

# LE PROPRIÉTAIRE

## ÉDITION RPHL

Depuis Since 1984 | Juin 2022, Volume 38 No 6

### BREF D'EXÉCUTION

Dans cette affaire, une décision a été rendue par le Tribunal administratif du logement, résiliant le bail et ordonnant l'expulsion des occupants en raison d'un recours des locataires en recouvrement de trois (3) mois de loyer impayés..

>>Page 2

### DIFFICULTÉS POUR VISITER

Quand un propriétaire d'immeuble multi-logement à l'intention de vendre sa propriété, sa première préoccupation est de s'assurer de la collaboration des locataires pour la prise de photos et la visite des acheteurs potentiels .

>>Page 12

### POINT DE VUE CULTUREL

La Cour considère le point de vue culturel et déclare les locataires de bonne foi lors d'une reprise de logement. Les locataires désirent reprendre deux (2) logements qui sont occupés par deux sœurs.

>>Page 16

## DOSSIER SPÉCIAL : DÉMÉNAGEMENTS

### Comment régler plusieurs problèmes entre locataires et propriétaires?

## AVEC UN DÉPÔT DE GARANTIE



### ANIMAUX ET LOGEMENT - NON LE PROPRIÉTAIRE N'EST PAS PROTÉGÉ PAR LA LOI La réalité est toute autre

### VOLS DANS LES LOGEMENTS Ampoules et luminaires en tête



Me Martin Messier

# BREF D'EXPULSION DU LOGEMENT

*A writ of eviction  
from a housing*

## MOT DE L'ÉDITEUR

**L**e 17 mai 2022, la Cour du Québec rendait une décision dans le cadre d'une opposition à un bref d'expulsion du logement<sup>1</sup>.

Dans cette affaire, une décision a été rendue par le Tribunal administratif du logement, résiliant le bail et ordonnant l'expulsion des occupants en raison d'un recours des locataires en recouvrement de trois (3) mois de loyer impayés.

Le loyer et les frais de justice ont été payés le jour même de l'au-

dition devant le Tribunal administratif du logement. Les intérêts et l'indemnité additionnelle demeuraient impayés.

Le propriétaire a donné instruction au huissier de procéder à l'expulsion car ces sommes demeuraient impayées.

Le locataire a ainsi déposé une opposition à la Cour du Québec en invoquant l'article 1883 du Code civil du Québec<sup>2</sup>.

Article 1883 : Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour

défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé.

La juge explique souscrire à la jurisprudence qui donne dans l'application de l'article 1883 C.c.Q, une application souple et large en faveur des locataires.

Dans son raisonnement, la juge explique que le fait que les intérêts et l'indemnité additionnelle demeurent impayés n'est pas un motif suffisant pour soutenir l'avis d'exécution de la décision, pour soutenir la poursuite de l'éviction. La Cour annule la procédure d'expulsion du locataire.

Si vous vivez des situations de non paiement de loyer, vous pouvez nous joindre pour que nous puissions analyser la situation avec vous, n'hésitez pas à le faire.

Volume 38 No 6  
Juin 2022

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

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

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

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

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

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

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



**Avis aux lecteurs, il s'agit ici du résumé de la décision rendue dans ce dossier, cet article ne saurait constituer une opinion ni un résumé de l'état de la jurisprudence en semblable matière.**

<sup>1</sup>. 500-02-252411-223 *Riven c. Bouffard*, 2022 QCCQ 2572  
<sup>2</sup>. RLRQ c CCQ-1991, *Code civil du Québec*

**O**n May 17, 2022, the Court of Québec rendered a decision in the context of an objection to a writ of eviction from a housing.<sup>1</sup>

*In this particular case, a decision was rendered by the Administrative Housing Tribunal, terminating the lease and ordering the eviction of the occupants due to an appeal by the landlords for recovery of three (3) months of unpaid rent.*

*The rent and court costs were paid on the same day as the hearing, before the Administrative Housing Tribunal. Interest and additional compensation remained unpaid.*

*The owner instructed the bailiff to proceed with the eviction because these sums remained unpaid.*

*The tenant filed an objection with the Court of Québec on the basis*

*of section 1883 of the Civil Code of Québec.<sup>2</sup>*

*Section 1883: A lessee against whom proceedings for resiliation of a lease are brought for non-payment of the rent may avoid the resiliation by paying, before judgment, in addition to the rent due and costs, interest at the rate fixed in accordance with section 28 of the Tax Administration Act (chapter A-6.002) or at any other lower rate agreed with the lessor.*

*The judge explained that she subscribed to the jurisprudence that gave the use of section 1883 C.c.Q. a flexible and broad application in favour of the tenants.*

*In her reasoning, the judge explains that the fact that the interest and the additional compensation remain unpaid is not a sufficient reason to support the notice of execution of the decision, or to support the continuation of the eviction. The Court annulled the tenant's eviction proceedings.*

*If you are experiencing situations of non-payment of rent, you can contact us so that we can analyze the situation with you, do not hesitate to do so.*

**Notice to the readers, this is the summary of the decision rendered in this case. This article**

**cannot constitute an opinion or a summary of the state of the jurisprudence in a similar matter.**

<sup>1</sup>. 500-02-252411-223 *Riven c. Bouffard*, 2022 QCCQ 2572

<sup>2</sup>. RLRQ c CCQ-1991, *Code civil du Québec*



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

## NOUVELLES FORMULES POUR L'ÉTÉ : CAPSULES APQ INFORMATIVES

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) change de formule pour la saison estivale. L'APQ rendra disponible deux capsules informatives pour les membres Argent, Or et Platine. Vous pourrez les visionner à votre guise durant une semaine.



### Mardi le 12 juillet 2022 : La colocation

**DISPONIBLE DÈS LE 12 JUILLET À 18H30 ET CE JUSQU'AU 19 JUILLET 18H30, LES MEMBRES APQ PEUVENT VISIONNER GRATUITEMENT LA CAPSULE SUR LA COLOCATION.**

La colocation est le fait de réaliser une location en commun. C'est-à-dire que plus d'une personne est responsable

des lieux loués et tous les colocataires signent le bail.

Mais il faut toutefois distinguer un colocataire d'un occupant.

Dans cette capsule, vous apprendrez la différence entre occupant et colocataire. Également, les obligations des colocataires et vos droits en tant que propriétaire pour le paiement de loyer, la réception de plaintes contre eux,...



### Mardi le 16 août 2022 : Le décès dans le logement

**DISPONIBLE DÈS LE 16 AOUT À 18H30 ET CE JUSQU'AU 23 AOUT À 18H30, LES MEMBRES APQ PEUVENT VISIONNER GRATUITEMENT LA CAPSULE SUR LE DÉCÈS DANS LE LOGEMENT.**

Contrairement à la croyance populaire, le décès du locataire ne veut pas dire résiliation du bail.

Lors de cette capsule, les situations possibles lors du décès de votre locataire seront exposées. Surtout que la vie peut se compliquer après la mort d'un locataire dans votre logement : contact d'urgence, suicide, meurtre, d'autres locataires restants,...

Pour les visionner, vous n'avez qu'à vous connecter sur la page de la capsule.

**Retour de nos conférences APQ dès septembre 2022,  
suivez notre programmation à venir en août 2022!**



# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT : *Audiences par visioconférence - Modification*

Motif de la demande de participation par visioconférence à l'audience

Je réside ou serai, au moment de l'audience, en déplacement dans un endroit éloigné du lieu de convocation et je ne suis pas en mesure de me faire représenter à l'audience.

Je ne suis pas en mesure de me déplacer en raison de ma condition ou de mon état de santé ou de celui d'une personne dont je suis le principal soutien.

Je suis présentement en isolement ou en isolement préventif en lien avec la Covid-19 ou suis dans l'attente du résultat d'un test de dépistage de la Covid-19.

Préciser:

Transmission des pièces

Toute personne qui demande l'autorisation de participer à une audience à partir de son domicile doit transmettre sa preuve au moment de formuler sa demande.

Joindre des fichiers (Les formats de document permis sont : PDF, JPEG, PG, TIFF, PNG, BMP, MP3, MP4, MOV.)

Choisir des fichiers Aucun fichier n'a été sélectionné

Pour sélectionner plusieurs fichiers, utilisez le bouton de contrôle (Windows) ou de commande (Mac).

Le Tribunal administratif du logement (TAL) apporte des changements aux règles particulières pour les demandes de visioconférence à partir de son domicile.

