

LE PROPRIÉTAIRE

ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Printemps 2021, Partie 2, Volume 37 No 3

CAMERA DE SURVEILLANCE

On doit se poser la question : quels sont les critères et les balises qui rendent cette installation acceptable aux yeux du droit à la vie privée des résidents? La jurisprudence de la Régie du logement en dresse quelques critères qui nécessitent votre attention.

>>Page 2

VOL DE DONNÉES, FRAUDE,...

Il faut être conscient que comme propriétaire d'immeuble, les informations confidentielles doivent être gardées de façon sécuritaire durant la période prévue par la loi et que dès que votre décision est prise, le résultat des évaluations doit normalement être détruit.

>>Page 8

DÉPÔT DE LOYER

La locataire, qui avait remis un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer, demandait à ce que ce montant payé en trop soit utilisé afin de compenser les loyers qu'elle devait.

>>Page 17



ÉDITION SPÉCIALE

LES ARTICLES LES PLUS LUS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Année 2018

LE BITCOIN S'AJOUTE AU CANNABIS ET AUX PRÉOCCUPATIONS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS

Me Martin Messier

The Bitcoin joins cannabis in becoming a real concern for rental housing owners

Qui aurait cru qu'après les inconconvénients reliés à la culture et fumée de cannabis, les propriétaires devraient affronter les problèmes reliés aux locataires qui font des installations rattachées à de la monnaie numérique.

En effet, certains propriétaires sont aux prises avec des locataires qui ont installé dans leur appartement plusieurs dizaines de serveurs. Ces appareils sont utilisés pour fabriquer de la monnaie numérique.

Il est à prévoir que ce type d'installation se reproduise et se propage puisque des revenus substantiels sont tirés de ce type d'exploitation.

En effet, il est possible de tirer plusieurs milliers de dollars par mois pour l'exploitation d'un système semblable dans un appartement.

Naturellement, les propriétaires d'immeubles locatifs dont le prix du loyer inclut le prix de l'électricité

seront plus à risque.

Ces installations, soit les nombreux ordinateurs requis pour la génération de monnaie numérique, génèrent une chaleur importante. La consommation d'électricité est élevée ce qui pose problème pour les coûts si l'électricité est incluse dans le prix du loyer. De plus, elles présentent un risque car elles sont branchées sur des circuits électriques qui ne sont pas prévus à cette fin.

En plus du risque concernant la sécurité pour les incendies, le bruit est également un aspect important à considérer puisque l'accumulation de serveurs risque fort de créer des bruits importants qui auront un impact sur les autres locataires de l'immeuble.

Le propriétaire qui constate ce type d'utilisation dans son logement sera bien avisé d'entreprendre immédiatement les procédures afin de faire cesser ces activités commerciales inadéquates pour un logement résidentiel.

Who would ever have thought that, after the inconvenience related to cannabis cultivation and smoke, rental property owners would have to deal with the problems associated with tenants putting up digital currency installations.

Indeed, some landlords are dealing with tenants who have installed dozens of servers in their apartment. These devices are used to 'mint' digital currency.

It is expected that this type of installation will reoccur and spread because substantial revenues are derived from this type of operation.

Indeed, it is possible to draw several thousands of dollars a month from the operation of a similar system in an apartment.

Naturally, owners of rental properties whose rent price includes the cost of electricity will be more at risk.

These facilities, that is to say the many computers required for digital currency generation, produce significant heat.

Electricity consumption is high, which is a problem for costs if electricity is included in the rent. Moreover, it presents a risk because they are connected to electrical circuits that are not conceived for this purpose.

In addition to the fire safety risk, noise is also an important consideration, as server build-up is likely to create significant noise that will impact other tenants in the building.

The rental housing owner who finds this type of use in his dwelling will be well advised to take immediate steps to stop such inappropriate commercial activities in his residential housing.

Volume 37 No 3
Printemps 2021, Partie 2

LE PROPRIÉTAIRE
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

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

Impressions

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

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

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

Dépôt légal

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

Président
Martin Messier

Surintendant
Jean Côté

Service à la clientèle

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

Conseillers

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

CAMÉRA DE SURVEILLANCE : JUSQU'OU VA LE DROIT À LA VIE PRIVÉE

Me Jean-Olivier Reed

Les propriétaires d'immeubles multi-logements qui sont confrontés à des actes criminels, des comportements erratiques, dérangeants ou violents, des actes de vandalisme ou des épisodes de vols dans leurs immeubles peuvent décider de faire installer des caméras de surveillance par mesures de sécurité. On doit se poser la question : quels sont les critères et les balises qui rendent cette installation acceptable aux yeux du droit à la vie privée des résidents? La jurisprudence de la Régie du logement en dresse quelques critères qui nécessitent votre attention.

En effet, dans la décision *Filliatreault c. Beaudoin*, du mois de mai 2017, la juge Me Sophie Alain explique dès le paragraphe 27 de sa décision que « Le Tribunal rappelle qu'avant de recourir à la vidéosurveillance, un locateur doit avoir des motifs sérieux. En effet, la captation d'images de personnes par une caméra dans le corridor de l'immeuble met en cause le droit au respect de la vie privée des personnes qui y circulent, droit protégé notamment par l'article 5 de la Charte des droits et libertés de la personne qui se lit comme suit :

5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

28 Ce droit au respect de la vie privée est également protégé par les articles 3 et 35 C.c.Q., tandis que l'article 36 C.c.Q. considère une atteinte à la vie privée de surveiller la vie privée par quelque moyen que ce soit:

3. Toute personne est titulaire de droits de la personnalité, tels le droit à la vie, à l'inviolabilité et à l'intégrité de sa personne, au respect de son nom, de sa réputation et de sa vie privée.

Ces droits sont incessibles.

35. Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

36. Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants :

1° ...;

2° ...

3° Capturer ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;

4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;

5° Utiliser son nom, son image, sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légi-

time du public;

6°

29 Il en découle donc que le droit de capter des images est balisé par les impératifs de la protection de la vie privée des personnes. Capturer des images vidéo d'une personne identifiable dans un endroit public équivaut à une collecte de renseignements personnels.

30 Bien qu'il soit licite de capter de tels renseignements, cette collecte doit respecter la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé⁷ qui prévoit notamment qu'elle doit être proportionnée aux motifs pour lesquels elle est effectuée.

31 De plus, il est nécessaire de prévenir les personnes qui se trouvent sur les lieux surveillés de l'existence de la surveillance. Par conséquent, il faut prévenir les personnes qui circulent dans ses locaux qu'un système de vidéosurveillance est en usage et que l'information obtenue de ce système peut être conservée ou partagée avec d'autres.

32 Comme le rappelle la Cour supérieure dans la cause *Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le jardin Durocher inc.*⁸, selon l'article 9.1 de la Charte⁹, les droits et libertés doivent s'exercer les uns par rapport aux autres, dans le respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général. Il faut donc concilier tous les droits et valeurs et trouver un équilibre et un compromis conformes à l'intérêt général dans le contexte précis du cas dont nous sommes saisis.

33 De manière préliminaire, est-ce qu'un corridor d'une maison de chambre nécessite une plus grande expectative de vie privée que dans un immeuble à logements? Le Tribunal ne le croit pas. Bien que son usage soit restreint aux résidents des lieux, le corridor n'est pas un lieu privé; il s'agit d'un lieu commun qui exige le respect de tous les occupants, comme se vêtir convenablement.

34 Le locataire a-t-il démontré qu'il y a atteinte à un droit fondamental? Le cas échéant, le locateur doit démontrer que cette atteinte est licite compte tenu des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général.

35 Le locataire s'oppose aux caméras tout simplement car il suspecte le locateur de l'espionner. Cependant, il n'a pas démontré que la direction des caméras visait particulièrement la porte de sa chambre ni la salle de bain. Il n'a pas démontré que la présence des caméras porte atteinte à sa dignité.

36 Aussi, le locateur possédait des motifs raisonnables d'installer des caméras à la suite de son

agression et de vols dans les chambres. Et il apparaît que la survenance de méfaits ne se soit pas produite par la suite.

37 La présente situation est différente de celle de la décision *Lessard c. Doré*¹⁰, où le locateur avait installé à l'insu de la locataire des caméras dans la salle de bain pour l'espionner. Le juge administratif Jacques Cloutier note que le locateur avait alors en toutes connaissances de cause violé, de manière illicite et intentionnelle, la dignité et la vie privée de la locataire et de sa fille.

38 Le Tribunal estime qu'en l'espèce, l'atteinte est minime et qu'elle se justifie dans le contexte de la protection d'un lieu partagé par tous les résidents de la maison de chambres. Le Tribunal rejette la requête d'ordonnance demandée par le locataire.

Pour résumer, les critères de raisonabilité pour installer des caméras de surveillance dans votre immeuble peuvent inclure notamment les points suivants:

Le propriétaire doit avoir un motif sérieux de les installer, généralement suite à un événement qui le justifie;

Les résidents devront être informés de la présence de ces caméras;

Elles devront être installées dans un lieux commun;

Elles seront pointées vers des directions générales, des lieux communs et non vers une porte ou un endroit précis.

La caméra qui filme dans le couloir commun de l'immeuble par exemple, ne devrait pas être pointée directement ou même indirectement vers une porte d'un locataire mais elle devrait être plutôt pointée vers la porte d'entrée principale en direction de la rue, un lieu public.

Dans tous les cas, l'installation des caméras de surveillance doit être faite de concert entre l'installateur et le propriétaire et en respect de la vie privée des locataires.

Si les locataires installent eux-mêmes des caméras de surveillance, vous pouvez demander de les retirer car ils doivent, en plus de respecter les critères ci-haut, obtenir votre consentement.

Dans tous les cas, une communication claire avec les locataires est souvent en mesure de limiter les conflits.

2017 QCRDL 16673 198948; QCRDL 32463 341529

UN RONFLEMENT FORT QUI DÉRANGE CONSTAMMENT LES VOISINS CONSTITUE-T-IL UN INCONVÉNIENT NORMAL?

A loud snoring that constantly disturbs the neighbours: is that a normal inconvenience?

Me Robert Soucy

Les faits

La locataire habite l'immeuble depuis plusieurs années, les problèmes ont commencé en septembre 2016 où elle reçoit dans la nuit un appel de sa locatrice qui l'informe qu'elle vient de recevoir un appel d'un autre locataire qui habite en-dessous de son logement et qui se plaint du bruit de ronflement de la locataire.

