

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Juillet 2020, Volume 36 No 7

### EFFETS SUR LES RELATIONS

En effet, j'ai eu l'occasion de constater personnellement les effets de la COVID-19 sur les relations propriétaires et locataires.

>>Page 2

### VÉLOS DANS LES COULOIRS

par l'augmentation des travailleurs à la maison et les voyages à l'étranger annulés, de nombreuses personnes se sont tournées vers la pratique du vélo.

>>Page 12

### ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

L'article 1074.2 se voulait établir une fois pour toutes les paramètres du recouvrement des montants de franchises de l'assurance du Syndicat et des coûts de réparations causés par un sinistre.

>>Page 18

## PORT DU MASQUE DANS LES IMMEUBLES

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

Dossier spécial à la page 4



Me Martin Messier

# LA COVID-19 COMPLIQUE LES RELATIONS PROPRIÉTAIRES LOCATAIRES

## *COVID-19 complica- tes landlord-tenant re- lationships*

### MOT DE L'ÉDITEUR

**E**n effet, j'ai eu l'occasion de constater personnellement les effets de la COVID-19 sur les relations propriétaires et locataires.

Je peux constater aisément que les gens sont exacerbés, tristes ou fâchés. J'ai ouvert autant de dossiers pour des altercations qui peuvent avoir des implications de nature criminelle dans les deux derniers mois que j'en ouvre normalement dans une année au complet. Je vous recommande fortement dans vos relations avec les locataires qui peuvent être teintées de préoccupations qui sont reliées ou amplifiées par la pandémie actuelle de prendre un moment de réflexion avant d'agir.

En effet, dans plusieurs cas il est important de souligner que les propri-

étaires et les locataires entrent malheureusement en conflit de façon instantanée. Tout simplement dans une situation qui normalement n'aurait jamais généré de tel conflit. On parle de situations relatives à la visite du logement, à l'inspection du logement, au paiement du loyer, au renouvellement des baux, à des situations qui impliquent des bruits avec les autres locataires.

Nous sommes tous confinés plus ou moins à la maison et restreints dans nos activités. Cette situation a des impacts sur tous. Il est important de prendre en considération l'évolution de la pandémie dans nos relations avec nos locataires.

Naturellement les excuses des locataires qui sont fournies sont irritantes et souvent injustifiées : j'ai entendu certa-

ins locataires dire qu'ils n'avaient pas à payer le loyer puisqu'il y avait la COVID-19, d'autres dire qu'ils n'avaient pas à respecter les autres locataires puisque c'était la COVID-19 et qu'ils pouvaient faire ce qu'ils voulaient, d'autres enfin dire qu'ils pouvaient demeurer dans le logement qu'ils n'avaient rien trouvé d'autre, encore une fois une excuse reliée à la COVID-19 alors que d'autres locataires attendent de rentrer dans le logement. Naturellement ces situations sont irritantes et inacceptables tant pour vous que pour les autres locataires de l'immeuble ou pour ceux qui doivent entrer dans le logement dans le cas d'un locataire qui refuse de quitter.

Je vous recommande cependant de prendre le temps d'analyser la situation et d'explorer la meilleure façon de commu-

niquer avec le locataire, dans tous les cas je vous recommande de visualiser votre conversation ou votre interaction avec le locataire comme si elle était diffusée à la télévision. Visualisez cette image et consacrez vous à un objectif : seriez-vous fier de voir la communication ou la rencontre diffusée auprès de vos amis, de vos proches ou de parfaits inconnus? Si la réponse est non, revoquez vos processus afin de vous assurer que la réponse devienne oui.

Je sais que ce n'est pas facile. Nous sommes là pour vous appuyer et vous conseiller. Il faut bien vous assurer qu'une rencontre toute simple et normale ne devienne pas un cauchemar pour vous soit par la dure réalité d'une demande devant la Régie du logement, car vous ne pouvez pas continuer votre relation

Volume 36 No 7  
Juillet 2020

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  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

contractuelle avec votre locataire amplifiée possiblement d'un dossier criminel si une bousculade ou des paroles ont été prononcées qui ont une implication de nature pénale ou criminelle.

Communiquez avec nous : nous sommes là pour vous aider, vous conseiller, vous suggérer l'approche la plus appropriée. Encore une fois nous savons que la situation est extrêmement difficile, mais nous voulons vous aider à ce qu'elle ne devienne pas tout simplement un cauchemar où vous devrez être représenté tant au niveau civil qu'au niveau crimi-

nel. Prenez le temps d'y penser et surtout de nous appeler. Nous sommes là pour vous.

**A**s a matter of fact I have had the opportunity to personally witness the effects of COVID-19 on landlord and tenant relationships.

I can easily see that people are irritated, sad or angry. I have opened as many files concerning altercations that may have criminal implications, in the past two months, as I normally open in a full year. I therefore strongly recommend that in your dealings with your tenants, which may be affected by concerns that are related or magnified

by the current pandemic, you take a moment to reflect before you act.

Indeed, in many cases it is important to point out that rental property owners and tenants unfortunately come into conflict almost instantly, quite simply in a situation that normally would never have generated such a conflict. We are talking here about situations relating to the visit of the housing, the inspection of the dwelling, the payment of rent, the renewal of leases, to situations which involve inconvenient noise made by other tenants.

We are all more or less confined at home and restricted in our activities these days. This situation has an impact on everyone. It is therefore important to take into account the evolution of the pandemic in our relations with our tenants.

Of course the tenants'

explanations that are provided are irritating and often unjustified. I have heard some tenants say that they don't have to pay the rent because of COVID-19. Others say they don't have to respect the other tenants because of COVID-19 and that they could therefore do what they wanted. Still others finally say that they could stay in the premises because they had not found anything else, again as an excuse related to COVID-19, while other tenants are waiting to move into the housing. Of course, these situations are irritating and unacceptable both for you and for the other tenants of the building, or for those who must move into the premises in the case of a tenant who refuses to leave.

I recommend, however, that you take the time to analyze the situation and explore the best way to communicate with your tenant. In any case I re-

commend that you consider your conversation or your interaction with the tenant as if it were broadcast on TV. Try to visualize this image and devote yourself to this goal: would you be proud to see the communication or the meeting broadcast to your friends, your relatives or even to complete strangers? If the answer is 'no', then reconsider your approach to ensure that the answer becomes 'yes'.

I know it is not easy. We are here to support and advise you. You must make sure that a very simple and normal meeting does not become a nightmare for you, either by the harsh reality of a request before the Régie du logement, because you cannot continue your contractual relationship with your tenant, possibly amplified by a criminal record if an altercation happened or unfortunate words have been uttered which have a penal or criminal implication.

Contact us therefore: we are here to help you, to advise you, and suggest the most appropriate approach to be taken. Once again, we know the situation is extremely difficult, but we want to help you so that it does not simply turn into a nightmare where you would have to be represented on both the civil and criminal levels.

Take the time to think about it, and especially to call us if need be. We are there for you!



## Profitez de l'entente privilège!

**Joseph Élie** aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**  
Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120ans**

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS  
CHAUFFAGE / CLIMATISATION  
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3  
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958  
Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

# LE PORT DU MASQUE DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION

**L**e Gouvernement du Québec a rendu le port du masque obligatoire dans les lieux publics fermés depuis le 18 juillet 2020.

## QUAND PORTER UN MASQUE OU UN COUVRE-VISAGE <sup>1</sup>

Le port du masque ou du couvre-visage couvrant le nez et la bouche est obligatoire dans les transports en commun (autobus, métro, traversiers, taxis, services de voiturage, etc.) pour les personnes de 12 ans et plus.

À partir du 18 juillet, le port du masque ou du couvre-visage couvrant le nez et la bouche est aussi obligatoire dans les lieux publics fermés ou partiellement couverts pour les personnes de 12 ans et plus. Cette obligation, sauf exception, s'appliquera aux lieux suivants :

- un commerce de vente au détail;
- une entreprise de services;
- un cabinet privé de professionnel;
- un lieu où sont offerts des services municipaux ou gouvernementaux;
- une entreprise de soins personnels (ex. : coiffeurs, soins esthétiques);
- un centre commercial;
- un lieu de culte;
- un lieu où sont offerts des activités ou des services de nature culturelle ou de divertissement (ex. : cinéma, salle de spectacles, etc.);
- une salle de location ou un autre lieu utilisé pour accueillir des événements, comme des congrès et des conférences;
- un lieu où sont pratiquées des activités sportives ou récréatives;
- un restaurant ou un bar;
- une aire commune, incluant un ascenseur, d'un établissement d'hébergement touristique;
- un établissement d'enseignement (à l'exception des écoles préscolaires, primaires et secondaires), incluant un collège ou une université;
- une gare de train ou d'autobus, une gare fluviale, une station de métro ou un aéroport.

Pour les immeubles d'habitation, une note est indiquée au dernier paragraphe pour préciser que les immeubles d'habitation ne sont pas soumis : **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.**

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

Plusieurs propriétaires ou conseils d'administration vont décider de l'imposer dans les parties communes comme le hall d'entrée, les ascenseurs ou les couloirs, car dans les faits il peut être difficile de maintenir une distance de 2 mètres entre 2 personnes.