À compter du 2 juin 2022, toute personne qui demande à participer à une audience par visioconférence doit : indiquer les motifs au soutien de sa demande  
joindre à son formulaire les pièces qu'elle prévoit utiliser lors de l'audience.

Le site web du TAL indique que pour le dépôt des documents au Tribunal avant l'audience, toute personne qui demande l'autorisation de participer à une audience à partir de son domicile doit déposer les pièces justificatives qu'elle prévoit utiliser lors de cette audience au moment de formuler sa demande.

Il est donc important que TOUS vos documents soient prêts au moment de votre demande de visioconférence.

Un nouveau formulaire a été mis en ligne sur le site du Tribunal administratif du logement (TAL) et deux nouvelles parties sont apparues :

- 1) Motif de la demande de participation par visioconférence à l'audience
- 2) Transmission des pièces

Si vous avez besoin d'aide, notre service juridique reste disponible en tout temps.

**BÉTONEL<sup>MD</sup> Dulux**

**Offre spéciale**

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

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

**35%**

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

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



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

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

## DOSSIER : LES DÉMÉNAGEMENTS

- Déménagement au 1er juillet : Occupants sans droits, L'APQ recommande aux proprios de s'impliquer dans le déménagement

*Moving day on July 1: Occupants without rights, the APQ recommends that rental housing owners get involved in the moving process*

- Comment régler plusieurs problèmes entre locataires et propriétaires? Avec un dépôt de garantie

*How to solve various problems between tenants and rental housing owners?*

- Animaux et logement - Non le propriétaire n'est pas protégé par la loi

*Animals and housing - No, the owner is not protected by the law*

## DÉMÉNAGEMENT AU 1ER JUILLET : *Occupants sans droits, l'APQ recommande aux proprios de s'impliquer dans le déménagement*

**MOVING DAY ON JULY 1:** *Occupants without rights, the APQ recommends that rental housing owners get involved in the moving process*

**M**ontréal, le 10 juin 2022 --- Avec environ 200 000 déménagements chaque année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à donner quelques conseils aux propriétaires de logements, car la valse des déménagements du 1er juillet apporte son lot d'imprévus et certains auraient pu être évités.

Avant le jour J : Propriétaires de logements - Il vous est recommandé de vous impliquer dans la planification avec vos locataires. Chaque année, de nombreux propriétaires sont aux prises avec des locataires qui attendent devant la porte de leur logement car l'ancien n'est pas parti.

L'Association des Propriétaires du Québec

(APQ) encourage les propriétaires à contacter dès maintenant leurs locataires, et ce, même si vos locataires semblent organisés et disent que tout est réglé.

„Prenez le temps de visiter vos locataires actuels, leur demander comment ils déménageront, à quelle heure, ont-ils confirmé l'heure avec la compagnie de déménagement, comment leur camion va se stationner... Ainsi vous pourrez aussi vérifier l'état du logement et si des travaux sont à prévoir.” de recommander, Martin Messier, Président de l'APQ.

Le Jour J : La discussion est toujours à privilégier

„Techniquement, le bail se termine le 30

juin à minuit, mais aucun propriétaire ne mettra dehors en pleine nuit un locataire. Il faut tout de même que le locataire soit conscient qu'il doit libérer le plus rapidement les lieux, car il n'en est plus le locataire.” d'ajouter Martin Messier.

Le locataire qui quitte doit tout mettre en œuvre pour libérer le logement rapidement. Il faudra sensibiliser et aviser.

Le manque de collaboration de l'ancien locataire pourrait être un irritant: Il faut se souvenir que le but de la journée est de permettre au nouveau locataire d'emménager! Donc rester calme et trouver des solutions sont les priorités de la journée.

Voici quelques conseils en bloc :

## DOSSIER : LES DÉMÉNAGEMENTS

- Récupérer toutes les clés de l'ancien locataire
- Changer la serrure à chaque nouveau locataire
- Leur indiquer clairement où sont les salles à déchets et recyclage
- Leur indiquer les journées de collecte

Le locataire a laissé des choses et le logement est...

Il arrive régulièrement deux situations problématiques :

- 1) Le locataire a laissé des objets
- 2) le logement est sale et parfois insalubre

Tout le monde a déjà vu la photo de la nourriture en train de pourrir sur les comptoirs ou la toilette remplie de débris non identifiées.

„Mais outre le ménage, certains locataires vont laisser des meubles, des objets en plus ou moins bon état. Ils ne voulaient simplement plus les utiliser et ne se donnent même pas la peine de les sortir pour les encombrants.” d’ajouter Martin Messier, Président de l’Association des Propriétaires du Québec (APQ).

Attention, si ces objets sont des biens abandonnés, et non des choses périssables ou infestées, vous devez les entreposer pendant 90 jours. donc vous devez faire un inventaire, prendre des photos et en aviser le locataire, il est donc préférable de le contacter pour avoir l’autorisation écrite des les jeter!

Comme chaque année, L’Association des Propriétaires du Québec (APQ) est disponible pour vous guider et vous conseiller.

**M**ontreal, June 10, 2022 --- With about 200,000 moves each year, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) would like to give some advice to rental housing owners, because the waltz of the July 1 moves brings its share of unforeseen

events, and some could be avoided.

*Before D-Day: Rental housing owners - It is recommended that you get involved in planning with your tenants*

*Every year, many landlords are dealing with tenants waiting outside the door of their new housing because the previous tenant hasn't left yet.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourages landlords to contact their tenants right now, even if your tenants seem organized and say that everything is alright.*

*“Take the time to visit your current tenants, ask them how they will move, at what time, if they have confirmed the time with the moving company, how their truck will park... and so on. This way you can also verify the condition of the housing and check if any repair work has to be planned,” recommends Martin Messier, President of the APQ.*

*D-Day: Good communication is always to be favoured*

*“Technically, the lease ends on June 30 at midnight, but no landlord will evict a tenant in the middle of the night. It is necessary however that the tenant is aware that he must leave the premises as quickly as possible, because he is no longer the tenant,” adds Martin Messier.*

*The tenant who leaves must make every effort to liberate the dwelling quickly. It will be necessary to raise awareness and give good advice.*

*The former tenant's lack of cooperation could be an irritant. It must be reminded that the purpose of the moving day is to allow the new tenant to move into his new housing! So you will have to stay calm and remember that finding solutions is the priority of this day.*

*Here are some general tips:*

- Retrieve all the keys of the former tenant;
- Change the lock with each new tenant;
- Clearly indicate where the waste and re-

cycling rooms are;

- Tell them the collection days for waste disposal.

*The tenant has left things behind and the dwelling is...*

*There are usually two problematic situations, on a regular basis:*

- 1) The tenant has left some items behind;
- 2) The dwelling is dirty and sometimes even unsanitary.

*Everyone has seen the pictures of stale food on the kitchen counters or the toilet filled with unidentifiable rubbish.*

*“But in addition to the general household upkeep, some tenants will leave furniture and other objects in more or less good condition. They just do not want to use them anymore and don't bother to take them out and put them with disposable moving-day waste,” Martin Messier, President of the Association des Propriétaires du Québec (APQ) adds to that.*

*Be careful however, because if these objects are abandoned property, and not perishable or infested matter, you must store them for 90 days. So you'll have to make an inventory, take pictures and notify the tenant. Therefore it is better to contact him to obtain the written authorization to throw them out!*

*As every year, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) is available to guide and advise you on this upcoming moving day.*



**DOSSIER : LES DÉMÉNAGEMENTS**

**COMMENT RÉGLER PLUSIEURS PROBLÈMES ENTRE LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES? Avec un dépôt de garantie**

**HOW TO SOLVE VARIOUS PROBLEMS BETWEEN TENANTS AND RENTAL HOUSING OWNERS? : With a security deposit!**

**M**ontréal, le 15 juin 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique depuis plusieurs années la mise en place d'un dépôt de garantie.

À l'approche du 1<sup>er</sup> juillet, on voit de plus en plus de logements laissés sales ou même insalubres par leur ancien occupant.

Mais pourquoi un dépôt de garantie est-il nécessaire?

**1) CONSCIENTISER LES LOCATAIRES SUR LEURS COMPORTEMENTS**

Plusieurs locataires ne prennent plus la peine de faire le ménage, ils laissent leurs aliments sur le comptoir, abandonnent les meubles qu'ils ne veulent plus...