En octobre, la locataire reçoit la visite des locateurs qui la questionne sur son état de santé et voir comment le problème pourrait être réglé. Les locateurs lui remettent deux boîtes contenant des produits ayant pour effet de diminuer le ronflement. Le lendemain de cette rencontre, la locataire trouve sur le seuil de sa porte une feuille de rendez-vous avec un médecin, une carte avec l'inscription «Prends soin de toi» et un contenant de liquide. En novembre, la locatrice s'informe auprès de la locataire si elle a consulté ou si elle va consulter un médecin. En décembre, la locataire écrit aux locateurs pour leur dire de cesser de la harceler avec ses problèmes de ronfle-

ment. En réponse à cette lettre, les locateurs lui répondent par une mise en demeure qu'elle doit corriger la situation. Fin décembre 2016, la locataire dépose une demande de diminution de loyer en dommages pour du harcèlement. En janvier 2017, comme la situation persiste, les locateurs déposent à la Régie du logement une demande en résiliation de bail et en éviction du locataire.

La preuve faite devant le Tribunal

Les locataires qui ont habité en bas de chez elle sont venus témoigner à la Régie du logement que, depuis septembre 2016, à chaque fois que la locataire dormait chez elle, ils ne pouvaient dormir dû aux bruits de ronflement de la locataire. La locataire travaille de nuit et ne couche chez elle que les fins de semaine. Lorsqu'elle dormait de jour, ils entendaient aussi le ronflement de la locataire.

La locataire s'est sentie harcelée par les locateurs ainsi que par les locataires qui habitaient en bas de chez elle. Selon elle, les locataires d'en bas frappaient souvent sur leur plafond afin qu'elle

cesse de faire du bruit. Selon elle, explique-t-elle à la Régie du logement, tous ces événements lui auraient causé bien des inconvénients comme une perte de jouissance de son logement, la peur de recevoir de la visite, la peur de faire fonctionner la hotte de la cuisinière et la peur d'ouvrir son téléviseur. Elle a dû dormir dans le salon. Elle a fait une dépression nerveuse et a dû être en arrêt de travail durant trois mois, ce qui lui a occasionné une perte de salaire. Elle ne dort plus et se sent constamment fatiguée.

L'analyse des faits par le tribunal

Pour le Tribunal, un ronflement fort et constant qui dérange ne constitue pas un inconvénient normal que les voisins doivent accepter. «Il est possible que la locataire souffre d'apnées du sommeil ou d'une autre maladie respiratoire qui a pour effet qu'elle produise un ronflement hors de l'ordinaire. Si c'est le cas et c'est ce qui semble être le cas, la locataire aurait tout intérêt à consulter un expert dans le domaine qui pourrait l'aider à avoir une meilleure respiration et c'est elle qui en serait la

première gagnante1.»

Comme elle ne veut pas consulter, c'est son choix, mais elle ne peut pas imposer aux autres ses décisions personnelles qui affectent la qualité de vie des autres locataires. Le Tribunal cite l'article 1860 du code civil du Québec qui établit qu'un locataire doit se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance des autres locataires. Le fait que la locataire refuse de se faire soigner pour ses problèmes de ronflement aigu cause chez les voisins des désagréments et ils n'ont pas à subir les effets négatifs des décisions de la locataire. La locataire a droit à sa vie privée, mais les voisins aussi.

Selon le Tribunal, de la preuve il ressort que les locateurs ont tenté d'aider la locataire avec ses problèmes de santé afin qu'elle puisse conserver son logement sans déranger les voisins. Le Tribunal n'y voit aucun geste de harcèlement ou d'intimidation dans les gestes posés par les locateurs. De plus, les locateurs avaient la responsabilité légale de procurer la jouissance du logement aux autres locataires. Donc, il était justi-

fié de tenter de voir avec la locataire comment celle-ci pourrait régler son problème de santé.

Conclusions

La Régie du logement a rejeté les demandes de la locataire en dommages et en diminution de loyer et conclut qu'une demande de résiliation de bail est justifiée vu le comportement fautif de la locataire:

„Comme la locataire ne voulait pas régler son problème de ronflement aigu et que cette situation causait des problèmes de perte de jouissance à d'autres locataires, les locateurs étaient tout à fait fondés à entreprendre une procédure en résiliation de bail après avoir transmis une mise en demeure à la locataire et que celle-ci n'a rien fait pour régler la situation2.”

Nous devons faire attention avant de conclure que tous les cas de ronflement peuvent entraîner une résiliation de bail. Tout dépend des circonstances et de l'étendue du préjudice causé aux autres locataires ou occupants de l'immeuble. La Régie du logement a déjà qualifié qu'un ronflement est un type de nuisance

des plus subjectives :

„Ce type de nuisance est des plus subjectives. Tout dépend de la tolérance des personnes aux bruits. Ainsi, la fille de la locataire ne semble pas avoir été incommodée par les ronflements du voisin du bas lorsqu'elle dormait dans la chambre de sa mère. Il s'agit ici d'un cas particulier où le trouble causé n'est pas intentionnel, contrairement à la majorité des cas soumis pour trouble de jouissance paisible³.”

Le locateur doit démontrer à l'aide de témoins que les ronflements sont hors de l'ordinaire et excessifs et qu'ils dérangent constamment les autres locataires de l'immeuble, s'il désire obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire qui ronfle.

The Facts

The tenant has lived in the building for several years. The problems began in September 2016 when she receives a call from her landlady who informs her that she has just received a call from another tenant who lives below her dwelling and is complaining about the tenant's snoring noise.

In October, the tenant receives a visit from the landlords who question her about her state of health and to see how the problem could be solved. The landlords give her two boxes containing products that reduce snoring. The day after this meeting, the tenant finds on the threshold of her door a notice for an appointment with a physician, and a card with the inscription „Take care of yourself” and a container with liquid. In November, the landlady asks the tenant if she has consulted or if she is going to see a physician. In December, the tenant writes to the landlords to tell them to stop

harassing her concerning her snoring problems. In response to this letter, the landlords respond with a letter of formal notice that she must correct the situation. At the end of December 2016, the tenant filed a claim for a reduction in rent for damages for harassment. In January 2017, as the situation persists, the landlords file with the Régie du logement a request for termination of the lease and eviction of the tenant.

The evidence before the Court

The tenants who lived downstairs came to testify at the Régie du logement that, since September 2016, each time the tenant slept at home, they could not sleep due to the tenant's snoring sounds. The tenant works at night and does not sleep at home except during the weekends. When she slept by day, they also heard the snoring of the tenant.

The tenant felt harassed by the landlords and the tenants who lived below her apartment. According to her, the tenants below often hit their ceiling to stop her making noise. According to her, she explains to the Régie du logement, all these events would have caused her many inconveniences such as a loss of enjoyment of her dwelling, the fear of having visits, the fear of operating the kitchen exhaust hood, and the fear of watching TV. She had to sleep in the living room. She had a nervous breakdown and had to stay off work for three months, resulting in lost wages. She does not sleep anymore and feels constantly tired.

The Court's analysis of the facts

For the Court, a loud and constant snoring which annoys is not a normal inconvenience that neighbours must accept. „The tenant may be suffering from sleep apnea or other respiratory illness that causes her to snore louder than normal. If that is the case and this

seems to be the case, the tenant would be well advised to consult an expert in the field who could help her to have a better breathing and it is she who would be the first winner in all of this¹.”

„As she does not want to consult, that is her choice, but she cannot impose on others her personal decisions that affect the quality of life of other tenants. The Court cites Section 1860 of the Civil Code of Quebec which states that a tenant must behave in such a way as not to disturb the enjoyment of the other tenants. The fact that the tenant refuses to be treated for her acute snoring problems causes annoyances to the neighbours and they do not have to suffer the negative effects of the tenant's decisions. The tenant is entitled to her privacy, but so are the neighbours, likewise.

According to the Court, the evidence shows that the landlords tried to help the tenant with her health problems so that she could keep her dwelling without disturbing the neighbours. The Court sees no act of harassment or intimidation in the actions of the landlords. Moreover, the landlords were legally responsible for providing enjoyment of the premises to the other tenants. So, it was justified to try to see with the tenant how she could solve her health problem.

Conclusions

The Régie du logement has rejected the tenant's claims for damages and rent reduction and concludes that a request for lease termination is justified given the tenant's faulty behaviour:

„Since the tenant did not want to deal with her acute snoring problem and this situation caused problems with the loss of enjoyment to other tenants, the



landlords were quite justified in initiating a lease termination proceeding after submitting a notice to the tenant and the tenant did nothing to resolve the situation².”

We must be careful however, before concluding that all cases of snoring can result in a lease termination. It all depends on the circumstances and the extent of the harm to other tenants or occupants of the building. The Régie du logement has already described snoring as a type of nuisance that is most subjective:

„This type of nuisance is very subjective, depending on the people's tolerance of noise, so the tenant's daughter does not seem to have been bothered by the snoring of her neighbour downstairs when she was sleeping in her mother's room. This is a special case where the disorder is not intentional, unlike the majority of cases submitted for disturbance of peaceful enjoyment.³”

The landlord must demonstrate with witnesses that the snoring is out of the ordinary and excessive and that it constantly disturbs the other tenants of the building, if he wishes to obtain the cancellation of the lease and the eviction of the tenant who snores.

1. Chapados c. Fillion, 2018 QCRDL 29341, par. 22

2. Opus citare, par. 38

3. Séguin c. Lafleche, 2018 QCRDL 3890, par. 21 et 22

ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE: UN DROIT QUI NE PEUT ÊTRE UTILISÉ POUR TOUS LES MAUX

Abandonment of the housing by the tenant: a right that cannot be used for all evils

Me Annie Lapointe

Certains irritants, ou certaines situations peuvent provoquer des craintes, fondées ou non. C'est notamment le cas lorsqu'on parle de moisissure, d'amiante ou même de bestioles dans une habitation. Il ne faut pas sauter aux conclusions, toutes les moisissures ne sont pas dangereuses. Le locataire ne peut pas, ainsi, dans tous les cas où on invoque moisissure, amiante ou autre situation potentiellement dangereuse, prendre les jambes à son cou et déménager sans aucune responsabilité. Il s'agira de cas par cas, et seulement des situations exceptionnelles permettront de justifier un départ prématuré.