Même si la décision de rendre le port du masque obligatoire dans les parties communes est une décision pour protéger tous les habitants de l'immeuble, il s'avère que certains résidents peuvent refuser de se couvrir le visage dans l'immeuble.

À l'inverse, plusieurs propriétaires reçoivent des demandes de la part de leurs locataires qui souhaitent imposer le port du masque à tous.

Comme nous avons pu le lire dans les consignes gouvernementales, il sera impossible à un propriétaire de l'imposer, mais il peut le recommander fortement et afin de vous aider dans ces démarches, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à votre disposition une nouvelle 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 pourrons traverser cette pandémie.

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

<sup>1</sup> <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/>

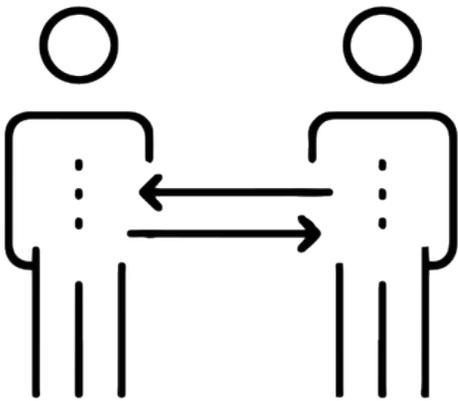


## ENSEMBLE, PROTÉGEONS NOUS!

Dans cet immeuble, les résidents prennent toutes les mesures nécessaires pour la protection de tous.

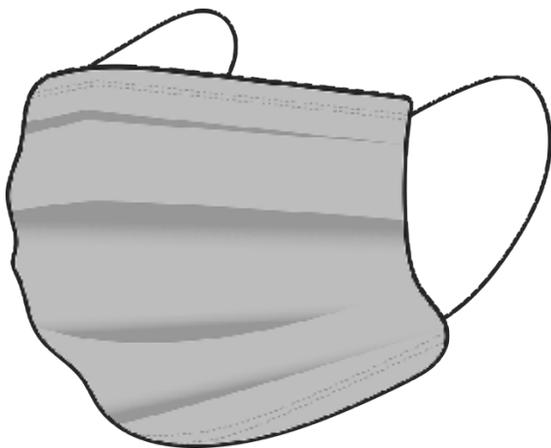


**EN SORTANT DE VOTRE APPARTEMENT  
OU EN RENTRANT CHEZ VOUS,  
LAVEZ-VOUS LES MAINS AU MOINS 20 SECONDES.**



**GARDEZ UNE DISTANCE DE DEUX (2) MÈTRES ENTRE VOUS**

(couloirs, entrée de l'immeuble, boîte aux lettres, ascenseur,...)



**PORT DU MASQUE FORTEMENT RECOMMANDÉ DANS L'IMMEUBLE**

(couloirs, entrée de l'immeuble, boîte aux lettres, ascenseur,...)



## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE :** *Perspectives du marché de l'habitation : Selon l'APQ, ce rapport démontre les changements qui doivent être apportés au marché locatif*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) considère, à la lecture du rapport, que plusieurs logements pourraient aussi répondre à la demande des locataires mais nécessitent des travaux importants bloqués par la méthode de fixation des loyers

Le rapport note que, même si un fort recul des mises en chantier est attendu au milieu de 2020, ce sera suivi d'un rebond de la construction d'ici la fin de l'année.

“Les mises en chantier d'appartements locatifs, véritable moteur de la construction ces dernières années, devraient continuer d'alimenter l'activité sur l'horizon prévisionnel. Ce segment de marché sera avantagé par le ralentissement de l'accession à la propriété causé par une demande moins favorable de la part des acheteurs d'une première habitation. En d'autres mots, un ralentissement des ventes de copropriétés neuves et, dans une moindre mesure, de logements en propriété absolue (maisons unifamiliales) viendra tempérer la construction résidentielle dans ces segments de marché.”

Par les pertes d'emploi et l'insécurité financière dues à la pandémie, la location continuera d'être mise en avant dans la construction résidentielle.

Ces ajouts de logements locatifs permettront aussi d'offrir plus de logements et de réduire les impacts possibles d'une crise du logement.

“Il y a quelques années, la construction de copropriétés était en pleine expansion, mais on remarque que depuis quelques années les constructeurs se tournent vers le locatif. Avec la baisse constante des taux d'inoccupation partout dans la province, la mise en marché de nouvelles habitations pourra venir réduire la pression sur le marché locatif.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Mais la construction d'unités ne règle pas le problème des logements existants qui nécessitent des travaux importants afin de répondre aux besoins des locataires. En effet, à l'approche du 1<sup>er</sup> juillet, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se doit de parler des logements saccagés et des travaux exécutés à perte par les propriétaires de logements.

Il faut encourager les propriétaires à rénover en mettant à jour la méthode de fixation de loyer qui est devenue, sous le poids du temps, un irritant majeur pour les propriétaires d'immeubles. Quand cela prend plus de 30 ans pour récupérer son investissement, on peut dire que les propriétaires de logements rénovent à perte. Dans de telles circonstances, le parc immobilier locatif ne peut que se dégrader.

Le parc locatif a besoin d'entretien et ce, de façon accélérée, voici quelques mesures urgentes qui doivent être étudiées :

- Dépôt de garantie
- Retour sur investissement sur 10 à 12 ans
- Remettre les loyers au prix du marché à la fin du bail

“Suite à la pandémie, une bonne façon de relancer l'économie est la réalisation de travaux de rénovation importants.” de conclure l'APQ.

En résumé, les propriétaires doivent être assistés par une révision de la méthode de fixation de loyer en vigueur. Des aides pourraient aussi venir sous forme de subventions pour permettre la réalisation de travaux de rénovation et pour répondre à l'offre et stimuler les investissements.

“L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suivra l'évolution de ce projet de loi et revendiquera contre la création d'un tel registre. Nous espérons que ce projet de loi sera seulement déposé et n'ira pas plus loin dans le processus législatif” de conclure l'APQ.

## Wearing a mask in apartment buildings

The Government of Quebec has made the wearing of a mask compulsory in closed public places since July 18, 2020.

For apartment buildings, a note is mentioned in the last paragraph to specify that apartment buildings are not bound by this rule: **Wearing a mask or face covering is also mandatory to access or move around a lobby, reception area or elevator in an office**

### building other than an apartment building.

So, wearing a mask in a condominium or in a rental building is recommended but not mandatory.

Several owners or boards of directors will decide to impose this rule in common areas such as the entrance hall, elevators or corridors because it can be difficult indeed to maintain a distance of 2 metres between 2 people in such places.

Even though the decision to make the wearing of a mask mandatory in common areas is meant to protect all residents of the building, it turns out that some residents may refuse to cover their faces in the building.

Conversely, many rental property owners receive requests from their tenants who wish to impose the wearing of masks on everyone.

As we have read in the government instructions, it will be impossible for a rental property owner to impose this rule but he can strongly recommend it and in order to help you in these initiatives, the Association of Quebec Landlords (APQ) makes available to you a new poster encouraging

the wearing of a mask in the common areas of your building.

The Association of Quebec Landlords (APQ) is convinced that it is together and through dialogue that we will be able to get through this unfortunate pandemic.

### WHEN WEAR A MASK OR A FACE COVERING

Wearing a mask or face covering that covers the nose and mouth is also mandatory on public transit (buses, the subway, ferries, taxis, car services, etc.) for people age 12 and over.

Since July 18, 2020, wearing a mask or face covering that covers the nose and mouth has also been mandatory in enclosed or partially enclosed public places for people age 12 and over. This obligation, with exceptions, will apply in the following places:

- a retail business;
- a service company;
- a professional's private office;
- a place where municipal or government services are offered;
- a personal care business (e.g., hairdressers, beauty care);
- a shopping mall;
- a place of worship;
- a place where cultural or entertainment activities or services are offered (e.g., movie theatre, concert hall, etc.);
- a rental room or other venue used to host events, such as conferences and conventions;
- a place where sports or recreational activities are practiced;
- a restaurant or bar;
- a common area, including an elevator, of a tourist accommodation establishment;
- educational institution (except pre-school, primary and secondary schools), including colleges and universities;
- a train or bus station, a river station, a metro station or an airport.



**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



Me Robert Soucy

# LA RÉGIE DU LOGEMENT ANNULE UNE ENTENTE ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE

*The Régie du logement cancels an agreement between owner and tenant*

## Les faits

Le locataire demande l'annulation d'une entente intervenue entre lui et la locatrice dans laquelle il s'engageait à quitter les lieux le 30 juin 2019. Le locataire prétend avoir été forcé de signer et il ajoute qu'il a des difficultés de concentration et des problèmes mentaux.

La locatrice allègue que le locataire peut rester seul dans son logement et qu'elle a conclu une entente avec le locataire qui était suffisamment concentré pour signaler une erreur cléricale. Elle soutient que le locataire a attendu trois (3) mois avant d'introduire son recours en annulation.

## Le contexte

Le locataire est âgé de 61 ans et habite le logement depuis 57 ans, car il habitait le logement avec ses parents avant leur décès. En novembre 2018, la locatrice lui fait parvenir un avis de reprise et le locataire fait défaut d'y répondre. Le 6 décembre

2018, la locatrice fait une demande pour être autorisée à reprendre le logement. Le 21 janvier 2019, le locataire ne se présente pas à l'audition sur la reprise du logement bien qu'il ait été dûment convoqué.