S'ils avaient un dépôt à récupérer en rendant un logement propre, la situation serait différente.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que l'incitatif de récupérer un mois de loyer serait suffisant pour motiver les locataires à apporter le soin qu'ils devraient à leur

logement lors de leur déménagement.

**2) DIMINUER LES PERTES FINANCIÈRES EN CAS DE DOMMAGES**

Certains locataires décideront d'abandonner leurs biens et laisseront les logements avec des dommages résultant d'une utilisation déraisonnable des lieux.

Un dépôt de garantie sensibilisera les locataires et permettra de couvrir une partie des frais pour débiter les travaux/ménage requis et ouvrir contre eux, auprès du Tribunal administratif du logement, un dossier pour essayer de récupérer leur dû.

„Il ne faut pas oublier que ce n'est pas seulement les propriétaires de logements qui subissent des inconvénients lors de saccages. Les nouveaux locataires qui ne peuvent pas emménager subissent tout autant des dommages.” d'ajouter l'APQ.

**3) DIMINUER LES PERTES FINANCIÈRES EN CAS DE NON-PAIEMENT DE LOYER**

On constate plusieurs déguerpissements chaque année et de nombreux dossiers pour non-paiement de loyer.

La difficulté de recouvrer les sommes impayées par les locataires est si importante que plusieurs propriétaires vont as-

sumer les pertes financières. À défaut d'un système de recouvrement locatif actualisé, le propriétaire pourrait limiter ses pertes avec un mois de loyer.

Rien qu'en 2020-2021, selon le dernier rapport annuel du TAL,

**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



## DOSSIER : LES DÉMÉNAGEMENTS

24 094 demandes pour non paiement ont été introduites sur le total de 51 748.

Aussi 1123 étaient pour cause de déguerpissement.

### 4) SÉCURISER DES LOCATIONS

Plusieurs locataires vont offrir de payer un dépôt de garantie. Ils vont l'offrir eux-mêmes car pour eux c'est un gage de leur bonne foi dans des cas où le locataire a un mauvais crédit par exemple, ou encore un dossier de crédit inexistant au Québec, notamment pour les nouveaux arrivants.

### 5) PLUS D'ACCÈS AUX ANIMAUX DANS LES LOGEMENTS

De nombreux propriétaires de logements accepteraient les animaux s'ils pouvaient être assurés d'un dépôt en cas de dommages. Un dépôt vient rassurer le propriétaire quant à l'usage des lieux car le locataire sait qu'il y aura une conséquence financière si le logement est endommagé.

*„IL SUFFIRAIT D'UN PETIT CHANGEMENT LÉGISLATIF QUI PERMETTRAIT DE RÉGLER DE NOMBREUX PROBLÈMES. POURQUOI REFUSER UNE TELLE DEMANDE QUI A UN IMPACT AUSSI GRAND?” SELON MARTIN MESSIER, PRÉSIDENT DE L'APQ.*

*IL EST TEMPS QUE LA RELATION LOCATEUR-LOCATAIRE SOIT ÉTUDIÉE ET MODERNISÉE. C'EST PAR CE MANQUE DE MISE À JOUR RÉGLEMENTAIRE QUE DES SITUATIONS SE DÉTÉRIORENT. IL EST TEMPS QU'UN ÉQUILIBRE SOIT TROUVÉ ENTRE LES DROITS ET LES OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS.*

*„ON NE PEUT PAS EXIGER À UN PROPRIÉTAIRE DE REMETTRE UN LOGEMENT EN BON ÉTAT LORS DE L'EMMÉNAGEMENT ALORS QU'IL N'A QU'UN RECOURS THÉORIQUE SI LE LOCATAIRE ENDOMMAGE SON LOGEMENT! LES INCOHÉRENCES DE LA LOI ONT ASSEZ DURÉ, IL FAUT LES ÉLIMINER!” DE CONCLURE L'APQ.*

**M**ontreal, June 15, 2022 --- The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has been calling for several years for the implementation of a security deposit.

As July 1 approaches quickly now, we see more and more rental dwellings left behind dirty or even unsanitary, by their former oc-

cupant.

*Why then is a security deposit required?*

### 1) TO RAISE THE TENANTS' AWARENESS OF THEIR BEHAVIOUR IN THIS MATTER.

*Many tenants no longer bother to clean up before moving out; on the contrary, quite a few leave their perishable left-over food on the kitchen counter, or abandon the furniture they no longer want...*

*If they had a deposit to recover by cleaning up their housing before leaving, the situation would be quite different.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is of the opinion that the incentive to recover one month's rent would be sufficient to motivate tenants to take care of their dwelling as they should, before moving out.*

### 2) TO REDUCE FINANCIAL LOSSES IN CASE OF DAMAGE.

*Some tenants will decide to abandon their belongings and just leave their rental dwellings with damage resulting from an unreasonable use of the premises.*

*A security deposit will raise awareness among tenants and/or will cover part of the costs borne by the rental housing owners to start the required work/cleaning up, and open against the tenants, at the Administrative Housing Tribunal, a file to try to recover their due.*

*“We should not forget that it is not only the owners of the rental housing who suffer inconveniences during such neglectful rampage. New tenants who cannot move in suffer just as much damage,” adds the APQ.*

### 3) TO REDUCE FINANCIAL LOSSES IN THE EVENT OF NON-PAYMENT OF RENT.

*There are several hasty departures each year and many cases for non-payment of rent.*

*The difficulty of recovering unpaid amounts of rent from the tenants is so substantial that many landlords will end up assuming the financial losses themselves.*

*In the absence of an updated rental collection system the landlord could limit his losses with a one month's rent security deposit.*

*In 2020-2021 alone, according to the latest TAL annual report, 24,094 claims for non-payment were submitted out of a total of 51,748 cases.*

*Also, of these, 1123 were due to hasty departures.*

### 4) TO SECURE RENTALS.

*Many tenants will offer to pay a security deposit. They will offer it themselves because for them it is a guarantee of their good faith in cases where the tenant has bad credit for instance, or a credit file that does not exist yet in Quebec, especially for newcomers.*

### 5) MORE ACCESS TO DOMESTIC ANIMALS IN THE HOUSING.

*Many rental housing owners would accept pets if they could be insured with a deposit in case of damage. A deposit reassures the owner about the careful use of the premises because the tenant knows that there will be a financial consequence if the dwelling is damaged.*

*“ALL IT WOULD TAKE IS A SMALL LEGISLATIVE CHANGE THAT WOULD SOLVE MANY PROBLEMS. WHY REFUSE SUCH A REQUEST THAT HAS SUCH A BIG IMPACT?” SAYS MARTIN MESSIER, PRESIDENT OF THE APQ.*

*IT IS TIME FOR THE LANDLORD-TENANT RELATIONSHIP TO BE EXAMINED AND MODERNIZED. IT IS THROUGH THIS LACK OF REGULATORY UPDATING THAT PARTICULAR SITUATIONS DETERIORATE.*

*IT IS TIME FOR A BALANCE TO BE STRUCK BETWEEN THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RENTAL HOUSING OWNERS.*

*“ONE CANNOT REQUIRE FROM A LANDLORD TO PUT A DWELLING BACK IN GOOD CONDITION WHEN SOMEONE ELSE IS MOVING IN, WHEREAS HE HAS ONLY A THEORETICAL RECOURSE IF THE PREVIOUS TENANT DAMAGED HIS DWELLING! THE INCONSISTENCIES OF THE LAW HAVE LASTED LONG ENOUGH, THEY MUST THEREFORE BE ELIMINATED!” CONCLUDES THE APQ.*

**DOSSIER : LES DÉMÉNAGEMENTS**

**ANIMAUX ET LOGEMENT** : *Non le propriétaire n'est pas protégé par la loi*

**ANIMALS AND HOUSING** – *No, the owner is not protected by the law*

Montréal, le 27 juin 2022 --- À l'approche du 1<sup>e</sup> juillet, les différents organismes, comme la SPA, militent pour l'interdiction de la clause permettant aux propriétaires d'immeubles d'interdire les animaux dans un logement. Ces organismes soutiennent que la loi protège déjà les propriétaires puisque ces derniers peuvent ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL) pour dommages. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rectifier cette affirmation car la réalité est toute autre. Des procédures légales existent mais les conséquences pour les récalcitrants sont presque nulles et le propriétaire subira toutes les pertes financières.

LOGEMENT ABIMÉ PAR L'ANIMAL DU LOCATAIRE  
Planchers griffés, fils grignotés, porte imbibée d'urine, tapis qui servent de litière... Ce n'est pas seulement des histoires de l'ancien temps mais bien la réalité de certains logements dont les locataires ne s'occupent pas de leurs animaux.