Dans une situation récente (1), des locataires demandent la résiliation du bail puisqu'ils invoquent que leur logement est impropre à l'habitation. De son côté, la locatrice est d'avis que les locataires sont partis sans droit et leur réclame des dommages.

La situation à l'origine du conflit est un dégât d'eau dans la salle de bain

du sous-sol : on constate de la moisissure dans les murs de la salle de bain, et de l'amiante dans les tuiles qui y sont posées.

Selon le jugement, la locatrice tente de planifier la réalisation des travaux auxquels les locataires avaient consenti. Il semble que la présence d'amiante ait changé leur position et qu'ils refusent dorénavant l'accès. L'évacuation, lors des travaux, n'est pas envisagée suite aux vérifications auprès de l'assureur de la locatrice.

Le jugement fait état de l'inquiétude des locataires concernant leur santé et celle de leurs enfants. La locataire fait d'ailleurs état d'allergies, lesquelles ne font l'objet d'aucune preuve médicale selon le juge.

Les locataires avisent finalement la locatrice à la fin du mois de décembre de leur départ le 31 janvier qui suit. Les travaux sont ensuite réalisés au départ des locataires. Le logement est reloué au 1er juillet suivant.

La locatrice réclame les loyers des mois de février à juin et les frais d'énergie. Elle fait la preuve des

annonces faites depuis le mois de janvier. De plus, la locatrice fait état de travaux réalisés par une entreprise spécialisée qu'elle a dû engager afin de supprimer des odeurs d'urine de chat.

Le juge évalue donc si les locataires avaient le droit de quitter le logement de cette façon. Dans son analyse, le juge fait des précisions sur la notion d'abandon de logement. En effet, pour abandonner le logement, il doit être impropre à l'habitation, soit « une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Il peut également être déclaré comme tel par un Tribunal ou une autre autorité compétente ».

La juge cite par ailleurs un jugement (2) qui rappelle que ce ne sont pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui sont nécessairement impropres à l'habitation. Il revient au locataire de prouver la menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants, il faut également établir le lien de causalité entre état du logement et la menace qu'il constitue.

Dans la situation présente, le juge décide que la décision des locataires de quitter n'est pas justifiée : « 31 Les locataires étaient inquiets de la présence d'amiante au sous-sol et ils ont conclu qu'ils devaient quitter le logement pour la santé et la sécurité de leur famille.

32 Toutefois, ils n'ont pas fait la preuve du caractère impropre du logement. Selon la preuve présentée, le logement ne constitue pas, au mois de janvier 2015, une menace sérieuse pour la santé ou pour la sécurité.

33 Le type de moisissure en cause n'est pas identifié, la dangerosité de la présence de l'amiante au sous-sol et la relation causale avec les symptômes décrits par la locataire n'est pas démontrée. »

En quittant sans droit avant la fin du bail, les locataires deviennent alors responsables des dommages subis par la locatrice.

De son côté, la locatrice avait l'obligation de mi-

RENOUVELER VOTRE HYPOTHÈQUE VOUS SEMBLE UN DÉFI ?

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

Qui refuserait ça?



MARTIN ROSS

Courtier hypothécaire

514 927-0072

mross@multi-prets.ca

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



Multi-Prêts
HYPOTHÈQUES
CABINET EN COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

Qui d'autre.

nimiser les dommages et tenter de relouer le plus rapidement possible. En acceptant de signer au mois d'avril un bail pour le 1er juillet, la Régie du logement décide qu'il s'agit d'une décision d'affaire et n'accorde pas les dommages jusqu'à la fin du bail, mais jusqu'au jour de la signature du nouveau bail en avril. Les frais d'énergie sont également déduits, une partie de la consommation ayant servi à la réalisation des travaux. Une partie des frais de nettoyage pour les odeurs d'urine ont également été accordés à la locatrice.

Les locataires, dans cette situation, ont été condamnés à un montant de 4 961,86\$.

Some nuisances or particular situations can cause fears, founded or not. This is particularly the case when talking about mould, asbestos or even bugs in a housing. Do not jump to conclusions however, not all moulds are dangerous. The tenant cannot, therefore, in all the cases where one invokes mould, asbestos or other potentially dangerous situations, clear off and move out without any responsibility. It will have to be taken case by case, and only exceptional situations will justify a premature departure.

In a recent situation (1), tenants asked for the termination of the lease because they claimed that their housing was unfit for ha-

bitation. For her part, the landlady believed that the tenants left illegitimately and she claims damages from them.

The situation at the origin of the conflict was water damage in the bathroom of the basement: there was mould to be noticed in the walls of the bathroom, and asbestos in the tiles that were put in there.

According to the Régie's judgement, the landlady tried to plan the completion of the work to which the tenants had agreed. It seems however that the presence of asbestos had changed their position and they now refused access. Evacuation, during the works, was not envisaged following the verifications with the insurer of the landlady.

The judgement states the tenants' concern about their health and the one of their children. Anyway, the tenant reports allergies, which are not proven by any medical evidence according to the judge.

The tenants finally notify the landlady at the end of the month of December of their departure on January 31st. The work is then done at the departure of the tenants. The housing is re-rented on the following July 1st.

The landlady claims rents from the months of February to June and energy costs. She gives proof of advertisements published since the month of January. Moreover, the landlady reports work done by a

specialized company that she had to hire to remove cat urine odours.

The judge therefore assesses whether the tenants were allowed to leave the dwelling in this way. In his analysis, the judge elaborates on the notion of abandonment of a housing. In fact, to justify abandonment of a housing, it must be unsuitable for habitation, i.e. it must be considered as „a serious threat to the health or safety of the occupants or the public. It may also be declared as such by a Court or other competent authority”.

The judge also cites a judgement (2) which recalls that not all dwellings in a bad state of habitability are necessarily unfit for habitation. It is up to the tenant to prove the serious threat to the health or safety of the occupants. And it is also necessary to establish the causal link between the state of the dwelling and the threat it constitutes.

In the present situation, the judge decides that the tenants' decision to leave is not justified:

“ 31 The tenants were concerned about the presence of asbestos in the basement and concluded that they had to leave the housing to sa-

feeguard the health and safety of their family.

32 However, they have not proved the improper nature of the housing. According to the evidence given, the housing did not constitute, in the month of January 2015, a serious threat to the health or security of the tenants.

33 The type of mould in question is not identified, the dangerousness of the presence of asbestos in the basement and the causal relationship with the symptoms described by the tenant was not demonstrated.”

Leaving illegitimately before the end of the lease, the tenants then become liable for damages suffered by the landlady.

For her part, the landlady had the obligation to mini-

mize the damage and try to re-let the housing as soon as possible. By agreeing to sign in the month of April a lease for July 1, the Régie du logement decided that this was a business decision and does therefore not award damages until the end of the lease, but only until the day of the signing of the new lease in April. The energy costs are also deducted, because a portion of the consumption was used to carry out the work. Part of the cleaning costs for urine odours were also granted to the landlady.

The tenants in this situation were sentenced to pay \$4,961.86.

(1) 190869 36 20141223 G, 227601 36 20150715 G, 2017 QCRDL 30955.

(2) Boivin v. Arianth House Corporation, 2010 QCRDL 16527.



**Gestion immobilière
GES-MAR
Property
Management**

Choisir la qualité d'une gestion
EFFICACE ET RENTABLE!

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

SANS OUBLIER QUE:

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

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

Année 2019

VOL DE DONNÉES, FRAUDE, CONFIDENTIALITÉ: PLUSIEURS MOTS QU'ON ENTEND DEPUIS QUELQUES SEMAINES

Me Martin Messier

Data theft, fraud, confidentiality: these are just some of the words that have been heard many times over during the last few weeks

Dans l'actualité récente, il fut question de vol d'identité en raison de la fuite de données chez Desjardins et chez Capital One plus récemment. Il faut être conscient que comme propriétaire d'immeuble, les informations confidentielles doivent être gardées de façon sécuritaire durant la période prévue par la loi et que dès que votre décision est prise, le résultat des évaluations doit normalement être détruit.

Comment éviter d'être vous-même victime d'une fraude

Suite à une fuite de données importantes, il faut nous souvenir que nous devons vérifier l'identité de notre locataire avec une pièce d'identité avec photo qui permet de nous assurer que nous avons en face de nous la bonne personne. Il nous faut prendre le temps de bien identifier le candidat.

Vous pouvez prendre

le temps d'expliquer au candidat qu'il vous faut vous assurer qu'il s'agit bel et bien de lui et non pas de quelqu'un qui tente d'usurper son identité et de conclure un bail au nom d'une autre personne. Les informations qui sont détenues par votre entreprise, et cela inclut vos concierges et employés, doivent être vérifiées mais aussi tenues de façon confidentielle. Il faut donc, dans l'intervalle requis pour l'examen du dossier, vous assurer que les renseignements soient transmis de façon sécuritaire s'ils ont à l'être et conservés dans une pièce sécuritaire qui est verrouillée, et que les données doivent être dans un classeur sécuritaire et verrouillé, ou mieux, dans un coffre-fort.

Dès que vous avez fini l'utilisation de ces données, il est important de les détruire par voie de déchiquetage sécuritaire. Il vous faut éviter que ces informations se retrouvent sur le dessus d'une pile à l'air libre ou dans un

classeur non verrouillé ou un tiroir du bureau dans un espace qui vous sert à rencontrer les locataires lorsque vous faites des locations. Il en va de même de votre ordinateur ou de tout disque dur externe utilisé pour enregistrer les informations. Ces dernières devraient être détruites dès que vous avez terminé de les utiliser.

En effet, vous êtes responsable de vous assurer que les données soient maintenues de façon confidentielles.

Nous pouvons vous aider à mettre en place les politiques et les processus spécifiques à votre entreprise si vous le souhaitez.

Dans certains cas, vous pourrez référer les candidats à la location à notre service qui pourra procéder à son identification. En effet, nous offrons depuis quelques années déjà le service locataire vérifié qui permet au locataire de valider sa candidature directement auprès de

l'APQ.

In recent news, there has been a lot of talk of identity theft because of the data leak at the Mouvement Desjardins and Capitol One Bank, recently. One must be aware that as a rental property owner confidential information must be kept securely during the statutory period, and that, as soon as your decision about acceptance or not of a candidate-tenant is made, the result of the assessments should normally be destroyed.

How to avoid being a victim of fraud yourself?