La juge administrative procède à l'audition de la preuve de la locatrice le 21 janvier 2019 malgré l'absence du locataire. Le 7 février 2019, la juge administrative rejette la demande d'autorisation de reprise de la locatrice au motif que celle-ci n'a pas convaincu le Tribunal qu'il ne s'agissait pas d'un prétexte pour atteindre une autre fin.

## Les agissements de la locatrice

Le 11 février 2019, bien que la décision rejetant la reprise soit connue depuis le 7 février 2019, le fils de la locatrice se rend chez le locataire pour lui faire signer une lettre d'entente préparée à l'avance, laquelle prévoit la résiliation du bail et le départ du logement le 30 juin 2019. Il

est aussi convenu entre les parties d'un montant raisonnable pour les frais de déménagement. Le 24 février 2019, la locatrice signe un nouveau bail avec un tiers pour le 1er août 2019.

## La demande d'annulation de l'entente

Le 8 mai 2019, le locataire introduit à la Régie du logement son recours en annulation de l'entente intervenue le 11 février. Le 10 mai 2019, le locataire écrit à la locatrice et déclare avoir signé une lettre trompeuse alors que la locatrice savait que la Régie du logement avait déjà rejeté la demande de reprise du logement le 7 février 2019. Il soutient que la locatrice aurait dû l'informer de la décision du 7 février 2019 et qu'il a été victime de forte pression pour qu'il signe l'entente intervenue le 11 février 2019.

## Les règles relatives au consentement

Le locataire a mis en preuve qu'il avait des

problèmes de santé mentale et qu'il était suivi en psychiatrie en clinique externe depuis de nombreuses années. Le tribunal rappelle le principe suivant : « Toute personne est apte à exercer pleinement ses droits civils et la capacité juridique est la règle. »<sup>1</sup> Aussi, la capacité de la personne majeure ne peut être limitée que par une disposition expresse de la loi ou par un jugement prononçant l'ouverture d'un régime de protection.<sup>2</sup> Le locataire est donc présumé apte à exercer ses droits civils par la Régie du logement. Selon la jurisprudence, les dispositions entourant la reprise doivent être interprétées de façon stricte puisqu'il s'agit de dispositions d'ordre public.<sup>3</sup> Bien que les parties puissent mettre fin à son bail d'un commun accord en signant une entente lors d'une demande de reprise de logement, elles doivent respecter les règles d'ordre public et les règles relatives au consentement prévues par le code

civil du Québec.

## Le consentement libre et éclairé

Le code civil du Québec prévoit les dispositions suivantes au sujet du consentement :

« 1399. Le consentement doit être libre et éclairé. Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion. »

« 1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou d'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement. L'erreur inexcusable ne constitue par un vice de consentement. »

« 1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. »

« 1407. Celui dont le

consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.»

La validité d'un contrat repose sur le consentement libre et éclairé donné par les parties, il peut être vicié par l'erreur sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.<sup>4</sup>

#### Analyse et décision

Dans le cas ci-dessus, la preuve révèle l'accepta-

tion du locataire de quitter son logement qu'il habitait depuis 57 ans. C'est ce consentement donné par le locataire qu'il désire annuler. Lors de l'entente signée le 11 février 2019, le locataire bénéficiait du maintien dans les lieux puisque la demande de reprise avait été refusée par le Tribunal le 7 février 2019.

Le locataire soutient qu'il n'aurait jamais consenti à quitter son logement s'il avait connu le refus d'accorder la reprise à la locatrice, il croit que le fils de la locatrice lui a caché intentionnellement ce fait important quand il a donné son consentement pour quitter les lieux. Le 11 février 2019, lors de la signature de l'entente contestée, la locatrice était hors délai pour entreprendre de nouvelles

procédures et elle ne permet pas au locataire une période de réflexion, car le fils obtient le consentement la journée même de la négociation, sans aucun autre délai. Le locataire déclare aussi avoir fait l'objet d'une pression induite pour signer la lettre d'entente préparée à l'avance par la locatrice.

L'erreur de droit ne peut pas constituer une erreur de consentement, mais dans certaines circonstances, le fait de ne pas se conformer à des délais de protection peut donner ouverture à une annulation selon une jurisprudence bien établie.<sup>5</sup> Les décisions rendues par la Régie du logement annulent souvent des ententes lorsqu'elles sont conclues en quelques minutes ou si le locataire n'a pas bénéficié du délai de réflexion minimum que la loi considère d'ordre public. Le locataire ne doit jamais être pris par surprise et posséder assez d'informations pour pouvoir décider librement de conclure une entente. La doctrine nous enseigne les mêmes principes :

« ...Par ailleurs, le fait pour une partie d'accorder à son contractant une période de réflexion durant laquelle il peut résilier le contrat conclu constitue un élément permettant de quali-

fier le consentement de réfléchi. Il en est de même, lorsqu'une partie propose de retarder la conclusion du contrat afin de permettre à l'autre partie de prendre la décision de conclure ou non le contrat et ce, en toute connaissance de cause. Il importe de noter que le tribunal peut déclarer un contrat conclu entre les parties nulle, s'il conclut que cette entente n'a pas fait l'objet d'une décision éclairée prise en toute connaissance de cause après négociation et mûres réflexions, tel que le prévoit les articles 1400 et 1401 C. c. Q. et 1479 C. c. Q. »<sup>6</sup>

En l'espèce, la Régie du logement conclut que la locatrice a fait défaut de respecter des règles d'ordre public en tenant une deuxième reprise du logement. Le locataire a commis une erreur provoquée par la réticence de la locatrice de l'informer que le jugement était rendu alors qu'il aurait dû bénéficier d'un certain délai pour prendre une décision éclairée. Le Tribunal annule l'entente du 11 février 2019.<sup>7</sup>

#### The facts

The tenant is asking for the cancellation of an agreement between himself and the landlady in which he agreed to vacate the premises on June 30, 2019. The tenant claims that he had been forced to sign and he adds that he has difficulty concentrating and mental problems. The landlady alleges that the tenant may live alone

in his dwelling and that she made an agreement with the tenant who was focused enough to point out a clerical error. She maintains that the tenant waited three (3) months before filing his annulment appeal.

#### The context

The tenant is 61 years old and he has lived in the housing for 57 years, because he lived in the dwelling with his parents before their death. In November 2018, the landlady sent him a notice of repossession and the tenant failed to respond. On December 6, 2018, the landlady made a request to be authorized to repossess the dwelling. On January 21, 2019, the tenant does not show up for the hearing on the repossession of the dwelling, although he has been duly summoned. The administrative judge proceeded with the hearing of the landlady's evidence on January 21, 2019 despite the tenant's absence. On February 7, 2019, the administrative judge rejected the landlady's request for authorization of repossession on the grounds that she had not convinced the Court that it was not a pretext to obtain another end.

#### The actions of the landlady

On February 11, 2019, although the decision rejecting the repossession had been known since February 7, 2019, the landlady's son goes to the tenant to have him sign a letter of agreement prepared in advance, which provides for the termination of the

Suite à la page 10

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

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

- ▶ 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

*Suite de la page 9 : What are the criteria that the judge must follow when dealing with a request for annulment of an out-of-court settlement?*

lease and the departure from the dwelling on June 30, 2019. It is also agreed upon between the parties that a reasonable amount for moving costs would be paid. On February 24, 2019, the landlady signs a new lease with a third party for August 1, 2019.

#### The request to cancel the agreement

On May 8, 2019, the tenant filed with the Régie du logement his appeal for annulment of the agreement entered into on February 11. On May 10, 2019, the tenant wrote to the landlady and declared that she had signed a misleading letter when the landlady knew very well that the Régie du logement had already rejected the request for repossession of the housing on February 7, 2019. He maintains that the landlady should have informed him about the decision of February 7, 2019 and that he had been the victim of strong pressure to sign the agreement reached on February 11, 2019.

#### The rules on consent

The tenant has provided evidence that he had mental health problems and that he had been undergoing psychiatric outpatient care for many years. The Court reiterates the following principle: « Everyone is able to fully exercise their civil rights and legal capacity is the rule. »<sup>1</sup> Also, the capacity of a person of full age can only

be limited by an express provision of the law or by a judgement pronouncing the opening of a protective regime.<sup>2</sup> The tenant is therefore presumed capable of exercising his civil rights by the Régie du logement. According to the jurisprudence, the provisions surrounding the repossession must be interpreted strictly since they are provisions of public order.<sup>3</sup> Although the parties may terminate their lease by mutual agreement by signing an agreement upon a request for repossession of housing, they must respect the rules of public order and the rules relating to consent provided for by the Civil Code of Quebec.

#### Free and informed consent

The Civil Code of Quebec provides the following provisions regarding consent:

« 1399. Consent may be given only in a free and enlightened manner.

It may be vitiated by error, fear or lesion. »

«1400. Error vitiates consent of the parties or of one of them where it relates to the nature of the contract, the object of the prestation or anything that was essential in determining that consent.