„Même si la moitié des foyers québécois ont un animal, il y a une grande différence entre locataire et propriétaire. Quand on est propriétaire, on paiera de sa poche les travaux liés aux dommages de notre animal. Quant aux locataires, combien vont les assumer? Malheureusement, très peu de locataires.”  
52% des foyers du Québec ont un animal, selon un sondage Léger réalisé cet automne.(1)

Un dépôt de sécurité devrait être permis, afin de garantir tant l'état du logement au départ que l'abandon d'un animal dans le logement. „Il y a plusieurs moyens de mettre en place le dépôt de garantie, encore faut-il la volonté gouvernementale de le mettre en place!” d'ajouter l'APQ

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que la possibilité de deman-

der un dépôt de garantie, lors de la signature du bail, permettrait d'ouvrir la porte aux animaux chez plus de propriétaires et de limiter les abandons d'animaux.

Rappelons que le propriétaire a le droit de refuser des animaux dans son logement. Il peut inscrire cette interdiction dans le bail et le locataire doit la respecter, sauf dans des cas biens particuliers, notamment un chien guide Mira.

La solution simple qui s'appliquera à tous les locataires : le dépôt de garantie.

„Il faudra attendre de voir si le Gouvernement accordera aux propriétaires de logements le droit de demander un dépôt de garantie. Un changement législatif est nécessaire pour les propriétaires de logement, tout comme le Gouvernement a accordé des changements aux droits des locataires plusieurs droits au fils des ans.” de conclure l'APQ.

TROUBLE DE JOUISSANCE DES VOISINS

Plusieurs animaux vont hurler quand ils sont seuls dans leur logement. Le propriétaire doit assurer la jouissance paisible de tous et comment peut-il faire avec des animaux qui aboient car ils sont laissés sans surveillance par leurs maîtres?

La responsabilité de fournir la jouissance paisible aux locataires incombe au pro-

priétaire de l'immeuble alors que le problème provient des occupants, donc souvent des autres locataires de l'immeuble.

Si la situation ne se règle pas avec du dialogue et des mises en demeure ce sera au propriétaire d'ouvrir un dossier au Tribunal administratif du logement (TAL) pour préjudice sérieux. Selon le dernier rapport annuel du TAL 2020-2021(3), le délai pour obtenir une première audience dans le cas d'une cause civile générale est de 11,5 mois.

„Cela signifie que, pendant plus d'un an, votre locataire pourrait demander des dommages

**Ges-MAR Property Management Inc.**

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

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

**SANS OUBLIER QUE:**

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

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



## DOSSIER : LES DÉMÉNAGEMENTS

pour son trouble de jouissance même si le propriétaire a agi et entrepris toutes les actions à sa disposition!” d’ajouter Martin Messier.

Pour finir l’APQ rappelle aussi que certains locataires recherchent des immeubles sans animaux et pour différentes raisons : le calme, éviter les allergies, pour ne pas trouver des excréments ou de l’urine...

L’Association des Propriétaires du Québec (APQ) est sensible aux demandes des locataires souhaitant avoir un animal mais dans le contexte législatif actuel, le risque relié aux dommages ou au bruit est trop grand face aux pertes financières possibles.

Montreal, June 27, 2022 --- As July 1 approaches, various organizations, such as the SPA (i.e., la Société Protectrice des Animaux de Québec), are campaigning for the prohibition of the clause allowing rental building owners to prohibit animals in a dwelling. These organizations argue that the law already protects landlords since they can open a file at the Administrative Housing Tribunal (TAL) for damages.

The Association des Propriétaires du Québec

(APQ) wishes to rectify this statement because the reality is quite different. Legal procedures exist indeed, but the consequences for the recalcitrant are almost nil and the owner will suffer all financial losses to then attempt to recover the sums due at great expense, long delays and the chance of recovering the often low or non-existent sums.

*Housing damaged by the tenant’s animal*  
Clawed floors, nibbled threads, carpets that serve as litter ... This are not only stories from the old days but the reality of some dwellings whose tenants do not take care of their animals.

“Even though half of Quebec dwellings have a domestic animal, there is a big difference between tenant and owner. When you are an owner, you will pay out of your own pocket for the work related to the damage done by your pet. As for the tenants, how many will assume these costs? Unfortunately, very few tenants will.” 52% of Quebec households have a domestic animal, according to a Leger survey conducted this Fall. (1)

A security deposit should be allowed in order to guarantee both the condition of the dwelling at the outset and the abandonment of a domestic animal in the dwelling.” There are several ways to set up the security deposit, but it still requires the government’s will to set it up!” adds the APQ.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is of the opinion that the possibility of requesting a security deposit, when signing the lease, would open the door to domestic animals with more owners and limit the abandonment of animals by their tenants.

Let us remind that the owner has the right to refuse domestic animals in his rental building. He transcribes this prohibition in the lease and the tenant must respect it, except in special cases, such as a MIRA guide dog.

A simple solution that will apply to all tenants: the security deposit.

“It will be necessary to wait and see whether the Government will grant rental property owners the right to request a security deposit. A legislative change

is needed for rental housing owners, just as the Government has granted changes to tenants’ rights, indeed several rights over the years,” the APQ concluded.

### DISTURBANCE OF ENJOYMENT OF THE PREMISES FOR THE NEIGHBOURS

Many animals will howl when they are alone in their dwelling. The owner must ensure the peaceful enjoyment of all in the building, but how can he deal with barking animals when they are left unattended by their masters?

The responsibility for providing peaceful enjoyment of the premises to the tenants rests with the owner of the building while the problem comes from the occupants, and therefore often from the other tenants of the building.

If the situation is not resolved with dialogue and formal notices it will be up to the owner to open a file with the Administrative Housing Tribunal (TAL) for serious prejudice. According to the latest 2020-2021 TAL Annual Report(3), the time limit for obtaining a first hearing in a general civil case is 11.5 months.

“This means that for more than a year your tenant could claim damages for his disturbance of enjoyment even if the owner has acted and undertaken all the actions at his disposal!” adds Martin Messier.

Finally, the APQ also reminds you that some tenants are looking for buildings without domestic animals, and this for different reasons, such as: tranquility, to avoid allergies, and not to find feces or urine on the premises...

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is sensitive to requests from tenants wishing to have a domestic animal but in the current legislative context, the risk related to damage or noise is too great compared to possible financial losses

(1) <https://www.amvq.quebec/fr/nouvelles/sondage-sur-le-nombre-de-chats-et-de-chiens-au-quebec>

(2) Article 1854.: „ Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l’usage pour lequel il est loué, et de l’entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.”

(3) P16 [https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport\\_annuel\\_2020-2021.pdf](https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/Rapport_annuel_2020-2021.pdf)





Me Jean-Olivier Reed

# DIFFICULTÉS POUR LA VISITE D'UN LOGEMENT POUR LA VENTE *Comment s'en sortir?*

## DIFFICULTIES FOR VISITING A HOUSE FOR SALE: *How to resolve them?*

Quand un propriétaire d'immeuble multi-logement a l'intention de vendre sa propriété, sa première préoccupation est de s'assurer de la collaboration des locataires pour la prise de photos et la visite des acheteurs potentiels. Mais voilà, plusieurs locataires rendent cette portion de la vente très difficile et pénible au point de devoir judicia- riser le problème.

Premièrement, sachez que le Code Civil du Québec à l'article 1932 mentionne que moyennant un préavis de 24 heures, c'est le locateur qui détermine la date de la visite et le locataire

doit se tenir disponible. Bien évidemment, si vous avez affaire à des locataires raisonnables vous pouvez convenir avec eux d'une date et d'une heure mutuellement plus pratique. Mais, en cas de refus de collaboration, vous devez vous assurer d'avoir un avis écrit avec preuve de réception du locataire de cet avis de visite.

Voici un exemple de cas typique qui s'est rendu au Tribunal : Le 20 janvier 2017, après plusieurs tentatives d'accès au logement, le propriétaire dépose une demande d'ordonnance d'accès au logement au Tribunal administratif du logement, la Régie du logement à l'époque.

Lors de l'audience, le 23 février 2017, le locataire fournit un numéro de cellulaire et s'engage à collaborer avec le propriétaire. Voyant cela, le juge ne résilie pas le bail ni rend d'ordonnance mais reprend dans le

jugement l'engagement du locataire à collaborer.