Following an important data leak, we should remember that we must verify the identity of our

tenant with a photo ID that ensures that we have the right person in front of us. We should take the time necessary to properly identify our candidate.

You can take the time to explain to the candidate that you need to make sure that it is really him or her and not someone else who is trying to impersonate him/her and enter into a lease on behalf of another person. The information held by your company, including your concierges and employees, must not only be verified but also kept confidential. It is therefore necessary, in the interval required for the examination of the file, to ensure that the information is transmitted in a safe way if that has to be done and kept, if need be, in a secure room that is

IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.



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



locked, and that the data must be kept in a secure and locked filing cabinet, or better even, in a safe.

Once you have finished using these data, it is important to destroy them by secure shredding. You

should avoid keeping this information on the top of a stack in the open or in an unlocked filing cabinet or a desk drawer in a space

that you use to meet tenants when you do your renting process. The same applies for your computer

or any external hard drive used to register information. These should be destroyed as soon as you finish using them.

Indeed, you are responsible for ensuring that the data are kept confidential.

We can help you implement the policies and processes specific to your business should you wish so.

In some of them you will be able to refer the candidate-tenants to our service which will be able to carry

out their identification. Indeed, for some years now, we have been offering the verified tenant service which allows the tenant to validate his candidacy directly with the APQ.

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

Découvrez notre assurance de groupe auto, habitation et entreprise

En tant que membre de l'Association des propriétaires du Québec, vous pouvez compter sur notre assurance auto, habitation et entreprise personnalisée, et sur nos agents en assurance de dommages pour adapter vos protections à vos besoins spécifiques.

La Personnelle est là pour vous

- **Protections auto et habitation personnalisées à vos besoins** — moins de tracasseries pour vous
- **Protections entreprise adaptées aux besoins des propriétaires fonciers** — plus de temps pour vos affaires

- **Tarifs de groupe exclusifs non offerts au grand public** — plus d'économies
- **Service hors pair** — y compris pour les réclamations 24 h, 7 jours sur 7 et plus encore

De plus, nous vous accompagnons partout et en tout temps :

Services en ligne

Gérez vos polices d'assurances auto et habitation en ligne :

- Consultez vos documents d'assurance
- Modifiez votre adresse, votre mode de paiement ou ajoutez un conducteur
- Faites une réclamation et plus encore

Application La Personnelle

- Accédez aux Services en ligne rapidement, même durant vos déplacements
- Profitez de nos programmes de prévention gratuits, comme RadarMC qui vous avise en cas de risques météo extrêmes

Nous sommes là pour vous. Demandez une soumission.

lapersonnelle.com/apq 1 888 476-8737

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. Les économies et les rabais sont sous réserve de conditions d'admissibilité et peuvent varier selon la province et le territoire. Les tarifs et les rabais peuvent être modifiés sans préavis. Les clauses et modalités relatives aux protections décrites sont précisées au contrat d'assurance, lequel prévaut en tout temps. MC Radar est une marque de commerce de Desjardins Groupe d'assurances générales inc., employée sous licence.

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

Découvrez notre assurance de groupe auto, habitation et entreprise

INFILTRATION D'EAU PAR LE TOIT : ABANDON DE LOGEMENT ET TRAVAUX REPORTÉS EN RAISON DU FROID, QUAND EST-IL?

Infiltration of water through the roof: abandonment of the housing and repair work postponed because of the cold, what will it be?

Me Jean-Olivier Reed

Le 28 janvier 2019, un juge administratif de la Régie du logement a rendu une décision sur ce sujet.¹

L'histoire est la suivante: Vers le 22 novembre 2018 une infiltration d'eau à trois endroits dans le logement: la cuisine, le salon et la salle de bain.

Le locataire appelle le propriétaire et la Ville de Montréal, une nouvelle infiltration a lieu le 26 novembre.

Un inspecteur de la ville visite les lieux et émet un avis d'infraction.

Au jour de l'audience, la situation n'a pas changé. L'eau a coulé pour une durée totale d'environ trois semaines depuis le 26 novembre 2018, lors de trois périodes de redoux. Les infiltrations sont importantes à chaque fois. Le locataire habite toujours le logement et il ne souhaite pas le quitter.

Le locateur témoigne qu'il ne peut faire réparer le toit en ce moment à cause du froid intense qui sévit. Il espère pouvoir procéder aux travaux correc-

tifs au cours du mois de février 2019. Il attend un redoux. Il fera les travaux à l'intérieur du logement par la suite, dit-il.

Le locataire prétend que le logement est impropre à l'habitation et doit l'abandonner.

Voici la réflexion du juge administratif:

« 17 La première question qui se pose est la suivante : le logement est-il impropre à l'habitation ?

18 Le fardeau de la preuve afin de démontrer qu'un logement est impropre à l'habitation repose sur celui qui invoque cet état.

19 Selon le deuxième alinéa de l'article 1913 du Code civil du Québec, est considéré impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. Il peut être également déclaré comme tel par le tribunal ou par l'autorité compétente, y compris par la Régie du logement¹ et par la municipalité².

20 Il convient de distinguer le logement impropre de l'état inhabitable d'un logement³, lequel

comporte aussi une composante d'insalubrité, mais d'un degré inférieur : « On peut retenir de l'ensemble de ces définitions que l'habitabilité renferme implicitement une exigence de salubrité dont l'absence peut amener à la conclusion qu'un logement est impropre à l'habitation. En revanche, l'article 1913 C.c.Q. décrit le logement impropre à l'habitation comme celui dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants et du public. ... Malgré cette parenté de situations, les commentaires du ministre de la Justice nous invitent à ne pas confondre le mauvais état d'habitabilité avec l'état d'un logement impropre à l'habitation. Comme le législateur n'est pas censé parler pour ne rien dire, il faut conclure que le concept d'habitabilité est plus compréhensif que celui de l'état d'un logement impropre à l'habitation. En revanche, l'état d'un logement impropre à l'habitation requiert, quant à l'aspect sanitaire, un degré supérieur d'insalubrité à celui supposément

compris dans la notion d'inhabitabilité. Par voie de conséquence, un logement qui n'est pas en bon état d'habitabilité pourrait se caractériser comme logement impropre à l'habitation mais ce ne sont pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui peuvent être considérés comme impropres à l'habitation. »⁴

21 Ainsi, si un logement inhabitable pourra être qualifié impropre à l'habitation, ce ne sont cependant pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui le seront. Le concept de logement inhabitable est, en effet, plus large que celui de logement impropre à l'habitation.

22 L'article 1915 du Code civil du Québec permet

au locataire d'abandonner les lieux et demander la résiliation du bail lorsque le logement est impropre à l'habitation. Il doit aviser le locateur de l'état du logement, avant son abandon ou dix jours après, afin d'être dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement était impropre à l'habitation.

23 Il incombe au locataire d'établir, par preuve prépondérante, que l'état du logement constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public. Pour ce faire, il ne suffit pas qu'il démontre l'état du logement, encore faut-il qu'il prouve le lien de causalité entre l'état du logement et la menace qu'il constitue.⁵



24 Rappelons, en effet, qu'un logement peut être en mauvais état d'habitabilité, sans pour autant constituer une menace pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public. Il s'agit de deux situations couvertes par des dispositions différentes.

25 L'état impropre du logement doit aussi être évalué de façon objective⁶.

26 Pour ce faire, il faut se demander si une personne ordinaire, exposée aux mêmes conditions, peut vivre objectivement dans le logement concerné sans que sa santé ou sa sécurité ne soit menacée :

« Selon la jurisprudence, pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locata-

ire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement et en cette matière, selon la jurisprudence, le fardeau de la preuve incombe au locataire qui revendique droit au déguerpissement. »⁷

27 À cette fin, le locataire peut soumettre une preuve technique ou médicale permettant de conclure objectivement à l'existence d'une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public liée aux déficiences du logement⁸.

28 Une expertise médicale est requise dans les cas où la santé des occupants est en jeu ou encore dans les cas où la locataire prétend à une condition médicale qui découle de l'état du logement, afin de prouver la relation causale entre l'état de santé et l'état impropre à l'habitation du logement⁹.

29 La preuve ne démontre pas que le logement est devenu impropre à l'habitation, à savoir qu'il a atteint le degré d'inhabitabilité, quoique la voie soit déjà bien pavée à cet égard et qu'il le deviendra si le locateur n'intervient pas et persiste dans son inaction. Concer-

nant les travaux, l'argument du propriétaire selon lequel le froid l'a empêché de faire les travaux est-il valable?

Le juge explique la situation de la façon suivante :

30 Le toit coule et l'eau s'infiltré dans le logement à chaque redoux. Les travaux correctifs n'ont pas été entrepris. Le locateur est en défaut d'exécuter ses obligations, lesquelles sont des obligations de résultat.

31 Le Tribunal n'appliquera pas l'article 1917 du Code civil du Québec, mais plutôt l'article 1918 qui permet d'ordonner au locateur d'exécuter ses obligations, puisque l'inaction du locateur, si elle persiste, risque effectivement de rendre le logement impropre.

32 Il est donc ordonné au locateur d'exécuter ses obligations et de faire tous les travaux à la toiture et au logement d'ici la fin du mois de mars 2019 au plus tard, à savoir éliminer de façon permanente l'infiltration d'eau, enlever tous les matériaux corrompus par l'humidité et l'eau, désinfecter les structures qui ne peuvent être enlevées et réparer le bâtiment en respectant les normes de construction applicables.

33 En ce qui concerne les travaux au logement, le locateur devra préalablement suivre les prescriptions de la loi en ce qui concerne les travaux urgents et nécessaires (article 1865 du Code civil du Québec) et les accès au logement (article 1931 et suivants du Code civil du Québec).

34 La sanction de la contravention à une ordonnance émise en vertu de l'article 1918 est précisée à l'article 112 de la Loi sur la Régie du logement¹⁰ qui se lit comme suit :

« 112 Quiconque refuse de se conformer à une ordonnance de la Régie autre que celle prévue par l'article 1973 du Code civil commet un outrage au tribunal. Toutefois, si le contrevenant re-

fuse de se conformer à une ordonnance prévue par l'article 55 ou par l'article 1918 du Code civil, l'amende est d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$. »

35 Le locataire a droit à une diminution de loyer de 75 % (ou 375 \$ par mois) à compter du mois de décembre 2018 pour la perte de jouissance subie, et ce, jusqu'à ce que les travaux soient complétés.