An inexcusable error does not constitute a defect of consent. »

«1401. Error on the part of one party induced by fraud committed by the other party or with his knowledge vitiates consent whenever, but for that error, the party would not

have contracted, or would have contracted on different terms. Fraud may result from silence or concealment. »

« 1407. A person whose consent is vitiated has the right to apply for annulment of the contract; in the case of error occasioned by fraud, of fear or of lesion, he may, in addition to annulment, also claim damages or, where he prefers that the contract be maintained, apply for a reduction of his obligation equivalent to the damages he would be justified in claiming. »

The validity of a contract is based on the free and informed consent given by the parties, it may be vitiated by an error on the nature of the contract, on the object of the service or on any essential element which determined the consent.<sup>4</sup>

#### Analysis and decision

In the above case, the evidence reveals the tenant's acceptance to vacate his dwelling which he had lived in for 57 years. It is this consent given by the tenant that he wishes to cancel. In the agreement signed on February 11, 2019, the tenant benefited from continued occupancy since the repossession request had been refused by the Court on February 7, 2019.

The tenant maintains that he would never have consented to leave his dwelling if he had known about the refusal to grant the repossession to the

landlady. He believes that the landlady's son intentionally concealed this important fact from him when he gave his consent to leave the premises. On February 11, 2019, during the signing of the disputed agreement, the landlady was out of time to undertake new procedures and she does not allow the tenant a period of reflection, because the son obtains the consent the same day of the negotiation, without any further delay. The tenant also declares that he was under undue pressure to sign the letter of understanding prepared in advance by the landlady.

An error of law cannot constitute an error of consent, but in certain circumstances, failure to comply with protective periods can give rise to an annulment according to well-established jurisprudence.<sup>5</sup> Decisions rendered by the Régie du logement often cancel agreements when they are concluded within minutes or if the tenant has not benefited from the minimum reflection period that the law considers as public order. The tenant should never be taken by surprise and have enough information to be able to freely decide to come to an agreement. The doctrine teaches us the same principles:

«... Moreover, the fact for a party to grant its contracting party a period of reflection during which it can terminate the concluded contract constitutes an element allowing to qualify the consent as con-

sidered. The same applies when one party proposes to delay the conclusion of the contract in order to allow the other party to make the decision whether or not to conclude the contract, and this, in full knowledge of the facts. It is important to note that the Court can declare a contract concluded between the parties null, if it concludes that this agreement was not the subject of an informed decision taken with full knowledge of the facts after negotiation and mature reflections, such as provided for in Sections 1400 and 1401 of the C.c.Q. and 1479 of the C.c.Q. »<sup>6</sup>

In this case, the Régie du logement concludes that the landlady failed to respect public order rules by taking a second repossession of the dwelling. The tenant made an error caused by the landlady's reluctance to inform him that the judgement was being rendered when he should have been given a certain period of time to make an informed decision. The Court cancels the February 11, 2019 agreement.<sup>7</sup>

1. Articles 1 et 4 Code civil du Québec;

2. Article 154 Code civil du Québec;

3. Article 1893 Code civil du Québec;

4. Piché c. Mathey 2011 QCRDL 5309; Karunathan c. Briyyi 2016 QCRDL 598 par. 12; Naghipour c. Racine 2018 QCRDL 25 101 par. 24 et 25;

5 Marcel Lavigne c. Robert Morin C. Q. no 450-02. 000804-917, le 26 novembre 1991; Viens c. Immeuble Jubinville

(2003). J. L. 292 R. L.; Lamoureux c. Bubic 2016. QCRDL 27974;

6 Karim, Vincent, Les obligations, 4e édition, volume 1, Montréal, Wilson et Lafleur, 2015, 961.

7 Gravel c. Ribuffo 2019 QCRDL 20904.

# SCHL : APERÇU DES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION, ÉTÉ 2020

**L**es ventes et la construction ont chuté.

Les prix des habitations vont probablement diminuer en raison de l'évolution incertaine de l'économie.

Il est possible que les taux d'occupation augmentent sur le marché locatif.

La reprise dans les grands marchés est très incertaine et variera considérablement.

Selon Statistique Canada, l'emploi a fortement diminué dans les 3 grandes villes du Canada :

**18 % à Montréal**

**17 % à Vancouver**

**15 % à Toronto**

Ces fortes baisses de l'emploi et le recul du revenu, conjugués à l'évolution incertaine de la pandémie, feront diminuer la

demande de logements dans les centres urbains.

À Montréal, le fort recul des mises en chantier attendu au milieu de 2020 devrait être suivi d'un rebond

Les mises en chantier d'habitations devraient rebondir d'ici la fin de l'année, car les projets d'ensembles qui étaient prêts avant la pandémie devraient être bientôt entrepris.

Les mises en chantier d'appartements locatifs profiteront du ralentissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants.

D'ici 2022, les prix des habitations devraient suivre une légère

tendance à la hausse et pourraient même dépasser leurs nive-

aux d'avant la pandémie.





## 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



## Prévisions de mises en chantier à Montréal



### 2020

Bas

14 000

Haut

20 200

### 2021

Bas

19 000

Haut

25 750

### 2022

Bas

17 500

Haut

25 000

# VÉLOS DANS LES COULOIRS : UN PHÉNOMÈNE QUI S'INTENSIFIE

## *Bicycles in the hallways: a growing phenomenon*

**A**vec la pandémie, les transports en commun ont été moins utilisés, car plusieurs usagers avaient peur de la contamination dans les autobus et le métro.

Aussi par l'augmentation des travailleurs à la maison et les voyages à l'étranger annulés, de nombreuses personnes se sont tournées vers la pratique du vélo.

Comme on a vu dans les reportages, les magasins de vente de

vélos ont été dévalisés et ont vu leurs ventes doubler.

Dans le cas d'un propriétaire de maison, la question „Où vais-je l'entreposer?” ne se pose pas, le jardin, le cabanon ou le garage seront des options efficaces.

Dans certains immeubles, on retrouve des racks à vélo ou des emplacements dédiés, mais quand les résidents n'ont pas accès à des installations, de remises ou salle de rangement, que font-ils de leur vélo?

résidents vont garer leur vélo dans les couloirs de l'immeuble. Plusieurs vont également mettre des cadenas pour éviter que leur vélo se fasse voler.

Or cette pratique est illégale, mais aussi dangereuse au niveau du service d'incendie, tout comme les poussettes, triporteurs ou chaussures dans les couloirs.

Afin de vous aider dans l'envoi d'avis à vos locataires, L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) met à votre disposition un nouvel avis dans les modèles de lettres juridiques disponibles aux membres Argent, Or et Platine.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

**W**ith the pandemic, public transport was used less because many users were afraid of being contaminated in the buses and the metro.

Also with the increase of workers at home and canceled trips abroad, many people have turned to cycling nowadays.

As we have seen in the news reports, bicycle shops have been emptied in no time and saw their sales double.

In the case of a rental property owner, the question „Where am I

going to store my bike?” does not arise of course. The garden, the shed or the garage will always be effective options.

In some buildings, there are bicycle racks or dedicated locations, but when residents do not have access to facilities or sheds or storage rooms, what shall they do with their bikes?

Residents will park their bikes in the hallways of the building. Many will also put padlocks to prevent their bikes from being stolen.

However, this practice is not only illegal but also dangerous at the level of the fire service, just like strollers, scooters or shoes and winter boots in the corridors can be a dangerous impediment.

To help you send notices to your tenants, the Quebec Landlords Association (APQ) is providing you with a new notice in the legal letter templates available to Silver, Gold and Platinum members.

If you have any questions, do not hesitate to contact our legal department.



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

ENGLISH VERSION ON THE BACK

**UTILISATION DES LIEUX COMMUNS**

Le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Objet : VÉLOS DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Cher(e) locataire,

j'ai constaté que vous entrez et laissez votre vélo attaché dans les escaliers de l'immeuble ou dans les espaces communs.

Je tiens à vous rappeler qu'il est formellement interdit d'entreposer quelconque objet, incluant un vélo, dans les escaliers et parties communes de l'immeuble.

Les locataires doivent garder l'entrée, les passages ou corridors et la salle des casiers de rangement propres et libres de tout objet personnel.

Par conséquent, je vous mets formellement en demeure de cesser d'attacher votre vélo autant dans les escaliers que dans les parties communes de l'immeuble.

À défaut de vous conformer à la présente, je n'aurai d'autre alternative que d'exercer les recours nécessaires qui me sont accordés pour faire cesser cette pratique.

Veillez agir en conséquence.

Signature du propriétaire \_\_\_\_\_

Nom du propriétaire \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

# AIR CLIMATISÉ FOURNI DANS LES LOGEMENTS

**T**out comme le chauffage inclus dans le bail l'hiver, si un propriétaire fournit un air climatisé à un locataire, il doit s'assurer de son entretien et de son efficacité.

De plus en plus de nouvelles constructions se louent avec la climatisation incluse. Un système de thermopompe central la plupart du temps permet à tous de supporter les différentes canicules qui cette année sont plus fréquentes.

Mais si un bris mécanique rend leur utilisation impossible, le locataire pourrait vous demander de réduire son loyer. Ce service inclus dans le prix du loyer est considéré comme une perte de jouissance de votre locataire et celui-ci pourrait vouloir être dédommagé.