Le Tribunal administratif du logement peut opter pour émettre une ordonnance plutôt que la résiliation du bail. Si à la

suite d'une ordonnance, le locataire ne se soumet pas à celle-ci, le propriétaire peut s'adresser de nouveau au Tribunal pour demander la résiliation.

D'ailleurs, en mars 2017,





le propriétaire, n'ayant toujours pas pu avoir accès au logement malgré l'engagement du locataire à cet effet, demande la résiliation du bail, excédé. Lors de l'audience du 18 mai, le juge constate que le locataire a changé la serrure, qu'il ne répond pas au téléphone et aux messages texte du courtier. Le locataire prétend que son téléphone a été réinitialisé et ne peut expliquer le manque de collaboration. Le Tribunal résilie le bail vu le préjudice causé au propriétaire qui ne peut vendre son immeuble.

Même si le processus peut être efficace dans certaines circonstances, le mieux est de s'entendre pour ne pas perdre un acheteur potentiel.

En cas de conflit nous vous suggérons de communiquer par écrit pour avoir la preuve du défaut de collaboration. Sachez d'emblée qu'un message sur un répondeur du locataire risque fort de ne pas être suffisant.

Dans la présente cause, le relevé de téléphone du courtier qui appelait le numéro que le locataire a fourni à la cour a suffi.

**W**hen a multi-unit building owner intends to sell his property, his first concern is to ensure the collaboration of his tenants for the taking of photos and the visit of potential buyers. However, many tenants make this portion of the sale very difficult and painful to the point of having to judicialize the problem.

First, be aware that the Civil Code of Québec mentions in section 1932 that with 24 hours' notice, it is the landlord who determines the date of the visit and the tenant must be available. Of course, if you are dealing with reasonable tenants you can agree with them on a mutually more convenient date and time. But, in case of refusal of collaboration you must make sure to have a written notice with proof of receipt of the tenant of this notice of visit.

Here is an example of a typical case that went to the Tribunal: On January 20, 2017, after several attempts to access a housing, the owner filed a request for an access order to a housing at the Administrative Housing Tribunal, i.e., the Régie du logement at the time. At the hearing on February 23, 2017, the tenant provided a cell phone number

and agreed to cooperate with the landlord. Seeing this, the judge does not terminate the lease or make an order but repeats in the judgement the tenant's commitment to cooperate.

The Administrative Housing Tribunal may opt to issue an order rather than the termination of the lease. If the tenant does not follow an order, the landlord can go back to the Tribunal to request the termination.

Moreover, in March 2017, the owner who has still not been able to have access to the dwelling, despite the tenant's commitment to this effect, requests the termination of the lease, exasperated. At the hearing on May 18, the judge found that the tenant had changed the lock, that he did not answer the phone nor the broker's text message. The tenant claims that his phone has been reset and cannot explain the lack of collaboration. The Tribunal terminates the lease in view of the damage caused to the owner who cannot sell his building.

While the process can be effective in some circumstances, it's best to agree well with one another so as not to lose a potential buyer.

In case of conflict, we suggest that you communicate in writing to have proof of the lack of collaboration. Be aware at the outset that a message on a tenant's answering machine may not be sufficient.

In this case, the telephone statement of the broker who called the number that the tenant provided to the Tribunal was sufficient.

325751 02 20170314 G Phaneuf c. Dusablon  
315755 02 20170120 G Phaneuf c. Dusablon



INTERNET  
ILLIMITÉ

À partir de 39\$/Mois

Aucun coût initial

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

514-800-2266

[altimatel.com](http://altimatel.com)

\*Certaines conditions s'appliquent

# COMMENT RECONNAÎTRE UN SPAM?

**V**ous souvenez-vous de tous ces courriels que nous recevions dans un Français mal traduit nous proposant d'acheter des petites pilules bleues ou d'aider un pauvre habitant d'un pays Africain qui avait besoin de notre compte bancaire pour y déposer un gros héritage... Certes aujourd'hui nous recevons beaucoup ce type de courriel car les logiciels anti-spam ont fait d'énormes progrès en partie grâce à l'intelligence artificielle (avec ses avantages et inconvénients...), mais nous continuons d'en recevoir avec des méthodes bien plus évoluées.

## **MAIS QUEL EST ENCORE AUJOURD'HUI LE BUT DES SPAMS?**

Il y a plusieurs types de spams,

il y a ceux qui veulent simuler une entreprise que vous connaissez pour vous pousser à vous connecter sur une fausse copie du site original pour vous voler votre usager et mot de passe, ce qui permet aux fraudeurs de récupérer votre usager et mot de passe pour le site concerné pour par exemple effectuer des transactions bancaires (on appelle cela hameçonnage). Comme on sait aussi que généralement les utilisateurs utilisent la même combinaison usager/mot de passe sur de nombreux sites, ils peuvent utiliser les informations récupérées pour les utiliser sur d'autres sites ou revendre ces listes d'utilisateur/mot de passe sur le « Dark web ».

D'ailleurs je vous invite tout de suite à vérifier que vos courriels ou numéros de téléphone

n'ont pas déjà été piratés dans une brèche de sécurité en utilisant ce site : <https://haveibeenpwned.com/>

Il y a également les spams dont le but est d'installer un logiciel qui va encrypter tous vos fichiers en mémorisés sur vos disques durs et vous demander une rançon en cryptomonnaie pour décrypter ces données. On appelle cela des rançongiciels. Pour se protéger de ceux-ci il est important d' avoir une sauvegarde régulière de ses données.

Il y a aussi les spams qui installent un logiciel pour utiliser votre ordinateur pour en attaquer d'autres ou pour créer des fraudes à partir d'un réseau mondial d'ordinateurs contrôlés à distance.

Par ailleurs il y a ceux qui veulent se connecter à votre compte de courriel pour envoyer des spams à tout votre carnet d'adresse.

Et finalement il y a encore probablement bien d'autres raisons dont le seul but est évidemment de gagner de l'argent de manière illégale.

## **MAIS COMMENT RECONNAÎTRE UN SPAM?**

Les logiciels actuels de protection contre les SPAMS sont très performants parfois tellement performants qu'ils bloquent des courriels qui ne sont pas des SPAMS... C'est là que le précepte « Trop de sécurité tue la sécurité » s'applique. Mais je crois que ce serait malheureusement une très mauvaise

**SOLUTION CIMEX**  
Unité 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 RPHL (Regroupement des propriétaires d'habitations locatives) / FIER MEMBRE APQ (Association des Propriétaires du Québec)

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

**SOLUTIONCIMEX.COM**





idée de désactiver le filtre anti-spam de votre compte de courriels.

VOICI LES DIFFÉRENTS INDICES POUVANT LAISSER PENSER QU'IL S'AGIT D'UN SPAM :

1. Vous ne connaissez pas l'expéditeur
2. Vous êtes l'expéditeur du courriels
3. Le sujet du courriel est vide ou ne semble pas vous concerner (exemple : alerte pour votre compte bancaire alors que vous n'êtes pas client de cette

banque)

4. Vous recevez un courriel dans une langue inconnu ou dans une qualité de langage très faible (très mauvaise traduction, comme mots sans accents, manque de ponctuation, conjugaison et une orthographe approximative...)
5. Le message contient des questions inhabituelles ou étranges par exemple de cliquer sur un lien étrange, méfiez-vous particulièrement des liens.
6. Méfiez-vous des messages qui indiquent « ATTENTION

» ou « URGENT », ils essaient de vous faire croire que vous devez procéder rapidement à une action sans trop réfléchir mais c'est une mauvaise idée. En général ils vous font croire que votre compte a été piraté et vous demandent de modifier votre mot de passe.

7. Évitez les demandes d'informations personnelles comme les cartes de crédit ou mot de passe. Ce type d'information n'est normalement pas demandée par courriels
8. Faites attention aux fichiers

attachés, ces fichiers peuvent utiliser une faille de sécurité de votre ordinateur ou d'un logiciel installé. La plupart des fichiers malicieux sont au format .docx, .zip ou dans un format inconnu.

9. D'autres styles de messages sont apparus, simulant des services de signature numérique

Vous demandant de signer un document (en général .docx), ça ne peut pas être un service de signature numérique, ce type de service vous indiquerait l'expéditeur (que vous devriez connaître) et aurait un lien vers leur site internet affichant le document à signer. Dans ce cas-ci il faut aussi faire attention au lien.