36 Pour les troubles et inconvénients importants vécus par le locataire, des dommages-intérêts de 500 \$ sont accordés. » Le coût supplémentaire pour ces travaux n'est pas une raison, ni le froid comme vous pouvez constater.

Lemire c. Therrien 2019 QCRDL 2830

Au moment de mettre sous presse, les délais d'appel n'étaient pas expirés.

On January 28, 2019, an administrative judge of the Régie du logement made a decision on this subject.¹

The story goes as follows: Around November 22, 2018 there was water infiltration in three places in the housing: the kitchen, the living room and the bathroom.

The tenant calls the owner and the City of Montreal, and a new infiltration takes place on November 26th, 2018.

A city inspector visits the premises and issues a notice of offence.

On the day of the hearing, the situation has not changed. The water has entered for a duration of about three weeks since November 26, 2018, during three periods of mild weather. The infiltrations are substantial each time. The tenant still lives in the house and he does



DAMA ASSURANCES
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

L'ASSURANCE PROTECTION LOCATEUR

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

not want to leave.

The landlord testifies that he cannot have the roof repaired at this time because of the intense cold. He hopes to proceed with the corrective work during the month of February 2019. He is waiting for a warm-up. He will do the work inside the house later, he says.

The tenant claims that the housing is unfit for habitation and that he must abandon it.

Here follows the reflection of the administrative judge:

17 The first question is: is the dwelling unfit for habitation?

18 The burden of proof to show that a dwelling is unsuitable for habitation rests on the person who invokes that condition.

19 According to the second paragraph of article 1913 of the Civil Code of Québec, a housing is considered to be unsuitable for habitation when its condition poses a serious threat to the health or safety of the occupants or the public. It may also be declared as such by the Court or by the competent authorities, including the

Régie du logement 1 and the municipality 2.

20 It is necessary to distinguish the unsuitability of a dwelling from the uninhabitable state of a dwelling 3, which also includes a component of insalubrity, but of a lower degree: « From all these definitions it can be said that habitability implicitly contains a health requirement, the absence of which may lead to the conclusion that a dwelling is unfit for habitation. On the other hand, Section 1913 of the C.c.Q. describes a housing that is unfit for habitation as one whose condition poses a serious threat to the health or safety of the occupants and the public. ...

Despite this kinship of situations, the comments of the Minister of Justice invite us not to confuse the poor state of habitability with the state of a dwelling unfit for habitation. Since the legislator is not supposed to speak to say nothing, we must conclude that the concept of habitability is more comprehensive than that of the state of a dwelling unfit for habitation. On the other hand, the state of a dwelling unfit for habitation requires, as regards the health aspect, a higher degree of insalubrity than that supposedly included in the notion of inhabitability. Consequently, a dwelling that is not in a good state of habitability could be characterized as housing that is unfit for habitation, but not all dwellings that are in a poor state of habitability can be considered unfit for habitation. »4

21 Thus, although an uninhabitable dwelling may be considered unfit for habitation, not all dwellings that are in a bad state of habitability will be so. The concept of uninhabitable housing is, in fact, wider than that of housing unfit for habitation.

22 Section 1915 of the Civil Code of Québec allows the tenant to abandon the premises and request the termination of the lease when the housing is unfit for habitation. He must notify the lan-

lord of the condition of the dwelling, before it is abandoned or ten days later, in order to be exempted from paying the rent for the period during which the dwelling was unfit for habitation.

23 It is the tenant's responsibility to establish, by overriding evidence, that the condition of the dwelling poses a serious threat to the health or safety of its occupants or the public. To do this, it is not enough that he demonstrates the state of the housing, it is also necessary that he proves the causal link between the state of the housing and the threat it constitutes.5

24 Remember indeed that a dwelling may be in a poor state of habitability, without constituting a threat to the health and safety of its occupants or the public. These are two situations covered by different provisions.

25 The improper housing condition must also be objectively assessed.6

26 To do this, one must ask whether an ordinary person, exposed to the same conditions, can live objectively in the housing concerned without his health or safety being threatened: « According to the jurisprudence, in order to assess whether improper housing accommodation poses a serious threat to health, the Court must make such an assessment in an objective manner and consider whether an ordinary person can live objectively under the conditions set out at the hearing. It is not the subjective apprehensions or the psychological state of the tenant or the occupants that must prevail, but rather the situation or the state of the premises that is objectively understood and analyzed in the course of the sudden departure decision and in this respect, according to the jurisprudence, the burden of proof lies with the tenant who claims the right to sudden departure. 7

27 For this purpose, the tenant may submit technical or medical evidence to objectively conclude that there is a serious threat to the health or safety of the occupants or the public related to the housing deficiencies.8

28 Medical expertise is required where the health of the occupants is at stake or in cases where the tenant claims a medical condition that results from the condition of the dwelling, in order to prove the causal relationship between the state of health and the unfit condition of the dwelling for habitation.9

29 The evidence does not show that the dwelling became unfit for habitation, namely that it reached the ultimate degree of uninhabita-

Sutton
L'immobilier nous habite

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

bility, although the road is already well paved in this respect and it will become even more so if the landlord does not intervene and persists in his inaction. Regarding the work, the owner's argument that the cold prevented him from doing the work, is it valid? The judge explains the situation as follows:

30 The roof leaks and the water seeps into the house at every warm-up of the weather. Corrective work has not been undertaken. The landlord is in default of performing his obligations, which are obligations of result.

31 The Court will not apply section 1917 of the Civil Code of Québec, but rather section 1918 which allows the landlord to be ordered to perform his obligations, since the inaction of the landlord, if it persists, is likely to make the housing unfit.

32 The landlord is therefore ordered to fulfill his obligations and to do all the work on the roof and the dwelling by the end of March 2019 at the latest, namely to permanently eliminate the infiltration of water, remove all materials contaminated with moisture and water, disinfect the structures that cannot be removed, and repair the building in accordance with applicable building codes.

33 With regard to housing work, the landlord must first comply with the provisions of the Act as regards urgent and necessary work (section 1865 of the Civil Code of Québec) and access to the housing (section 1931 and following of

the Quebec Civil Code).

34 The penalty for contravening an order issued under section 1918 is specified in section 112 of the Act respecting the Régie du logement¹⁰, which reads as follows:

« 112. Anyone who refuses to comply with an order of the Régie other than that provided for in section 1973 of the Civil Code is guilty of contempt of Court.

However, if the offender refuses to comply with an order under section 55 or under section 1918 of the Civil Code, the fine is not less than \$5,000 and not more than \$ 25,000. »

35 The tenant is entitled to a rent reduction of 75% (or \$375 per month) as of December 2018 for the loss of enjoyment suffered, until the work is completed.

36 For significant disturbances and inconveniences experienced by the tenant, damages of \$500 are awarded. The extra cost for this work is not a reason, nor the cold as you can see.

Lemire vs. Therrien 2019 QCRDL 2830

At the time of going to press, deadlines for appeal had not expired yet.

14000\$ POUR DISCRIMINATION : LES LOCATAIRES PEUVENT AUSSI DISCRIMINER!

Selon l'article diffusé*, la locataire a insulté et porté des propos racistes lorsqu'elle était locataire du couple et même après avoir été expulsé du logement.

Le Tribunal des droits de la personne a condamné la citoyenne lavalloise à verser un total de 14 000\$ en dommages punitifs et moraux en raison de propos xénophobes proférés envers un couple et leur fille d'origine péruvienne installé au Québec depuis 28 ans.

On parle souvent dans les médias de propriétaires qui discriminent au téléphone par le son de la voix mais on voit désormais que c'est aussi les locataires qui font de la discrimination.

Selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ), la discrimination, c'est lorsqu'un individu ou un groupe d'individus est traité différemment en raison de caractéristiques person-

nelles. La discrimination peut se manifester sous la forme d'une distinction, d'une exclusion ou d'une préférence. Elle peut être exercée par un individu ou par une organisation.

Toujours selon la CDPDJ, dans la dernière année, la Commission a ouvert 60 dossiers dans le domaine du logement, parmi lesquels 20 % concernent la présence d'enfants ou une famille monoparentale.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous rappelle que la discrimination peut coûter très cher comme on peut le voir avec ce jugement de 14000\$ à payer par la locataire ou celui de 12000\$ à payer par un couple de propriétaires en janvier 2018.

Il faut traiter chaque locataire de manière égale et procéder aux vérifications complètes.

«Nous recommandons aux propriétaires de prendre le soin de considérer l'ensemble de l'évaluation du locataire avant

de prendre une décision. Il serait hasardeux de refuser ou d'accepter un candidat sur la base d'une vérification partielle. Cela pourrait entraîner soit une erreur de sélection ou de la discrimination».

Le résultat d'une enquête de crédit combinée à une enquête de pré-location complète est l'occasion d'une discussion entre propriétaire et locataire pour régler des difficultés qui auraient pu être soulevées lors de la vérification du locataire et de trouver des solutions alternatives comme le cautionnement.

La relation que vous aurez avec votre locataire dépend aussi des précautions que vous prendrez.

Cette vérification, en plus de vous assurer la paix d'esprit dans votre sélection, vous protégera de toute accusation de discrimination!

<https://courrierlaval.com/14-000-pour-des-propos-racistes-et-xenophobes/>

LES ODEURS DE CANNABIS OU LA FUMÉE DOIVENT ÊTRE RÉCURRENTES ET ENVAHISSANTES

The odour or smoke of cannabis must be recurrent and invasive

Me Robert Soucy

Le locataire demande une ordonnance d'exécution en nature contre son locateur afin qu'il lui procure la jouissance paisible de son logement, une diminution de loyer et des dommages moraux de 1000 \$.

Les faits

Le locataire loue un logement subventionné et adapté au loyer mensuel de 210 \$ par mois. Dès l'automne 2016, le locataire se plaint d'émanations toxiques et d'odeurs provenant d'un voisin. Le locataire allègue que ces émanations lui causent préjudice, nuisent à sa qualité de vie et compromettent sérieusement sa santé. Le locataire attendra près de deux ans pour transmettre une mise en demeure le 9 juin 2018 et déposer le présent recours.