On dénote plusieurs jugements concernant le défaut des locataires pour qui la climatisation est incluse dans le bail de fournir une température adéquate. Toutefois, il revient au propriétaire de fournir les installations adéquates et en bon état de fonctionnement pour que cette température puisse être atteinte.

Dans le jugement *Larose c. Cap Reit GP inc., s.e.c./Cap Reit1*, le locateur a été condamné à payer les frais en conséquence.

Le bail a été reconduit pour la période allant jusqu'au 31 mars 2020 au loyer mensuel de 1 260 \$, soit 1 172 \$ pour l'unité d'habitation et 88 \$ pour le garage.

La locataire soutient que l'air

climatisé qui est inclus ne fonctionne pas. Or dans le bail est n'en est pas question. Par contre, une entente survenue au moment de la signature est soumise comme preuve :

« Montréal, le 23 février 2012  
Entente : ...

Une réduction de 20 \$ par mois a été conclue sur ce bail tant et aussi longtemps que la thermopompe ne sera pas complètement fonctionnelle. Le prix du bail original est de 1 035 \$ par mois, mais le prix est ajusté à 1 015 \$ par mois, et ce jusqu'à la totale fonctionnalité de la thermopompe. De plus, une unité murale de climatisation lui sera fournie pour la période estivale. »

La locataire et le locateur ont souvent échangé sur la réparation de cet air climatisé central sur les travaux, l'installation de climatiseur portatif et un ventilateur à colonne qui lui sera prêté.

Mais malgré plusieurs échanges, la locataire soutient qu'une réduction de 50\$ par mois, et non 20\$ comme prévue dans l'entente, doit être appliquée. Le Tribunal constate aussi que la locataire demande également l'exécution en nature des obligations du locateur, c'est-à-dire, que le locateur lui fournisse, tel que convenu, l'air climatisé central.

De son côté, le locateur soutient qu'il a respecté ses obligations en proposant des solutions et qu'il a respecté la diminution de 20\$ prévue dans l'entente.

Après analyse des preuves, le

juge s'appuie sur les articles du code civil du Québec :

„La loi impose notamment les obligations suivantes à un locateur : délivrer le logement en bon état de réparation de toute espèce et procurer au locataire la jouissance paisible du logement (article 1854 al.1 C.c.Q.), garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué et l'entretenir pendant toute la durée du bail (article 1854 al.2 C.c.Q.), délivrer et maintenir le logement en bon état d'habitabilité (article 1910 C.c.Q.) et faire toutes les réparations nécessaires, à l'exception des menues réparations d'entretien, ces dernières étant à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure (article 1864 C.c.Q.)”

Dans le dossier de l'air climatisé, le juge a également pris en compte dans son analyse que la perte de jouissance est saisonnière donc la diminution ne devrait pas s'appliquer aux 12 mois de l'année. Par contre, le montant de 20\$ par mois ne reflète pas la réelle perte de jouissance.

„Selon les critères ci-haut



énoncés, afin de rétablir l'équilibre entre les prestations respectives des parties, le Tribunal estime qu'un montant de 425 \$ par année (ou 35,42 \$ par mois ou 85 \$ par mois pour la période allant du mois de mai au mois de septembre de chaque année) est juste et raisonnable.

Par conséquent, tenant compte de la diminution de loyer de 20 \$ payée par le locateur, celui-ci doit à la locataire la somme totale de 678 \$ jusqu'à la date de l'audience:

- 185 \$ pour 2016;
- 185 \$ pour 2017;
- 185 \$ pour 2018;
- 123 \$ pour 2019 jusqu'au mois d'août 2019 (8 X 35,42 \$) – (8 X 20 \$)”

Pour toutes questions sur l'inclusion de services dans le bail, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.

*1 Larose c. Cap Reit GP inc., s.e.c./Cap Reit 2019 QCRDL 28419*

# LIMITER LE DROIT DE PROPRIÉTÉ : *de nouveaux règlements qui briment les droits*

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous entretenait des trois mesures réglementaires additionnelles pour limiter la pénurie de logements dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

Ce règlement veut réduire les droits des propriétaires à leur dépend :

*Empêcher la réduction du nombre de logements pour les bâtiments existants de deux logements et plus;*

*Empêcher la division ou la subdivision de logements pour les bâtiments de trois logements et plus;*

*Empêcher la conversion des maisons de chambres en un autre usage résidentiel. En effet, l'arrondissement comporte une douzaine d'établissements de type « maison de chambres » qui totalisent environ 250 chambres. Ces établissements pourraient éventuellement avoir à faire face aux pressions du marché.*

L'Association des Propriétaires

du Québec (APQ) a depuis effectué plusieurs entrevues radios et télévisuelles sur cette restriction de droit, car l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension n'est pas le seul à abonder dans ce sens : depuis le 19 mars dernier, les arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont-La Petite-Patrie, Plateau-Mont-Royal, Sud-Ouest et Ville-Marie, tous dirigés par Projet Montréal, ont également adopté des mesures semblables, à quelques nuances près.

Selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), les arrondissements se trompent de cible : les petits propriétaires achètent des plex pour commencer leur vie de propriétaires. Ils vont avoir recours aux reprises de logement pour y vivre ou que les enfants ou parents y vivent.

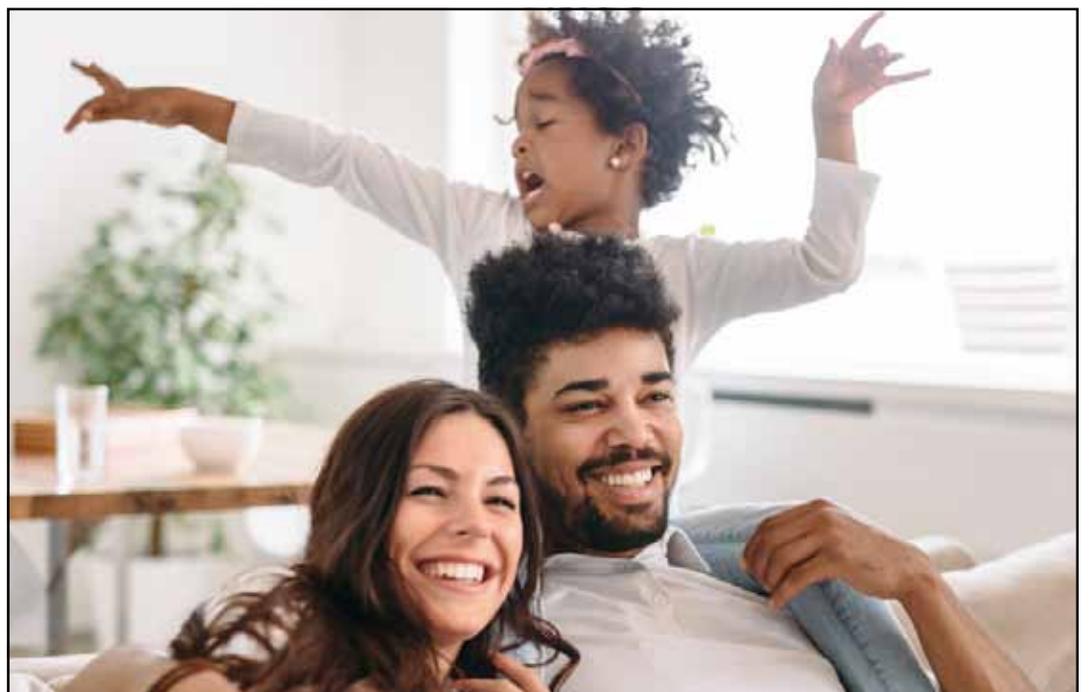
Les arrondissements veulent réduire les droits des propriétaires, car une minorité de repreneurs

de logement sont de mauvaise foi. Au lieu de pénaliser l'ensemble de la population, il serait préférable de repenser le système et trouver des solutions innovantes pour pénaliser ceux qui

abusent du système.

Enfin, ces mesures doivent permettre au parc locatif d'évoluer et de mieux répondre aux besoins tout en laissant la possibilité à l'entrepre-

neur qui les détient de planifier et établir son plan d'affaires comme il l'entend.



## L'assurance pensée pour vous



Avec plus de 30 ans d'expérience en assurance de groupe au Québec, nous sommes fière d'offrir aux **membres de l'Association des propriétaires du Québec** des protections personnalisées pour leur assurance auto, habitation et entreprise.

✓ **97 % de nos clients** renouvellent avec nous chaque année.<sup>1</sup>

✓ **Service de réclamation** 24h, 7 jours.

✓ Avec l'**application La Personnelle**, gérez vos polices d'assurance auto et habitation et profitez des programmes de prévention tel qu'**Alerte**<sup>MC</sup> et **Radar**<sup>MC</sup> – et plus encore!

Ayez l'esprit tranquille en sachant que votre maison est bien protégée grâce à **La Personnelle**.

Pour en savoir plus, visitez [lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

<sup>1</sup> Statistiques internes de La Personnelle : Taux approximatif de titulaires de police ayant renouvelé leur police à la fin du terme, de janvier à décembre 2018, selon les statistiques internes de La Personnelle. Ce taux ne comprend pas les annulations et résiliations en cours de terme.