10. Méfiez vous des messages dont le sujet est trop beau pour être vrai comme « Vous avez gagné à la loterie » ou « Vous avez reçu un héritage »

lément dans un navigateur ou un client de courriel, simplement en mettant le curseur sur le lien vous verrez apparaître celui-ci en bas à gauche de votre écran et celui-ci est le vrai lien pas le texte affiché. Normalement les outils détectent si le lien affiché est différent du lien réel, mais sachez qu'il est recommandé de ne pas cliquer sur ce genre de lien qui est fort probablement un piège. Vous pouvez aussi éviter les liens qui contiennent le nom du site internet ou de l'entreprise mais au début du nom de domaine comme ceci : <http://mabanquepersonnelle.xjf7090ffd.com/connexion>, ici le lien fait référence à un sous-domaine de [xjf7090ffd.com](http://xjf7090ffd.com) (domaine que n'importe qui peut acheter) et nom un sous-domaine de votre banque comme [www.mabanquepersonnelle.ca](http://www.mabanquepersonnelle.ca).

Veillez noter que cette liste n'est pas exhaustive, qu'il peut y avoir d'autres cas ou raisons de penser que le courriel est un spam.

Pour conclure, je dirais de faire attention, de conserver un filtre anti-spam et d'installer un logiciel antivirus sur votre ordinateur pour vous protéger le plus possible.

Voici une astuce pour vérifier un lien. Norma-



## Profitez de la force de votre groupe



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



**Tarifs de groupe exclusifs**



**Nouveaux tarifs réduits**



**Agents en assurance de dommages qui vous aident à trouver d'autres moyens d'économiser**

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



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



Me Robert Soucy

## LA COUR CONSIDÈRE LE POINT DE VUE CULTUREL ET DÉCLARE LES LOCATEURS DE BONNE FOI *lors d'une reprise de logement*

*The Court considers the cultural point of view and declares that the landlords are in good faith when repossessing a housing*

**L**es locataires demandent au Tribunal administratif du logement de les autoriser à reprendre un logement à compter du 1er juillet 2022 pour y loger leur fils Aquab Abbas. Ce dossier est entendu avec le dossier du frère d'Aquab, leurs fils aîné Atif Abbas qui demande d'occuper pour juillet 2022 le logement voisin qui est loué à la sœur de la locataire. Les locataires désirent reprendre deux (2) logements qui sont occupés par deux sœurs.

### La preuve des locataires

À l'audience, la locatrice témoigne habiter présentement dans un immeuble de type triplex avec son mari et leurs cinq (5) enfants; ils occupent un logement de cinq (5) pièces et demie avec une partie du sous-sol. Les 2 fils aînés, âgés de 29 ans et 30 ans occupent cette partie du sous-sol et n'ont pas de chambres fermées. La locatrice soutient que durant la pandémie, tous les membres de la famille étaient confinés à la

maison. La situation est devenue de plus en plus difficile et elle a provoqué de nombreux conflits entre les membres de la famille. Ayant de la difficulté à contrôler la situation, elle a demandé à son fils de 29 ans de quitter le domicile familial et de reprendre un logement dans autre immeuble qu'elle détient avec son mari depuis dix ans. Son fils de 29 ans, Aquab a accepté de déménager et a manifesté son intérêt pour habiter le logement dont on demande la reprise. Elle a choisi le logement de la locataire parce que ce logement est au 3e étage et qu'il n'y a personne au-dessus. Cet immeuble qu'elle détient avec son mari est composé de cinq (5) logements tous de quatre (4) pièces et demie et il est situé à moins d'un kilomètre de chez elle. Elle affirme que son fils Aquab est un barbier et il exerce son métier chez elle dans le garage. Elle ajoute qu'elle n'a pas repris le logement de trois (3) pièces et demie situé au sous-sol de cet immeuble parce que son

fils ne voulait plus habiter dans un sous-sol. Elle mentionne avoir une bonne relation avec la locataire et que les désaccords sur les augmentations de loyer se sont toujours conclus avec une entente négociée à l'amiable.

### Le témoignage d'Aquab

Aquab témoigne habiter au sous-sol de ses parents qu'il partage avec son frère Atif. Il confirme avoir 29 ans, être barbier et recevoir ses clients dans le garage chez ses parents.

Il mentionne que la pandémie a été difficile vu le confinement de toute la famille et que cela a mené à plusieurs conflits familiaux. Sa mère lui a alors proposé de reprendre un logement le moins cher. Il avoue avoir été surpris par la proposition de sa mère puisque culturellement les enfants ne peuvent quitter le domicile avant le mariage parce qu'ils contribuent aux dépenses de la famille. Il a 29 ans et a une copine depuis de nombreuses

années. Il a besoin d'avoir plus d'intimité, c'est pourquoi il était d'accord avec la proposition de sa mère.

Aquab déclare avoir vu le logement lors de certains travaux d'entretien car il aide ses parents dans l'entretien de l'immeuble. Pour le loyer à payer, il témoigne avoir des revenus décentes à titre de barbier, environ 30,000.00\$ par année. Il contribue aux dépenses de la famille si cela est nécessaire.

### Deuxième dossier pour le fils aîné Atif

La locatrice et le deuxième bénéficiaire d'une reprise de logement dans le même immeuble, Atif Abbas, ont été questionnés sur les raisons pour lesquelles la locatrice n'a pas offert le premier logement à son aîné, ce qui est plus commun vu le point de vue culturel, ainsi que sur les raisons pour lesquelles il existe un délai d'un mois entre l'envoi de l'avis de reprise pour



Aquab et celui pour Atif, l'aîné.

Selon les témoignages d'Atif et de sa mère, c'est le fils aîné Atif qui gère l'administration et la comptabilité de ses parents. Aussi, c'est Atif qui a rempli les documents en lien avec l'avis de reprise pour son frère Aquab à la demande de sa mère. Il explique au Tribunal administratif du logement avoir été sous le choc de voir que ses parents donnaient leur accord pour que son frère Aquab, plus jeune que lui, puisse quitter la maison familiale et s'installer dans un logement. Atif témoigne qu'il ne croyait pas que c'était possible ni même une option de le faire. Après avoir longuement réfléchi, il dit avoir parlé avec sa mère pour voir s'il était possible qu'il puisse lui aussi avoir son propre logement. Atif a expliqué la dynamique de la famille qui est d'origine pakistanaise, soit celle on tout le monde contribue. Aucun montant n'est fixé au mois mais chacun doit déboursier lorsqu'il manque de l'argent au budget familial. Il soutient être infirmier et superviser une équipe d'infirmiers au centre universitaire de santé McGill et qu'il gagne un salaire

annuel de 75,000.00\$

La mère confirme la version de son fils et lorsque questionnée à savoir pourquoi elle a offert le logement en premier à Aquab qui est le deuxième fils et non pas l'aîné, la mère réplique que c'était Aquab qui était le plus dérangeant et qui lui donnait des maux de tête.

Selon l'avocat des deux (2) locataires, il invoque qu'il est clair selon l'ensemble de la preuve que la locatrice veut reprendre les logements pour se débarrasser des deux (2) locataires pour augmenter les loyers et éviter dans le futur des refus aux augmentations demandées par les locataires. Le Tribunal administratif du logement ne tire pas les mêmes conclusions que la défense. Il apparaît clairement que les avis d'augmentation ont fait l'objet de négociations entre les parties et que le tout a été réglé à l'amiable. De l'avis du Tribunal administratif du logement, il s'agit d'un processus normal. Le Tribunal administratif du logement accorde aux locataires le droit de reprendre les deux (2) logements concernés par les demandes d'autorisation de reprendre lesdits lo-

gements. Le Tribunal administratif du logement conclut :

« Au surplus, après avoir entendu tous les témoignages relativement au contexte de l'envoi des deux avis de reprise, le Tribunal constate que ceux-ci se corroborent entre eux, offrent la même vision de la situation et estime qu'ils présentent une forte valeur probante quant à leur crédibilité.

En effet, la trame factuelle, les processus, les raisons ainsi que les motivations ont été très bien expliqués et le Tribunal ne doute aucunement que les deux fils reprendront le logement pour lequel une demande de reprise a été introduite et que ces derniers vont habiter ce logement pour une longue période.»<sup>1</sup>

Une indemnité de 1,800.00\$ a été octroyée aux deux (2) locataires et, comme l'audience a eu lieu à la mi-mai, le Tribunal administratif du logement a autorisé la reprise des logements à partir du 1er septembre 2022.