Le locataire soutient que les odeurs sont quotidiennes et à toute heure du jour ou de la nuit. Il ventile son logement et il bloque un conduit qui sert à ventiler le logement. Il déclare que cela arrive souvent, fréquemment. L'odeur augmente en intensité, de

sorte que, en juin 2018, il décide d'envoyer une mise en demeure et quitte son logement le 12 juillet suivant, bien qu'il y revient 1 à 3 fois par semaine. Depuis, il n'a senti l'odeur qu'une seule fois. Toutefois, il n'a pas documenté les faits au cours de la période qui précède l'envoi de sa mise en demeure, en juin 2018. Il se dit malheureux et il ne peut tolérer les odeurs nauséabondes.

Témoignages

La femme de ménage du locataire effectue l'entretien du logement tous les samedis depuis 2 ans. Elle dit avoir constaté une mauvaise odeur qu'elle ne supporte pas. Elle sent l'odeur à toutes les semaines.

Monsieur Rios a accompagné le plaignant jusque chez le voisin, un monsieur Fackini, où il a senti une odeur de cigarette. La conjointe du plaignant le visite 3 à 4 fois par semaine. Elle dit avoir senti une odeur de marijuana dans le logement depuis deux ans.

Un frigoriste mandaté par le locateur témoigne que le système de ventilation est parfaitement

fonctionnel. Le gérant de l'immeuble précise que le système de ventilation fonctionne constamment. Il se souvient que le locataire s'est plaint des odeurs de cannabis en juin 2018, ce qu'il n'a pas lui-même senti.

M. Fackini habite l'immeuble depuis 2015. Son logement est à l'étage au-dessus et en biais avec celui du locataire. Il raconte avoir subi un cancer en 2016. Pour soulager ses douleurs, il a fumé du cannabis pendant quelques mois sur son balcon extérieur seulement. En mars 2017, il a plutôt utilisé des gélules de CBD, le cannabidiol. Puis, il s'est procuré de la fleur de cannabis. En 2016, lorsque le gestionnaire est venu chez lui, il n'y avait pas d'odeur et il n'a eu aucune autre nouvelle. La nouvelle gestionnaire est venue plus récemment et n'a rien senti. Il reconnaît fumer la cigarette dans son logement.

La nouvelle gestionnaire confirme n'avoir rien

senti chez M. Fackini en juin 2018 qui utilise une machine à inhaler l'huile de cannabis.

Analyse de la juge

Le locataire dépose la décision Chassé c. Chartier¹, en invoquant que la connaissance judiciaire a déjà établi que l'odeur de cannabis peut affecter la jouissance du logement. Dans cette décision, la Régie du logement est saisie d'une demande en résiliation de bail par les locataires qui prétendent être fortement incommodés par la fumée et les odeurs de cannabis.

La juge, en la présente instance², émet de sérieux doutes sur l'existence de troubles de jouissance découlant de l'odeur de la fumée de cannabis et encore moins, qu'à elle seule, cette odeur puisse être source de préjudice sur

la santé et cela sans autre forme de preuve. Elle rappelle aussi que les locataires voisins doivent subir les inconvénients normaux qui peuvent découler de l'occupation dans un immeuble à logements multiples. La juge tient également compte du fait que dorénavant, la possession de cannabis est permise dans les limites et conditions établies par la loi. Selon elle, la jurisprudence a déjà établi que les odeurs de cannabis ou la fumée, lorsqu'elles sont récurrentes et envahissantes, peuvent constituer une source de tracasseries anormales et elle cite une abondante série de décisions récentes³. Dans la dite décision, la juge déclare que le trouble doit être excessif et déraisonnable :

„Mentionnons, à priori, que le test doit nécessairement être objectif. On



ne saurait, en effet, conclure à une contravention du simple fait qu'une personne ne tolère pas l'odeur de cannabis, de la cigarette ou celle de la nourriture. 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.

Ainsi, le Tribunal, tout comme toutes matières affectant les troubles de jouissance, n'est appelé à se prononcer que sur une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur, constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la sanction réclamée.⁴

En conclusion, pour qu'ils soient considérés excessifs et déraisonnables, les inconvénients doivent être graves et récurrents. En matière d'odeurs, la jurisprudence est exigeante, comme l'explique un auteur :

„Pour pouvoir obtenir une diminution de loyer en cette matière, le locataire doit prouver que les odeurs dont il se plaint sont fortes, persistantes, désagréables et insupportables au point de l'incommoder en permanence. Le locataire devra également prouver le type d'odeur et sa provenance.⁵”

En plus de la démonstration d'inconvénients excessifs et déraisonnables, le locataire a l'obligation de transmettre une mise en demeure qui constitue un prérequis à la sanction du droit à la diminution de loyer. Il faut une dénonciation claire des reproches afin de permettre à la personne poursuivie de corriger la situation dans un délai raisonnable :

„Le principe étant que si les locataires, par leur silence, accommodement, négligence ou omission, gardent le silence, ils ne peuvent espérer tirer profit de l'écoulement du temps et ainsi obtenir une réduction de loyer pour une période équivalant à la durée du manquement.⁶”

La Régie du logement conclut que depuis l'envoi de la mise en demeure en juin 2018, le locataire n'a pas démontré par une preuve complète, documentée et crédible qu'il avait subi un trouble de jouissance causé par des odeurs fortes, persistantes, désagréables et insupportables au point de l'in-

commoder en permanence. La Régie du logement a rejeté la demande en diminution de loyer déposée par le locataire et elle n'a pas émis d'ordonnance à l'encontre du locataire. La demande en dommages moraux a aussi été rejetée.

The tenant requests an order for specific performance against his landlord so that the latter gives him the peaceful enjoyment of his dwelling, a reduction of rent and moral damages of \$1000.

The Facts

The tenant rents subsidized housing adapted to a monthly rent of \$210 per month. In the fall of 2016, the tenant complains of toxic fumes and odours emanating from the apartment of a neighbour. The tenant alleges that these emanations cause him harm, affect his quality of life and seriously compromise his health. The tenant will wait almost two years to send a formal notice on June 9, 2018 and file this appeal.

The tenant maintains that the odours are occurring daily and at any time of the day or the night. He ventilates his housing and blocks a conduit which serves to ventilate the dwelling. He states that this happens often, frequently. The smell increases in intensity, so that, in June 2018, he decides to send a formal notice and he leaves his dwelling on July 12, although he returns there 1 to 3 times a week. Since then, he has smelled the odour only once. However, he did not document the facts during the period preceding the sending of his notice, in June 2018. He says he is unhappy and he cannot tolerate the nauseating odours.

Testimonials

The tenant's housekeeper has been cleaning the dwelling every Saturday for 2 years. She says she has noticed a bad smell that she cannot stand. She smells the odour every week.

Mr. Rios accompanied the complainant to the neighbour's apartment, inhabited by a certain Mr. Fackini, where he smelled a cigarette odour. The complainant's spo-

use visits him 3 to 4 times a week. She says she has smelled the odour of marijuana in the dwelling for two years.

A refrigeration technician appointed by the landlord testifies that the ventilation system is perfectly functional. The manager of the building specifies that the ventilation system is running constantly. He remembers that the tenant complained about the smell of cannabis in June 2018, which he himself did not notice.

Mr. Fackini has been living in the building since 2015. His dwelling is on the floor above and at an angle to that of the complaining tenant. He says he suffered from cancer in 2016. To relieve his pain, he smoked cannabis for a few months, on his outdoor balcony only. In March 2017, he used CBD capsules - cannabidiol - instead. Afterwards he got some cannabis flower. In 2016, when the manager came to his apartment, there was no smell and he got no other news. The new manager did check more recently and did not smell anything. Mr. Fackini admits that he smokes cigarettes in his housing.

The new manager confirms that she did not smell anything at Mr. Fackini's dwelling in June 2018 where he uses a device to inhale cannabis oil.



Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



FOURNISSEUR
MEMBRE



FIER MEMBRE



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



SOLUTIONCIMEX.COM

The Judge's analysis

The tenant files the decision *Chassé v. Chartier*¹, arguing that jurisprudence has already established that the smell of cannabis can affect the enjoyment of a housing. In this decision, the Régie du logement received a request for termination of the lease from landlords who claimed to be highly inconvenienced by smoke and odours of cannabis.

In this present case, the judge² expresses serious doubts about the existence of disturbances of enjoyment arising from the smell of cannabis smoke, let alone that this odour can be a source of harm to health, and that without any other form of proof. She also recalls that neighbouring tenants must bear the normal inconveniences that may arise from occupying a multi-unit building. The judge also takes into account that from now on, possession of cannabis is permitted within the limits and conditions established by law. According to her, jurisprudence has already established that cannabis odours or smoke, when they are recurrent and invasive, can constitute a source of abnormal harassment and she cites an abundant series of recent decisions³. In the said decision, the judge states that the inconvenience must be excessive and unreasonable:

«It should be noted that, in principle, the test must

be objective, since it cannot be concluded that a person does not tolerate the smell of cannabis, cigarettes or food. What is uncomfortable for some may not be for others, and therefore the Court is called upon to rule only on an extraordinary and unusual situation. Thus, the Court, like for all matters affecting the disturbances of enjoyment, is called upon to pronounce itself only on a situation which, by its repetition, insistence and amplitude, constitutes a grave, excessive or unreasonable attack justifying the sanction requested.»⁴

In conclusion, to be considered excessive and unreasonable, the disadvantages must be serious and recurrent. In matters of odours, jurisprudence is demanding, as one author explains:

« In order to obtain a reduction of rent in this matter, the tenant must prove that the odours of which he complains are strong, persistent, unpleasant and unbearable to the point of inconveniencing him permanently. The tenant will also have to prove the type of odour and its origin.»⁵

« In addition to the demonstration of excessive and unreasonable inconvenience, the tenant has the obligation to transmit a formal notice which constitutes a prerequisite to the sanction of the law for the reduction of rent. A cle-

ar denunciation of the accusations is required to enable the accused to correct the situation within a reasonable time:

« The principle being that if the tenants, by their silence, accommodation, negligence or omission, remain silent, they cannot hope to take advantage of the passage of time and thus obtain a reduction of rent for a period equivalent to the duration of the default.»⁶

The Régie du logement concludes that, since the

sending of the notice in June 2018, the tenant has not demonstrated by a complete, documented and credible proof that he had suffered a disturbance of enjoyment caused by strong, persistent, uncomfortable and unbearable odours to the point of permanently inconveniencing him. The Régie du logement rejected the tenant's claim for rent reduction and did not issue an order against the landlord. The claim for moral damages was also rejected.