<sup>MC</sup> Radar et <sup>MC</sup> Alerte sont des marques de commerce de Desjardins Groupe d'assurances générales inc. et utilisées sous licence.

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

# RAPPORT TRIMESTRIEL SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER AU QUÉBEC

## Deuxième trimestre de 2020

**L**es ventes immobilières ont subi les contrecoups de la pandémie au cours du deuxième trimestre malgré un regain en juin. Présentement, certains acheteurs ayant retardé leur transaction sont de retour sur le marché et stimulent la demande. Cet effet de rattrapage devrait être de courte durée et s'amoin-dra probablement avec la fin de l'été.

Ainsi, les impacts réels de la pandémie sur le marché immobilier s'observeront davantage cet automne voire même en début de 2021.

À ce moment, si rien ne change, les allègements hypothécaires et la PCU se termineront pour plusieurs. Par conséquent, plusieurs personnes pourraient devoir se départir de leur maison faute de moyens et certaines propriétés seront probablement saisies par les institutions financières.

Ces difficultés financières des propriétaires entraîneront la mise en vente de plusieurs propriétés ce qui fera augmenter l'offre dans un contexte où la demande sera plus faible qu'avant la pandémie.

Au cours des dernières années, les secteurs centraux connaissent souvent des hausses des prix plus fortes que les régions éloignées étant donné la croissance démographique plus importante. La situation pourrait changer dans les prochaines années avec la venue du télétravail. Les propriétés en deuxième ou troisième banlieue de Montréal pourraient être favorisées au détriment de secteurs centraux.

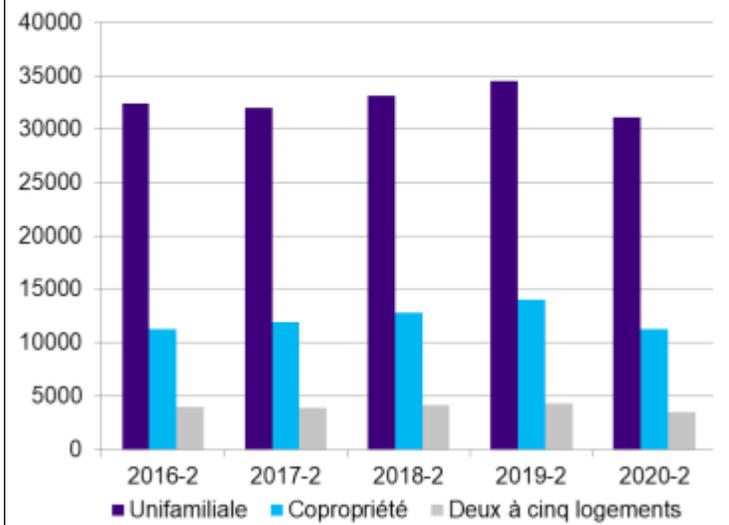
Les régions plus éloignées pour lesquelles une baisse de population était prévue selon les projections de l'ISQ avant la pandémie pourraient également gagner quelques nouveaux habitants attirés par les grands espaces.

Toutefois, à mesure que la pandémie sera contrôlée, les étudiants et les résidents permanents reviendront dans la région montréalaise ce qui favorisera la demande de logements. Cette clientèle a surtout des répercussions directes sur le marché locatif, mais cela impacte la rentabilité des plex et des condos locatifs et donc leur prix.

Bref, un certain déplacement de la demande s'observe et s'observera, mais les secteurs centraux garderont tout de même un attrait à long terme.

Entre temps, les propriétés au centre-ville de Montréal pourraient être plus difficiles à ven-

Graphique 1 : nombre de ventes résidentielles au Québec par type de propriétés



### Produits

#### Produits pour les mains

##### MANOGEL\*

Gel nettoyant antiseptique pour les mains  
NPN : 80098846

##### MANOQUAT

Gel antiseptique pour les mains sans alcool

##### MANOSAN MOUSSANT

Savon pour les mains antibactérien

#### Produits pour les surfaces

##### DESIRINCE

Désinfectant concentré  
D.I.N. 01924451

##### SURQUAT

Assainisseur pour les surfaces prêt à l'emploi

##### SHIELD ON 10

Protecteur de surface long terme antibactérien

#### Équipements de protection personnelle

##### MASQUE DE PROTECTION JETABLE



##### MASQUE KN95

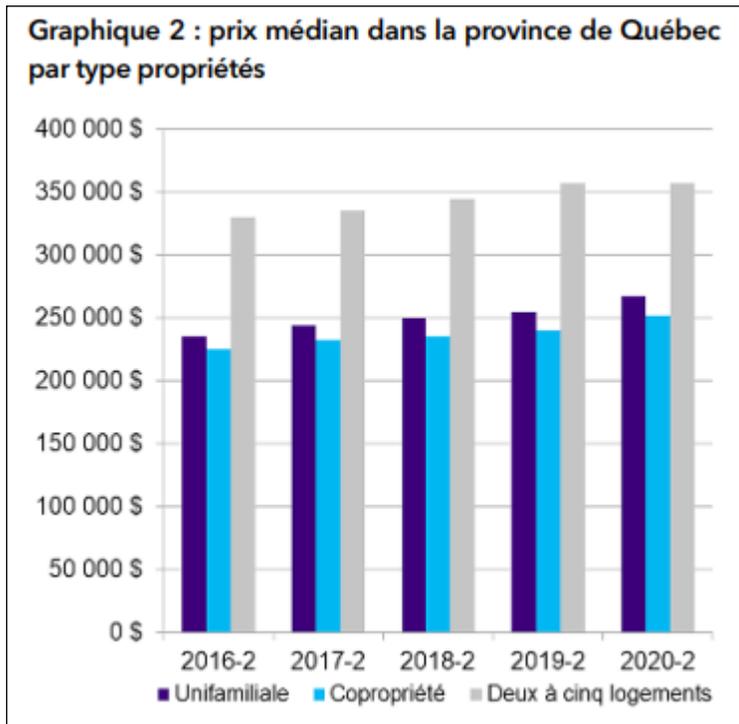


#### POUR COMMANDER

Par carte de crédit ou par téléphone

514 761-3339

Ou 1 800 363-0230 (sans frais)



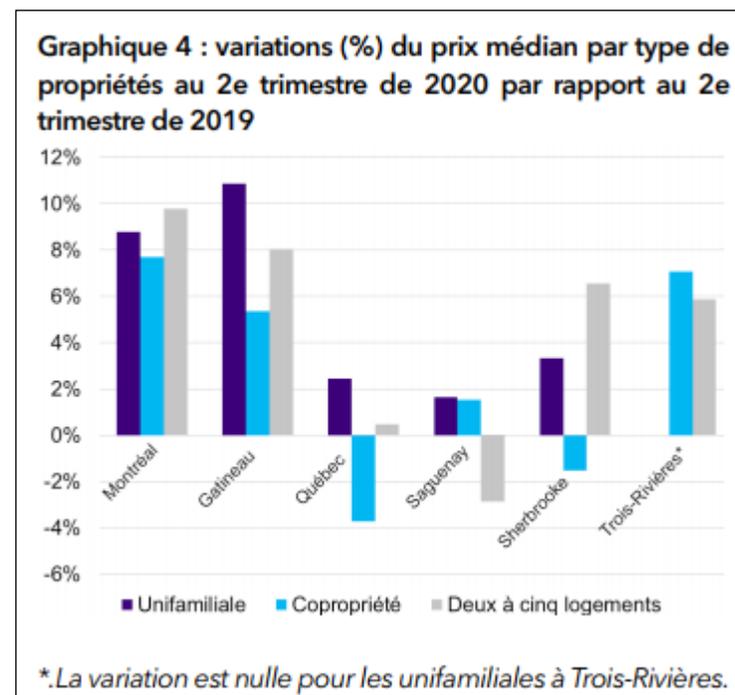
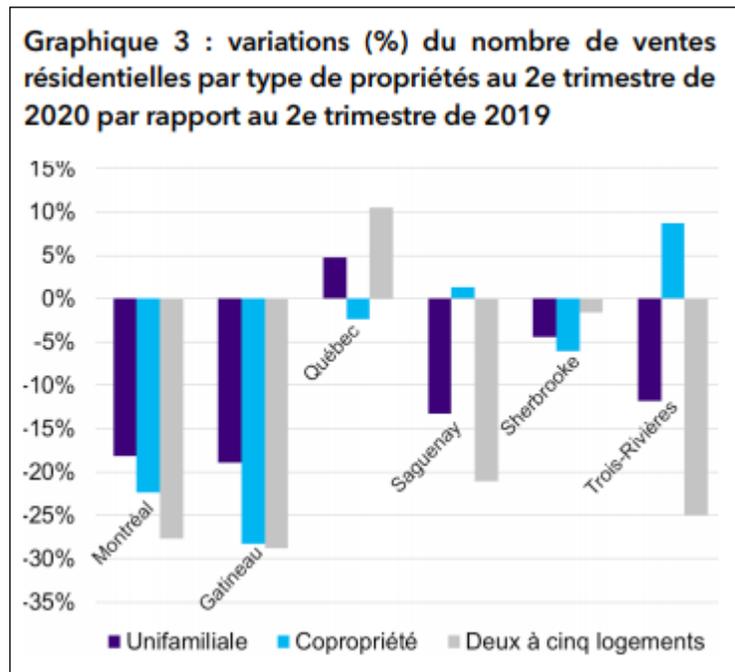
**FAITS SAILLANTS**

- D'après les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax, les ventes au second trimestre de 2020 ont diminué pour tous les types de propriétés résidentielles comparativement au deuxième trimestre de 2019:
  - unifamiliales - 10 %
  - copropriétés -19 %
  - 2 à 5 logements -20 %
- Le prix médian a progressé pour les unifamiliales +5 % et les copropriétés +5 %; et est resté stagnant pour les immeubles de 2 à 5 logements.
- Les régions de Montréal et Gatineau ont connu des reculs de ventes particulièrement importants, mais les prix demeurent largement plus élevés qu'au deuxième trimestre de 2019

dre, ce qui risque de mener à une baisse de prix.

manents dans le mode de vie des citoyens qu'aura occasionné la crise sanitaire.