**T**he landlords are asking the Administrative Housing Tribunal to allow them to repossess a dwelling as of July 1, 2022 to house their son Aquab Abbas. This case is heard with the file of Aquab's brother, their eldest son Atif Abbas who asks to occupy for July 2022 the adjacent housing that

is rented to the sister of the tenant. The landlords wish to repossess two (2) dwellings that are occupied by two sisters.

#### THE EVIDENCE OF THE LANDLORDS

At the hearing, the landlady testified that she currently lives in a triplex building with her husband and their five (5) children. They occupy a five (5) and a half room apartment with part of the basement. The 2 eldest sons, aged 29 and 30, occupy this part of the basement and they do not have separate rooms.

The landlady maintains that during the pandemic, all family members were confined to the house. The situation has become increasingly difficult and has caused many conflicts between the family members. Having difficulty controlling the situation, she asked her 29-year-old son to leave the family house and repossess a dwelling in another building that she has held with her husband for ten years. Her 29-year-old son, Aquab, has agreed to move and has expressed interest in living in the housing that is being asked to be repossessed. She chose the tenant's dwelling because it is on the 3rd floor and there is no one above it. This building that she owns with her husband is composed of five (5) dwellings, all of four (4) rooms and a half, and it is located less than a kilometer away from her house. She claims that her son Aquab is a barber and that he works as such at her house in the garage. She adds that

she did not repossess the three (3) and a half room dwelling located in the basement of this building because her son no longer wanted to live in a basement. She mentions that she has a good relationship with the tenant and that disagreements over rent increases had always ended with an amicable negotiated agreement.

#### THE TESTIMONY OF AQUAB

Aquab testifies to living in the basement of his parents that he shares with his brother Atif. He confirms that he is 29 years old, a barber and that he receives his customers in the garage at his parents' house.

He mentions that the pandemic has been difficult given the confinement of the whole family and that this has led to several family conflicts. His mother then offered him to repossess the cheapest dwelling. He admits to having been surprised by his mother's proposal since culturally, children cannot leave the home before marriage because they contribute to the family's expenses. He is 29 years old and has had a girlfriend for many years. He needs more privacy, which is why he agreed with his mother's proposal.

Aquab states that he saw the dwelling during some maintenance work because he helps his parents in the upkeep of the building. For the rent to be paid, he testifies to having

Suite à la page 18

*Suite de la page 17 : The Court considers the cultural point of view and declares that the landlords are in good faith when repossessing a housing*

*a decent income as a barber, i.e., about \$30,000.00 per year. He contributes to the expenses of the family if necessary.*

*Second file for the eldest son Atif*

*The landlady and the second beneficiary of a housing repossession in the same building, Atif Abbas, were asked why the landlady did not offer the first dwelling to her eldest, which is more common given the cultural point of view as well as why there is a delay of one month between the sending of the notice of repossession for Aquab and the one for Atif, the eldest.*

*According to the testimonies of Atif and his mother, it is the eldest son Atif who manages the administration and accounting of his parents. Also, it was Atif who completed the documents related to the notice of repossession for his brother Aquab at the request of his mother. He explains to the Administrative Housing Tribunal that he was shocked to see that his parents gave their agreement, so that his brother Aquab, younger than him, could leave the family home and settle in a dwelling. Atif testifies that he did not believe it was possible or even an option to do so. After much thought, he says he spoke with his mother to see if it was possible that he too could have his own home. Atif explained the dynamics of the family which is of Pakistani origin, meaning that everyone contributes. No amount is set per month but everyone must pay when there is not enough money in the family budget. He*

*claims to be a nurse and supervise a nursing team at the McGill University Health Centre and that he earns an annual salary of \$75,000.00*

*The mother confirms her son's version and when asked why she offered a housing first to Aquab who is the second son and not the eldest, the mother replies that it was Aquab who was the most disturbing and gave her headaches.*

*According to the two (2) tenants' attorney, he argues that it is clear from the totality of the evidence that the landlady wants to repossess the dwellings to get rid of the two (2) tenants to increase rents and avoid refusals in the future to the increases requested by the landlords. The Administrative Housing Tribunal does not draw the same conclusions as the defence however. It is clear that the notices of increase were negotiated between the parties and that the whole was settled amicably. In the opinion of the Administrative Housing Tribunal, this is a normal process. The Administrative Housing Tribunal grants the landlords the right to repossess the two (2) dwellings concerned by the requests for authorization to repossess the said dwellings. The Administrative Housing Tribunal concludes:*

*“Moreover, after hearing all the testimony relating to the context of the sending of the two notices of repossession, the Tribunal decides that they corroborate each other, that they offer the same vision of the situation and consider that they had a high probative value as to their credibility.*

*Indeed, the factual framework, the processes, the reasons and the motivations have been very well explained and the Tribunal has no doubt that the two sons will repossess the dwelling for which an application for repossession has been submitted and that they will live in this dwelling for a long time.”<sup>1</sup> An indemnity of \$1,800.00 was awarded to the two (2) tenants and, as the hearing took place in mid-May, the Administrative Housing Tribunal authorized the repossession of the dwellings as of September 1, 2022.*

*1. Fouzia et al c. Charles, Tribunal administratif du logement, dossiers 601251 et 598711*

## MISE À JOUR PROJET DE LOI 37

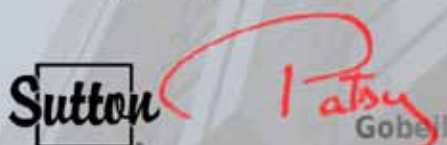
*La Clause F a été retirée du projet de loi 37(1) : Les parlementaires ont décidé de reporter à la prochaine législature l'encadrement de la « Clause F » qui visait à réduire le délai d'exemption de cinq à trois ans contre les recours en fixation de loyer et en modifications des conditions de bail auprès du TAL. Cette exemption touche les logements situés dans des immeubles nouvellement bâtis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation récent. L'avancée initiale proposée par le gouvernement aurait été un gain notable pour les locataires sans être un frein pour la construction de logements. Pour éviter de mettre le projet de loi en péril, étant donné le temps restant, le Parti libéral du Québec a proposé de retirer certaines dispositions concernant la « Clause F ». Aucun parlementaire, tout parti confondu, n'a voté contre ce retrait. Notons que puisque le projet de loi a été déposé après le 15 mai, le consentement de tous les parlementaires est nécessaire pour chaque étape du processus législatif.*

*(1) <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-3-7-des-gains-importants-pour-les-locataires-les-aines-et-les-municipalites-41214>*

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

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA  
**PATSY GOBEIL**

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





# PROJET DE LOI 37 ET CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE

**E**n juin, l'APQ a déposé deux mémoires pour recommandations : Projet de loi 37 et Certification propriétaire responsable

## PROJET DE LOI 37

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a déposé un mémoire pour les „Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation”.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) concentrerait ses commentaires sur deux points du projet de loi :

Modifications au Code civil afin de réduire de cinq à trois ans la période pendant laquelle un recours en fixation du loyer ou en modification des conditions du bail ne peut être pris devant le Tribunal administratif du logement à l'égard d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation.

Modifie aussi ce code afin d'édicter, dans le cas d'un logement ayant fait l'objet d'un changement d'affectation et qui était auparavant destiné aux aînés, une interdiction pour le locateur d'évincer le locataire sans lui avoir préalablement offert, à certaines conditions, de demeurer dans le logement.

## RECOMMANDATIONS

*L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) suggère en conséquence que le présent projet de loi soit modifié afin de rétablir la durée de 5 ans dans le cas d'une fixation de loyer pour un nouvel immeuble ou un immeuble refait à neuf.*

*Comme plusieurs projets immobiliers neufs et remis à neuf ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier avec le délai actuel de cinq ans, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le projet de loi ne puisse pas être rétroactif et ne serait donc pas appliqué aux immeubles neufs et remis à neuf qui ont été livrés, planifiés et/ou mis en chantier à l'heure actuelle et à la date d'entrée en vigueur du projet de loi.*

*Si ce projet de loi devait être adopté avec une réduction du délai de cinq à trois ans, nous demandons également que l'entrée en vigueur soit seulement dans un délai de deux ans afin que les projets de construction en cours n'y soient pas soumis. Le calcul des montants de loyer ayant été fait sur la base qu'ils pourraient être ajustés sur cinq ans.*

*Également, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que le point sur les résidences pour aînés soit retiré du projet de loi et qu'une étude des impacts soit réalisée avant de nouvelles prises de décision.*

## CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE ET REGISTRE DES BAUX

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a déposé auprès de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation ses recommandations.