1. *Chartier c. Chassé*, 2018 QCCQ 2823.
2. *Moula c. Habitations communautaires Loggia*, 2018 QCRDL 41992.
3. *Allard c. Picard*, 2018 QCRDL 29981; *Pelletier c. Simo Realities Inc.*, 2018 QCRDL 30358; *Baba c. Bella Vista Apt*, 2018 QCRDL 27738; *Khouildy c. Quintal*, 2018 QCRDL 26244; *Parenteau c. Allard*, 2018 QCRDL 19414; *Roussel c. Turcotte*, 2018 QCRDL 18791.
4. *Opus citare note 2*, par. 34 et 35.
5. *Lamy, Denis. La diminution de loyer, Montréal, Wilson et Lafleur*, 2004, p.40.
6. *Opus citare note 2*, par. 42.

BÉTONEL^{MD}



Offre spéciale



CODE RABAIS À MENTIONNER pour obtenir les rabais

30758755

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

35%

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

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






Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

www.betonel.com

Année 2020

DÉPÔT DE LOYER LÉGAL DANS CERTAINES CIRCONSTANCES

Me Martin Messier

Rent deposit legal in certain circumstances

La Régie du logement a rendu le 7 février 2020 (1), une décision en matière de dépôt de garantie et s'est également prononcée sur les critères requis pour obtenir la résiliation du bail en cas de retards fréquents dans le paiement de loyer.

Le locateur, dans sa demande, demandait notamment la résiliation pour retard de paiement de plus de 3 semaines et également la résiliation du bail de la locataire pour cause de retards fréquents causant un préjudice sérieux.

La locataire, qui avait remis un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer, demandait à ce que ce montant payé en trop soit utilisé afin de compenser les loyers qu'elle devait.

Pour les fins de la présente analyse, les faits suivants sont importants :

- la candidate à la location du logement venait de France;
- le propriétaire n'était pas en mesure d'obtenir

des résultats concluants suite à une enquête de crédit dans les circonstances.

Selon la décision, la locataire a alors été refusée parce qu'elle ne remplissait pas les conditions de location au niveau de l'enquête préliminaire quant à sa capacité de payer, et qu'elle n'était pas en mesure de fournir une caution tel que suggérée par le locateur.

C'est ainsi que la locataire aurait offert de verser un dépôt à la signature du bail qui serait conservé jusqu'au moment de son départ.

L'analyse des dispositions pertinentes du Code Civil du Québec et des pratiques en matière de bail de logement, conjuguées au contexte de la présente affaire, ont mené le juge à conclure que le dépôt, dans les circonstances, puisqu'il n'a pas été exigé par le propriétaire mais offert par la locataire, était valable.

Le tribunal fait l'analyse de l'article 1904 du Code

Civil du Québec qui prévoit ceci :

« 1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté. »

Dans son analyse, le juge administratif tient compte du fait qu'il est permis à un locataire de payer et de s'engager à remettre des chèques post-datés et donc de renoncer à ses droits protégés par l'article de loi précité. Ici encore, le propriétaire ne peut pas obliger la remise de chèques post-datés, mais si le locataire l'accepte sans contrainte, le formulaire de bail obligatoire de la Régie du logement offre même la possibilité de cocher, à la section D, si le locataire accepte de remettre

des chèques post-datés pour la durée du bail. Cette obligation doit être respectée une fois consentie par le locataire.

Cette notion „d'être offert" par le locataire en opposition au fait „d'être exigé" par le propriétaire est extrêmement importante. Le juge de la Régie du logement retient qu'il s'agissait de la proposition de la locataire, de façon libre et éclairée, de remettre un dépôt, ce qui semble être déterminant dans

sa décision de valider le dépôt de garantie fait dans ces circonstances: „Cette proposition, lorsqu'acceptée par le locateur, est devenue une entente.”

Dans les circonstances particulières de la présente affaire, il s'agit également d'une façon pour la locataire de pouvoir conclure un bail qui autrement lui avait été refusé par le propriétaire en raison de l'impossibilité de vérifier les antécédents de crédit ou de lui fournir un cau-

SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

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

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

tionnement.

Le dépôt de garantie ayant été jugé valable, la locataire n'a pu s'en servir pour compenser le loyer dû et se retrouve en défaut de paiement.

Le propriétaire demande également la résiliation du bail pour retards fréquents dans le paiement du loyer:

Le locateur explique que 4 des 7 mois ont été payés en retard et ces retards ont une importance dans l'administration des affaires courantes causant des inconvénients au niveau administratif qui ont contribué à alourdir la gestion de l'immeuble en raison des différentes interventions requises pour obtenir le paiement du loyer, en plus d'avoir à payer des frais d'intérêts, sans toutefois être en mesure de soumettre un document à l'appui de son affirmation.

Sur ce point, le tribunal a conclu que les inconvénients subis ne constituaient pas un préjudice sérieux aux termes du Code Civil du Québec et a rejeté la demande de résiliation pour retards fréquents dans la paiement du loyer.

Dans les circonstances, le tribunal estime que la preuve qui lui a été soumise lui a été insuffisante pour conclure que le préjudice était sérieux et refuse pour

cette raison également une ordonnance qui aurait pu contraindre la locataire à payer le loyer le 1er jour de chaque mois sous peine de sanctions, qui pourraient inclure la résiliation du bail en cas de défaut.

Cette décision vient valider le dépôt dans un contexte particulier.

Il est cependant impératif de prendre en considération les circonstances particulières de la trame factuelle menant au présent jugement et les dispositions du Code Civil du Québec qui nous sont rappelées par le tribunal quant à l'impossibilité d'exiger un dépôt de garantie.

Il faut donc demeurer prudent avant de tirer des conclusions générales pour toutes les circonstances où un propriétaire pourrait recevoir un dépôt de garantie.

En conséquence, nous vous recommandons de communiquer avec nous pour analyser la situation qui se présentera à vous relativement à un dépôt de loyer.

On February 7, 2020 (1), the Régie du logement rendered a decision on the security deposit and it also ruled on the criteria required to obtain the termination of the lease in the event of frequent delays in the payment of

rent.

In his request the landlord asked, in particular, for termination for late payment of more than 3 weeks and also for the termination of the tenant's lease because of frequent delays causing serious harm.

The tenant, who had given a security deposit equivalent to two months' rent, asked that this overpaid amount be used to offset the rent she owed.

For the purposes of this analysis, the following facts are important:

- the candidate for the rental of the dwelling came from France;

- the owner was not able to obtain conclusive results from a credit investigation under the circumstances.

According to the decision, the tenant was then refused because she did not meet the rental conditions at the level of the preliminary investigation as to her ability to pay, and she was not able to provide such a deposit, as suggested by the landlord.

This is how the tenant allegedly offered to pay a deposit upon signing the lease which would be kept until the time of her departure.

The analysis of the relevant provisions of the

Civil Code of Québec and practices in matters of housing lease, combined with the context of the present case, led the judge to conclude that the deposit, in the circumstances, since it had not been requested by the owner but offered by the tenant, was valid.

The Court analyzes section 1904 of the Civil Code of Québec which provides as follows:

« 1904. The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of rent in advance for more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent.

Nor may he exact any amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by postdated cheque or any other postdated instrument. »

In his analysis, the administrative judge takes into account the fact that it is permissible for a tenant to pay and to undertake to deliver post-dated cheques and therefore to waive his

rights protected by the aforementioned article of law. Here again, the landlord cannot oblige the delivery of post-dated cheques, but if the tenant accepts it without constraint, the mandatory lease form of the Régie du logement even offers the possibility of checking, in section D, if the tenant agrees to deliver post-dated cheques for the term of the lease. This obligation must be respected once consented by the tenant.

This notion of „being offered” by the tenant as opposed to „being demanded” by the landlord is extremely important. The judge of the Régie du logement holds that it was all about the proposal of the tenant, in a free and enlightened manner, to give a deposit, which seems to have been decisive in his decision to validate the deposit made in these circumstances: „When this proposal was accepted by the landlord, it became an agreement”.

In the particular circumstances of this case, this is also a way for the tenant to be able to enter into a lease that would otherwise have been re-



IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.

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

fused to her by the landlord due to the inability to verify her credit history or to provide a bond to him.

As the security deposit was deemed valid, the tenant could not use it to offset the rent due and so she found herself in default of payment.

The landlord also requests the termination of the lease for frequent delays in the payment of rent:

The landlord explains that 4 of the 7 months were paid late and these delays have an importance in the administration of current affairs causing inconveniences at the administrative level that have contributed to making the management of the building cumbersome due to the various interventions required to obtain payment of the rent, in addition to having to pay interest charges, without however being able to submit a document in support of his assertion.

On this point, the Court concluded that the inconvenience suffered did not constitute serious prejudice under the terms of the Civil Code of Québec and rejected the request for termination for frequent delays in the payment of rent.

In the circumstances, the Court considers that the evidence submitted to it was insufficient to conc-

lude that the damage was serious and for this reason it also refuses an order which could have forced the tenant to pay the rent on the 1st day of each month. under penalty of certain sanctions, which could include termination of the lease in the event of default.

This decision validates the deposit in a particular context.

However, it is imperative to take into consideration the specific circumstances of the factual framework leading to this judgement and the provisions of the Civil Code of Québec which are reminded to us by the Court as to the impossibility of requiring a security deposit.

We must therefore remain cautious before drawing general conclusions for all the circumstances in which a landlord could receive a security deposit.

Consequently, we recommend that you contact us to analyze the situation that will arise in relation to a rental deposit.

(1) 492393 23 20191121 G, 494259 23 20191129 G, 2020 QCRDL 4495.

PORT DU MASQUE RECOMMANDÉ MAIS PAS OBLIGATOIRE DANS LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Même si de nombreuses régions sont en zone rouge, le port du masque dans les immeubles résidentiels n'est pas obligatoire.

Selon les dernières mises à jour du site du Gouvernement du Québec sur la COVID-19 (1) :

„Le port du masque ou du couvre-visage est également obligatoire pour accéder à un hall d'entrée, une aire d'accueil ou un ascenseur d'un immeuble autre qu'un immeuble d'habitation ou pour y circuler.

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

Donc le port du masque en copropriété ou dans un immeuble locatif est recommandé mais non obligatoire.

Plusieurs propriétaires ont remarqué que de nombreux locataires arborent le couvre-visage dans les parties communes de l'immeuble, car ils veulent protéger les autres.