Au final, l'impact à moyen terme de la pandémie variera grandement d'une région à l'autre alors que les répercussions à long terme dépendront des changements per-



**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



Me Luc Fortin

# ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

## *l'article 1074.2 CcQ et son impact sur la gestion des sinistres*

**L**e 13 décembre 2018 est une date importante puisqu'elle marque l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 du Code Civil du Québec. Cet article faisait partie du projet de loi 141 adopté le 13 juin 2018 qui modifiait, notamment, certaines dispositions ayant trait à l'assurance en copropriété.

L'article 1074.2 se voulait établir une fois pour toutes les paramètres du recouvrement des montants de franchises de l'assurance du Syndicat et des coûts de réparations causés par un sinistre. Cet article, modifié en mars 2020 avec l'ajout de la partie soulignée en gras, se lit comme suit :

Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copro-

priétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

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

Sans rentrer dans tous les détails juridiques à ce stade-ci, prenons pour acquis qu'un Syndicat de copropriété se doit d'intervenir en cas de sinistres afin de limiter les dommages, que ce soit en cas de feu, dégât d'eau, bris d'équipement, etc. Mais l'obligation d'un Syndicat ne s'arrête pas là car son administration se doit également de s'assurer de la conservation de l'immeuble (parties communes et privatives confondues).

Alors, que veut dire le terme conservation? Et bien, selon Larousse, c'est l'action de conserver quelque chose intact et de le maintenir dans le même état.

Partant de ces principes fondamentaux, les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés doivent intervenir lors d'urgences et parfois même assumer les coûts des travaux de restauration des parties endommagées. L'article 1074.2 se voyait confier en 2018 l'important mandat de clarifier les droits de recours d'un Syndicat contre les propriétaires ou les tiers responsables du sinistre.

Plusieurs billets de presse juridiques ont été publiés sur l'article 1074.2. En ce qui me concerne, dans sa mouture originale, cet article du Code Civil m'avait fait vivement réagir. Sa rédaction m'était apparue dès le premier coup d'œil comme imprécise. La résultante suite à son entrée en vigueur fut un ensemble de complications dans la gestion des dossiers sinistres avec les assureurs, jumelé à un essor exponentiel des dépenses pour les Syndicats de copropriété.

Dans une série d'articles traitants des assurances en copropriété et plus précisément de l'article 1074.2, je vous propose

dans les prochains mois une approche différente. Cette approche, je la qualifierais d'hybride, regroupant une approche de gestion et de droit.

Depuis plus de dix ans notre cabinet offre aux administrateurs de Syndicats de copropriété un service de gestion de sinistres clé en main. Nous sommes en relation constante avec les experts en sinistres délégués par les différents assureurs impliqués dans les sinistres, et lorsque la situation l'exige, nous nous assurons de représenter les intérêts des Syndicats afin de récupérer les dépenses encourues auprès des assureurs. Cette expertise, unique en son genre, nous permettra de partager avec les lecteurs une approche non seulement pratique, mais également juridique.

Au-delà des grandes questions de droit et de définitions de la faute en droit civil, il y a les personnes avec leur désarroi, leur angoisse, leur incertitude et leurs questions. Souvent laissés pour compte, les êtres humains peuplant les dossiers informatiques sont

à l'avant-plan et dans une situation de crise. C'est également sur eux que portera notre attention.

### **CHAPITRE I. LE SINISTRE ET L'URGENCE**

Un évier déborde, une toilette bloque, une lessiveuse se dérègle, le drain d'un air climatisé privatif est bouché...toutes des situations que nous rencontrons régulièrement en copropriété, que l'immeuble soit une nouvelle construction ou une construction ancienne.

D'emblée, et cela va de soit, un Syndicat de copropriété, quelque que soit son nombre d'unités, doit avoir mis en place une procédure d'intervention en cas d'urgence. Les grandes copropriétés ont souvent un contrat de gestion avec une firme professionnelle assurant un service de garde 24 / 7. Par contre, au sein des petites copropriétés, les budgets modestes forcent les administrateurs à s'occuper des urgences, mais malheureusement, leurs notions sont souvent incomplètes.

Je ne saurais insister as-

sez sur l'importance de cette première étape, une étape névralgique pour la suite des choses. Les interventions en situation de sinistres ont du s'adapter depuis 2018 à de nouvelles normes et procédures en lien avec les effets du nouveau cadre législatif québécois, mais certains principes fondamentaux demeurent, à savoir :

- L'obligation de conservation de l'immeuble (1039 CcQ) que nous avons déjà vu plus tôt;

- L'intérêt assurable du Syndicat dans tout l'immeuble (1073 CcQ); L'intérêt assurable se traduit par une obligation du Syndicat de faire le nécessaire pour gérer et régler le sinistre compte tenu que sa police d'assurance couvre les dommages aux parties privatives (sans la plus value ajoutée par des rénovations) et aux parties communes. La police d'assurance indemnise un Syndicat jusqu'à concurrence de la franchise applicable, et ce pour une remise en état d'origine de la construction;

- la responsabilité du Syndicat pour des dommages causés par des vices de conception ou de construction, ou par le défaut d'entretien des parties communes (1077CcQ); Cette obligation n'empêche pas les recours du Syndicat contre les tiers responsables des vices, mais le Syndicat devra d'abord défrayer pour les coûts des correctifs et restaurations en cas de li-

tige avec les tiers responsables;

Le Syndicat doit donc intervenir dès qu'un sinistre survient et la prise d'information de la part du gestionnaire est importante afin de pouvoir prendre les bonnes décisions. La manière d'intervenir en situation d'urgence a des conséquences qui influencent le dossier jusqu'à sa conclusion.

Dans la grande majorité des cas, l'appel ou le courriel informant d'un sinistre provient d'un propriétaire. Parfois ceux-ci, par manque d'expertise notamment, peuvent exagérer ou minimiser la situation. Ce faisant, le gestionnaire doit décider des interventions requises avec les informations fournies.

Un exemple : le gestionnaire de garde reçoit un appel à minuit et le propriétaire lui explique qu'il y a de l'eau sur son plancher de salle de bain et qu'il y a une bulle qui gonfle le plafond...

Devons-nous nous déplacer pour constater et qu'est-ce que cela apportera de plus sauf les frais de déplacement? Devons-nous appeler une firme après sinistre immédiatement en pleine nuit et réveiller les voisins? Le propriétaire est-il paniqué? Le propriétaire est-il apte à vérifier lui-même si le plafond dégoutte encore? Est-ce une fuite d'alimentation d'eau ou un débordement? Le

propriétaire est-il monté à l'unité supérieure pour s'enquérir de la situation auprès de son voisin du haut? Le plancher est-il en bois ou en céramique? L'eau passe-t-elle par le ventilateur du plafond? Un plombier doit-il être dépêché sur les lieux?

Certes, l'expérience du gestionnaire permet de procéder à une analyse de la situation afin de prendre les bonnes décisions et de nuancer les faits rapportés, mais dans le doute, la première cho-

se à faire est de contacter une firme d'intervention après sinistre et de se déplacer afin de constater soi-même afin de pouvoir constater la situation et assurer une présence souvent reconfortante pour les personnes touchées. Une fois sur place, il sera dès lors plus facile de prendre des décisions.

Bien entendu, certaines situations sont plus évidentes à traiter et le déplacement du gestionnaire sur les lieux du sinistre n'est pas toujours

nécessaire. C'est réellement du cas par cas.