L'APQ recommande en priorité l'abandon de ce projet car le projet ne répond pas aux besoins du parc locatif. Il pénalise la majorité pour une minorité de propriétaires délinquants. Également, aucun coût de création et de maintien n'a été présenté.

Subsidiairement, L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soumet les commentaires suivants pour que le projet soit bonifié si ce projet devait aller de l'avant :

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que la Ville détaille et trouve des solutions alternatives pour les immeubles dont l'insalubrité est due aux locataires : Comment la Ville pourra-t-elle refuser le certificat au propriétaire alors que ce dernier a pris action et subi des torts?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande d'octroyer des crédits de taxes municipales sur présentation de la facture, aux cinq années, du montant de l'expertise effectuée et obligatoire pour obtenir la certification. Le montant de l'expertise doit être appliqué comme crédit de taxes municipales l'année suivante.

Vente d'un immeuble déjà certifié : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce que ce point soit revu afin de simplement transférer le certificat au nouvel acheteur.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande de mettre aussi en place une certification Locataire responsable.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande l'abandon de la création d'un registre des baux.

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

Affilié à



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

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

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

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

819-563-0363

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

# ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

### CATÉGORIES

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

### 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

### 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

### 3. ASSURANCES

**La Personnelle Assurances générales**

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**DAMA Assurances**

Tél.: 888-270-5756

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

### 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

### 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

### 6. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

### 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**

**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance depuis 1981

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

### 8. COURTIER IMMOBILIERS

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

### 9. COUVRESSEURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

### 10. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

### 11. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

### 12. EXTERMINATEUR

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!  
- Traitement vapeur et traditionnel;

**SOS THERMIQUE**

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate  
Sécuritaire  
Sans pesticide

### 13. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

### 14. GESTION IMMOBILIÈRE

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.**

**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

**Immo triangle**

Tél.: (514) 376-6886

js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle  
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :

Service de location seulement.

### 15. HUISSIERS DE JUSTICE

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

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

**Philippe & Associés,**  
**Huissiers de Justice**

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

### 16. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour**

**Planificateur financier**

**Louis Robert, Planificateur financier**

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective



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

### 17. INSONORISATION

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

### 18. INSPECTION BÂTIMENT

#### Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

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

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

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

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

### 19. PEINTURE

#### Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

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

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

**CODE RABAIS 30758755**

#### BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

[info@bmcr.ca](mailto:info@bmcr.ca)

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

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

## ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

Annonce de location  
 Assurances  
 Avocats  
 Centre de rénovation  
 Chauffage  
 Extermination  
 Peinture

### 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

### 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**

# **PROJET DE LOI 37 EN HABITATION : *De nouvelles restrictions au droit de propriété et insertion dans la gestion d'un propriétaire de logements***

Montréal, le 25 mai 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que s'opposer aux nouvelles dispositions que le projet de loi 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation, va imposer et aussi réduire encore les droits des propriétaires de logements locatifs au Québec.

## **CLAUSE F : DE 5 À 3 ANS**

L'encadrement de la clause F permettant de fixer le loyer les cinq premières années d'un immeuble neuf est déjà bien réglementé, il n'est en rien nécessaire de réduire ce délai et ainsi encore réduire les droits des propriétaires de logements au moment où le Québec doit stimuler les investissements en immobilier.

Tout d'abord, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rappeler que cette clause est importante dans un contexte de marché locatif où le prix du loyer est contrôlé et qu'en plus le maintien du prix du loyer est associé au logement et non au locataire.

„Cette clause est nécessaire dans sa durée complète de 5 ans pour stimuler la construction, permette une mise en marché adéquate dans une situation où les dépenses de l'immeuble ne sont pas connues mais seulement estimées.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) cette clause trouve toute son utilité et elle considère que si un propriétaire abuse de cette clause en augmentant exagérément le loyer, aucun locataire ne voudra rester et aucun nouveau locataire ne voudra signer un bail. C'est la loi du marché qui doit s'appliquer.

Il s'agit une fois de plus de changements demandés par les locataires et qui restreignent les droits des propriétaires de logements locatifs québécois.

„Le prix de loyer est trop réglementé au Québec, on vit avec des méthodes de calcul de loyer désuètes que le gouvernement refuse de moderniser préférant changer de temps en temps des règlements qui sont au bénéfice des locataires.” d'ajouter l'APQ.

On entend à chaque demande pour une réforme des lois du Tribunal administratif du logement (TAL) que les règlements sont complexes à moderniser et qu'une réforme complète est étudiée. Mais qu'en est-il réellement?

## **LOCATAIRES EN RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AÎNÉS (RPA) : DES CONTRAINTES INJUSTIFIÉES**

Les modifications que le projet de loi va apporter sont en contradiction directe avec une gestion opérationnelle difficile que vive certaines résidences.

Le projet de loi ne tient pas compte de la réalité de plusieurs immeubles en obligeant le maintien du loyer, le tout dans un contexte où les travaux majeurs qui doivent être réalisés avec un ajustement de loyer qui, pour les travaux réalisés en 2021, donnait des rendements de plus de 50 ans!!!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) va suivre ce projet de loi qui n'a qu'une semaine pour être étudié. Mais nous participerons activement à ces consultations comme nous l'avons fait par la transmission de nos recommandations au ministère.



# PRÉSENCES MÉDIATIQUES : JUIN 2022

## 29 juin 2022 : Animaux et logements

98.5 FM L'Effet Normandeau

## 29 juin 2022 : Dépôt de garantie

Journal Metro

## 28 juin 2022 : Prix des logements

98.5 FM L'Effet Normandeau

## 27 juin 2022 : Les déménagements

Choi FM Maurais Live

## 27 juin 2022 : Animaux et logement

- Bulletin Nouvelles LCN
- Journal de Montréal

## 27 juin 2022 : Dépôt de garantie

- La Presse
- Bouchard en vacances avec Alexandre Tétreault

## 27 juin 2022 : Certification Propriétaires

Le Devoir

## 16 juin 2022 : Déménagement

TVA Nouvelles Trois-Rivières

## 15 juin 2022 : Dépôt de garantie

- Émission Mario Dumont - LCN
- 104.7 FM Gatineau

## 10 juin 2022 : Déménagement, propriétaires impliquez vous

TVA Nouvelles

## 7 juin 2022 : Vous a-t-on déjà refusé un logement?

L'effet Normandeau 98.5



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

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

## VILLE DE SHERBROOKE : OPÉRATION 1<sup>E</sup> JUILLET

Si vous avez des logements disponibles pour le 1<sup>e</sup> juillet, vous pouvez communiquer avec l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS) : en composant le 819 566-7868, poste 255; en écrivant à [sarl@omhsherbrooke.qc.ca](mailto:sarl@omhsherbrooke.qc.ca).

<https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/actualites/300/operation-1er-juillet>

# ESTRIE AIDE : NOUVEAU SERVICE MIS EN PLACE



**E**strie aide met en place un nouveau service qui pourrait intéresser les propriétaires de logements.

Ce service pourra faire économiser du temps et de l'argent :

en temps, car nous avons les ressources nécessaires pour combler les besoins en meubles et utilitaires de toutes sortes;

en argent, car les prix défient toutes compétitions;

La procédure de fonctionnement sera fort simple. Estrie Aide préparera une liste des besoins pour vos logements. Cette dernière peut contenir: des meubles, des lampes, des plafonniers et divers articles dont vous exprimerez la nécessité.

Cette liste devra être remplie de la façon suivante: le nom du requérant, son adresse. Cette dernière (la liste) sera composée d'articles sous forme de colonnes. Vous devrez sur la ligne de la fin écrire le nombre dont vous avez besoin, par exemple : bureau de chambre 2. Table de cuisine 1.

Bien que nous ayons l'inventaire de ce que vous recherchez, nous ne pouvons vous garantir que nous les aurons sous la main. Cependant, beaucoup de meubles sont

collectés par Estrie Aide et il est plus facile pour notre équipe de nous faire une banque de réserve de meubles

lorsque nous connaissons vos besoins plus spécifiques.

Pour plus d'informations vous

pouvez contacter :

Robert Bérard au  
873 662-4285 |

robert.berard@estrieaide.com

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

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

SERVICE PRIORITAIRE

VASTE RÉSEAU

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

Pour obtenir vos escomptes privilèges de L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca). Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

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

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

\*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits entièrement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Haqvaria sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.

24