_certification\\_proprietaire\\_et\\_](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/27943_certification_proprietaire_et_)

[registre\\_loyers\\_-\\_vf\\_0.pdf](https://www.latribune.ca/actualites/actualites-locales/sherbrooke/2023/05/24/sherbrooke-sengage-en-faveur-dun-registre-des-loyers-KCCHJKRC3FDX5KBTRE5COU6PFI/)  
(2) <https://www.latribune.ca/actualites/actualites-locales/sherbrooke/2023/05/24/sherbrooke-sengage-en-faveur-dun-registre-des-loyers-KCCHJKRC3FDX5KBTRE5COU6PFI/>  
(3) <https://www.v3r.net/wp-content/uploads/2023/05/Politique-dhabitation-comple-1.pdf>






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



RPHL  
Regroupement des propriétaires  
d'habitations locatives  
partenaire de l'APQ

PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

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



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 [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca). Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

\*\*À noter, que ces rabais sont disponibles seulement dans les magasins corporatifs RONA et Réno-Dépôt.

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 [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca) pour obtenir vos escomptes RPHL.





<sup>00</sup>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 la marchandise 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 Weber, Broil King et Husqvarna 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.

24