1- La firme d'intervention Il vaut la peine de s'attarder sur cette fameuse étape d'intervention. Chaque gestionnaire devrait avoir une liste de firmes d'intervention après sinistre fiables, professionnelles et aptes à produire des rapports lisibles. Mais au-delà de l'intervention d'urgence, il y a également l'importance de connaître la cause du

*Suite à la page 23*

# BÉTONEL<sup>MD</sup>

## Offre spéciale

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

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

# 35%

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

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

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

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

# 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

**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**

**Britex Restauration inc**  
Tél.: (514) 886-9911  
britexrestauration@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-vernis
- 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

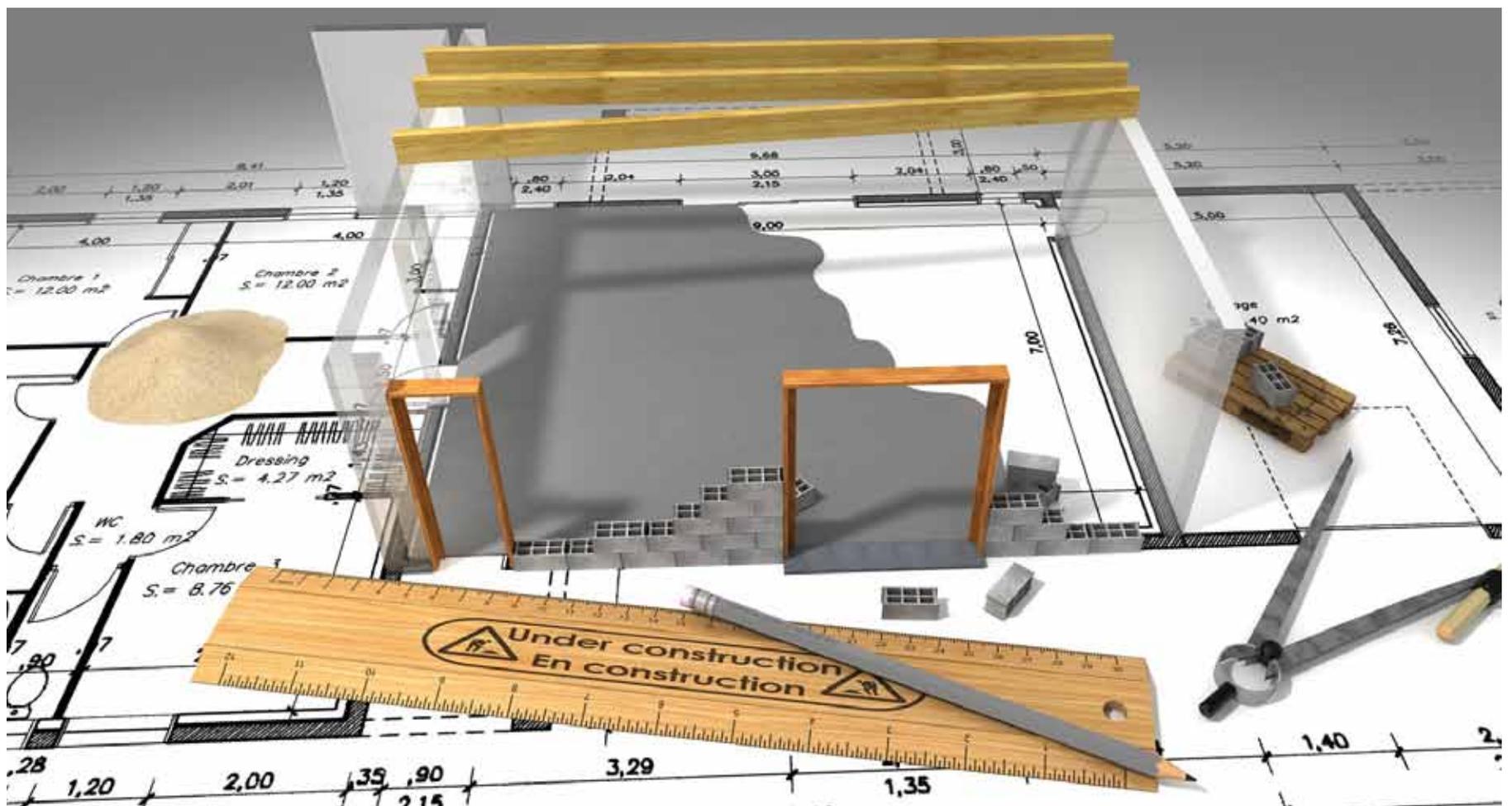
**25. TÉLÉPHONES MOBILES**

**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



# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

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

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

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. EXTERMINATION

##### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

#### 7. PEINTURE

##### Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



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

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

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

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

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

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



*Suite de la page 19 : Assurance en copropriété - l'article 1074.2 CcQ et son impact sur la gestion des sinistres*

sinistre et sa source puisque c'est cette information, preuve à l'appui, qui nous permettra d'établir la responsabilité et les possibles recours pour le remboursement des dépenses d'interventions, d'expertises et de restaurations subséquentes.

1.1. La fiabilité de la firme d'intervention : celle-ci vous évitera de placer un appel d'urgence, et 4 heures plus tard, de vous rendre compte qu'il n'y a personne sur les lieux alors que l'eau s'infiltre partout dans les condos. Les conséquences d'une telle situation pourraient être désastreuses pour un Syndicat puisqu'il y a

obligation en assurance de mitiger les dommages afin d'éviter qu'ils ne s'aggravent. Je vous rappelle que l'aggravation des dommages demeure une cause possible de refus d'indemnisation totale ou partielle de la part d'un assureur.

1.2. Le professionnalisme de la firme: n'oublions pas que les interventions lors d'un sinistre sont invasives et que nous pénétrons dans l'intimité des gens. La propriété est sacrée et nous ne sommes pas toujours les bienvenus. Il est dès lors important que les employés qui interviendront ne soient pas des malappris ou des gens sans un mi-

nimum de politesse et de discernement. Il n'est pas rare que la firme d'intervention soit sur les lieux avant le gestionnaire et elle représente le premier contact des propriétaires avec le Syndicat lors de l'intervention.

1.3. Rapport et cause du sinistre: plusieurs firmes d'intervention après sinistre fonctionnent avec des équipes différentes selon les étapes, comme une équipe de démolition et d'assèchement, de soumission, de restauration, etc.. Certaines firmes ne pourront rechercher la cause du sinistre puisque les ouvriers sur place ne sont tout simplement pas aptes à le faire ou n'ont pas ce mandat. Mais dans les faits, afin

de savoir si nous avons besoin d'un plombier, d'un électricien, d'un ingénieur, il nous faut pouvoir identifier la source du sinistre, ce qui est parfois passablement compliqué et nécessite des recherches destructrices, des lecteurs d'humidité et des caméra thermiques, en plus de devoir ouvrir des murs et plafonds sans tout démolir. Un rapport doit par la suite être produit par les premiers intervenants, et on ne sait jamais s'il devra un jour être déposé en preuve devant un tribunal. Bien entendu, le rapport de la firme après sinistre demeure un rapport pertinent dans le cadre limité de l'intervention d'urgence. Mais une recherche crédible de la cause et de sa source pourra nous permettre, au besoin, d'engager avec plus de clarté les experts requis.

\*\*\*\*\*

Nous constatons non seulement l'importance de l'intervention d'urgence, mais également la responsabilité du Syndicat d'organiser celle-ci avec

des acteurs fiables et une procédure précise. Les questions sur la détermination de la responsabilité et les contacts avec les assureurs viennent dans une deuxième étape.

L'entrée en vigueur de l'article 1074.2 CcQ et l'obligation prochaine de mise en place du fonds d'auto-assurance (1071.1 CcQ) est venu cimenter cette obligation d'intervention du Syndicat et de gestion des dossiers sinistre avec les coûts afférents. Ce faisant, la détermination de la responsabilité et la recherche de la cause d'un sinistre sont encore plus importantes que par le passé au niveau légal, et nous verrons pourquoi au chapitre 2.

Nos avocats offrent leur expertise en droit locatif et en droit de la copropriété, et pourront vous apporter aide et conseil afin d'établir une procédure d'intervention en cas de sinistres.

**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

# L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (APQ) DANS LES MÉDIAS

**21 juillet 2020**

**CTV News : Tenants in Montreal borough want regulations to discourage landlords from „renovicting”**

The province’s landlord’s association says changing the layout of a building is often essential for business.

“It’s important for a landlord to adapt to the needs of the market,” said Martin Messer from the association. “So, at some time, if we need a 6.5 because we have larger families, we need to be able to adapt.”

<https://montreal.ctvnews.ca/tenants-in-montreal-borough-want-regulations-to-discourage-landlords-from-renovicting-1.5032439?cache=tzbrsjtr%3FclipId%3D89680>

**22 juillet 2020**

**CTV News : As evictions restart, rental board opens second Montreal building to hear more cases**

“I’ve spoken with many landlords who were on the verge of losing their building,” says Martin Messier, the head of the Quebec Landlords’ Association, saying it’s good news that evictions are back.”

Messier headed to the Régie himself on Tuesday to represent a property owner in an eviction case.

<https://www.iheartradio.ca/cjad/news/as-evictions-restart-rental-board-opens-second-montreal-building-to-hear-more-cases-1.13038814>

**22 juillet 2020**

**Global News : Advocates say lifting of eviction moratorium in Quebec means trouble for tenants**

“Some of those tenants were riding the COVID-19 excuses and just saying because you can’t get me out I won’t pay the rent,” claimed Martin A. Messier, president of the Quebec Landlords’ Association.

<https://globalnews.ca/news/7207389/coronavirus-eviction-moratorium-quebec-tenants/>

## 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\$

\*Mme Marque déposée/de commerce d’AM Royalties Limited Partnership, employée en vertu d’une licence par LoyaltyOne, Co. et RONA inc.



**SHERBROOKE**  
3400, BOUL. PORTLAND  
(819) 829-7662

\*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.