Nos immeubles sont des milieux de vie à part entière et plusieurs générations se croisent et cohabitent sous le même toit.

Même s'il n'est pas possible pour un pro-

priétaire de l'imposer, il peut le recommander fortement. Nous vous rappelons que vous pouvez toujours utiliser l'affiche encourageant le port du masque dans les parties communes de votre immeuble.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que c'est ensemble et par le dialogue que nous pourrions traverser cette pandémie.

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

Benjamin Moore

Benjamin Moore Carré Union

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

514-789-2826
bmcu.ca

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

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

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

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. 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

13. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

14. 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

15. 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

16. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveaahuissiers@bellnet.ca

- Signification de tous vos documents.
- Reprise de possession (Éviction).
- Exécution de jugements / Saisie
- Service de répartition pour le Province de Québec.
- Prise de constat d'état des lieux.

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

- Districts judiciaires de: Montréal Laval Terrebonne Longueuil Joliette Beauharnois, ainsi qu'un service de répartitions à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours sur 7

17. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour
Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

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

Noël Hémond
Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503

noel.hemond@investorsgroup.com

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

18. 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

19. INSPECTION BÂTIMENT

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641

info@batimex.ca

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

20. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

- Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie

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

21. 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.

22. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655

Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com

www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss

- Parqueterie

23. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval

Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200

Sans Frais : (866) 385-3004

www.cbefenestration.ca

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

24. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com

www.vic-construction.com

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

25. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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

USAGE NON CONFORME DE L'IMMEUBLE. QUI DOIT ASSUMER LA PERTE ENTRE LE VENDEUR ET L'ACHETEUR?

Me Annie Lapointe

Il a été discuté, dans un article précédent, des garanties du vendeur : la garantie de qualité (contre les vices-cachés) et la garantie du droit de propriété, qui contient entre autres, ce qu'on appelle les limitations de droit public qui échappent au droit commun de la propriété. On parle souvent alors de la réglementation qui ne

s'applique qu'à certains immeubles, comme les règlements de zonage, ou de construction, par exemple.

Nous y avons mentionné qu'il arrive parfois, lors de l'achat d'immeubles multi-logements, de constater que l'immeuble acheté contrevient en réalité à la réglementation municipa-

le. La garantie du vendeur, si elle n'est pas exclue dans l'acte de vente, en ce cas, peut permettre de se faire compenser. On ne peut par contre invoquer contre le vendeur la garantie si on était au courant de la situation irrégulière, ou s'il y avait des signes suffisants de cette situation irrégulière. Le jugement suivant en est un bon

exemple (1).

C'est l'histoire d'une propriétaire de triplex qui demande un permis afin de joindre deux logements afin d'en faire qu'un seul. Il y aura alors 2 adresses plutôt que trois dans l'immeuble. En plus des travaux planifiés, toutefois, la décision indique que la propriétaire en aurait profité afin

de convertir des salons en chambres et poser une serrure et des numéros distincts sur chaque porte de chambre. Elle loue ensuite chaque chambre sur une base individuelle et seul le locataire qui y habite a la clé de sa chambre et est responsable de la portion du loyer associée à sa chambre seulement.

Suite à la page 23

ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ
www.SeecliQ.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL
Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292

Distributeur Shell



Service d'aide aux Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

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

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

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573



Suite de la page 21 : Usage non conforme de l'immeuble. Qui doit assumer la perte entre le vendeur et l'acheteur?

La propriété est ensuite mise en vente, avec l'aide d'un courtier. L'acheteuse remarque lors de sa visite que des serrures et des numéros différents figurent sur les portes des chambres. Une copie des baux est remise. La pancarte au devant de l'édifice mentionne également « Chambres à louer ... ». Selon la décision, l'acheteuse ne s'enquiert pas si l'usage qui est fait des lieux est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité et le courtier ne l'avise pas non plus que cet usage contrevient aux règlements.

Il est fait mention dans le

jugement des mises en gardes émises par le notaire à la transaction lorsqu'il constate qu'il y a deux baux et plusieurs chambres de louées dans chacun des logements avec des numéros attribués à chaque personne. Il aurait mentionné que les lieux étaient peut-être utilisés comme maison de chambre. Il semblerait également que personne n'aurait réagi aux mises en garde ni posé de questions à cet effet.

Dans l'acte de vente, autant la vendeuse a déclaré qu'elle n'avait reçu « aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur et il n'a reçu aucun avis à l'effet que l'immeuble est en violation aux li-

mitations de droit public et qu'il ne connaît aucun motif pouvant y donner lieu », que l'acheteuse a déclaré s'obliger à « Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur ».

Quelques mois plus tard, un inspecteur de la municipalité visite l'immeuble et l'acheteuse reçoit une lettre de mise en demeure de la ville concernant plusieurs irrégularités et lui enjoignant de redonner à l'immeuble sa vocation de duplex. On a alors la confirmation que la vendeuse n'avait pas

les autorisations requises pour exploiter l'immeuble conformément à l'usage fait au moment de la vente. Régulariser la situation impliquerait de réduire les revenus locatifs qu'il est possible d'en tirer d'environ du tiers, d'où le recours de l'acheteuse en annulation de la vente, notamment, et en dommages-intérêts.

Selon le juge, bien que la vendeuse ne soit pas exempte de reproche, l'acheteuse, de son côté, n'a pas fait les vérifications pertinentes auprès de la ville quant à l'usage permis. Plusieurs indices laissaient croire à neuf logements plutôt que deux, en plus des mises en garde du notaire. L'acheteur a une certaine obligation de se renseigner raisonnablement avant de conclure un contrat. Ainsi, le juge en vient à la conclusion que l'acheteuse n'a pas agi en acheteur prudent et diligent, faisant ainsi tomber la garantie :

« Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur pru-

dent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux... » (2).

Ainsi, soit l'acheteuse a fait preuve de négligence grossière, soit elle savait dans quoi elle s'engageait : selon le juge, l'appât du gain a fait en sorte que l'acheteuse a fermé les yeux sur la situation; elle est donc responsable de son propre malheur. Et sa demande est rejetée.

Nous ne saurons jamais réellement si l'acheteuse était bel et bien au courant de la situation, mais la leçon que nous pouvons en tirer est l'importance de poser des questions. L'information quant au nombre de logements permis en vertu de la réglementation est cruciale, car elle influencera le calcul de rentabilité de l'immeuble, en plus d'éviter de mauvaises surprises.¹⁾ 450-17-004443-124, 2014 QCCS 1657.

(2) Code civil du Québec, article 1725.

RONA
L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET
SERVICE**

D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la
main d'œuvre



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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

ANCTIL
RONA

MATÉRIAUX

MAGOG
RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

ENCOMBREMENTS DES PARTIES COMMUNES

Autant pour une question de sécurité que de salubrité, les locataires ne doivent rien entreposer dans les parties communes.

On peut penser aux poussettes ou triporteurs qui prennent beaucoup de place dans les logements ou ceux qui ne possèdent pas de remise avec le logement.

On remarque souvent à ce temps-ci de l'année des bottes être laissées dans le couloir pour ne pas salir le logement.

Certains vont même jusqu'à installer un meuble à chaussures pour que ce soit rangé!

Mais les parties communes d'un immeuble, qu'il soit locatif ou en copropriété, doivent rester libres et dégagées en tout temps.

Pour égayer le couloir, certains vont installer une petite table avec un vase rempli de fleurs. Mais même si l'idée est bonne, il s'avère que c'est interdit.

Le locataire doit laisser le couloir, le palier et la cage d'escalier libres de tout encombrement. Ceci en grande partie pour une question de sécurité incendie.

Le fait de réduire un couloir peut notamment provoquer des incidents lors d'une évacuation en situation d'urgence.. Certains pourraient tomber et se blesser ou ne plus passer par manque d'espace.

On parle des couloirs mais cette interdiction d'encombrer s'applique aussi aux entrées, vestibules, paliers et escaliers, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de station-

nement et autres endroits communs.

Même si un de vos locataires conteste que sa paire de bottes ne gênera personne, il devra les enlever car c'est un des critères que les différents services de sécurité incendie vont vérifier lors de leurs inspections.

Dans le règlement d'immeuble APQ, l'interdiction de stocker et encombrer y est.

Dernier rappel : les balcons ne doivent pas être obstrués!

Le service d'incendie de la Ville de Montréal* détaille ces interdits liés au Balcons et issues de secours.

- Les moyens d'évacuation doivent être maintenus en bon état et ne pas être obstrués.

- Il est interdit à quiconque

d'ajouter un élément dans un moyen d'évacuation dont la présence a pour effet de diminuer la sécurité des personnes.

Il ne doit pas y avoir d'accumulation de neige ou de glace dans les passages et escaliers d'issue extérieurs de bâtiments utilisés.

- Les moyens d'évacuation doivent être exempts de toute obstruction ou entreposage (par exemple : appareils ménagers, meubles, pneus, matériaux de construction, accumulation de neige ou de glace, déchets, morceaux de métal et de tout autre encombrement).

- Le trajet du moyen d'évacuation doit faire accéder à la voie publique sans obstruction (par exemple : verrous à clé ou manuel, cadenas ou tout autre système de verrouillage).

- Les escaliers intérieurs,

corridors communs et tout autre trajet d'un moyen d'évacuation doivent être maintenus éclairés en tout temps.

- Les portes coupe-feu dans un moyen d'évacuation doivent être munies de quincaillerie tels un pêne et un ferme-porte. La porte doit s'ouvrir facilement et se refermer pour s'enclencher après chaque utilisation.

- Les escaliers, les balcons d'issue ainsi que leurs garde-corps ne doivent pas être endommagés et doivent être solidement fixés.

- Les escaliers à bascule et les échelles de secours doivent être solidement fixés au bâtiment. Ils ne doivent pas être endommagés.

<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/service-de-s%C3%A9curit%C3%A9-incendie-de-montr%C3%A9al-balcons-et-issues>

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

PROGRAMME PRO

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

L'ENTRÉE DES PRO EST OUVERTE DÈS 6H!

• PEINTURE ET ACCESSOIRES

15%

• DÉCORATION
• QUINCAILLERIE
• ÉLECTRICITÉ
• PLOMBERIE
• OUTILLAGE

10%

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

8%

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

5%

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

3%

EXCLUSIVEMENT À SHERBROOKE



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

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