

# RÉFLEXIONS APQ DÉMÉNAGEMENT EN TEMPS DE PANDÉMIE

Déménagements au 1<sup>er</sup> juillet 2020 : Une réflexion de l'APQ pour accompagner les propriétaires lors des déménagements

**L'**Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite accompagner les propriétaires et les locataires en cette journée chargée de déménagements et de croisements de locataires dans l'immeuble.

Afin de mieux vous accompagner, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous projette dans toutes les actions que vous allez gérer lors de cette journée bien remplie.

Même si on prépare à l'avance la plage horaire de chaque déménagement, de nombreux impondérables arrivent et vous n'aurez que peu de temps pour les gérer.

Ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!



# PRÉPARATION

## *avant le déménagement*

### Propriétaires de logements : il vous est recommandé de vous impliquer dans la planification avec vos locataires

**L'**Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande aux propriétaires de logements locatifs de s'impliquer dans la gestion de déménagements, si ce n'est pas déjà fait.

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. Afin de minimiser ces situations plus que désagréables, autant pour le nouveau locataire que le propriétaire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourage les propriétaires à contacter dès maintenant leurs locataires, et ce, même si vos lo-

cataires semblent organisés et disent que tout est réglé.

Vous pourriez convenir de visiter le logement avec les locataires afin de planifier les étapes du déménagement.

Comme cette année les visites doivent être réduites afin de limiter la propagation du virus, vous pouvez aussi faire une visite virtuelle du logement avec votre locataire actuel. Celui-ci pourrait être plus rassuré que personne n'entre dans le logement.

Aussi une visite préventive vous permettra de vérifier l'état du logement, d'anticiper d'éventuels travaux et d'éviter des malentendus quant à la personne re-

sponsable des dommages.

Ce protocole est une suggestion non contraignante qui peut sembler invasive, mais qui est adaptée avec la particularité de la pandémie qui nous touche présentement. Il s'agira de discuter afin de valider le processus qui convient dans les circonstances.

Le Code civil du Québec prévoit la visite du logement avec un avis de 24h :

*„Article 1931. Le locataire est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.”*



## FORMULAIRE DE DISCUSSION AVEC VOTRE LOCATAIRE

Numéro d'appartement : \_\_\_\_\_

Nom(s) locataire(s) : \_\_\_\_\_

Téléphone en cas d'urgence : (        ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Quelle compagnie de déménagement a été engagée?	
Quel type de camion (dimension)?	
Déterminer lorsque possible l'endroit où va se garer le camion?	
À quelle heure viennent les déménageurs?	
Sur le contrat, combien de temps est prévu?	
Est-ce les déménageurs ont indiqué le protocole relatif à la COVID-19?	
À quelle heure est-ce que le déménagement débute?	
Si aucun déménageur, avez-vous des amis ou parents qui vous aident?	
Ont-ils pris connaissance des précautions à prendre dans le contexte de la COVID-19?	
Avez-vous loué un camion?	
Avez-vous avez estimé le temps que cela va prendre?	
À quelle heure débute le déménagement?	
Nombre et type de véhicule?	
Avez-vous prévu un emplacement pour garer les véhicules?	
Vous reste-t-il beaucoup de boîtes à faire?	
Vous allez stocker les boîtes dans quelle pièce?	

Dernier rappel, si votre ancien locataire ne veut plus partir, vous ne pouvez vous faire justice vous-même en sortant les biens du locataire à la rue.

Si vous n'arrivez pas à lui faire entendre raison, vous devrez ouvrir un dossier à la Régie du logement pour obtenir l'éviction du locataire qui con-

inue d'occuper les lieux après la fin du bail ou la date convenue. Cette demande sera traitée en priorité.

Ultimement, vous devrez malheureusement reloger, prendre entente avec votre nouveau locataire de façon temporaire et entreposer ses biens.

Ces frais sont assumés par le propriétaire qui pourra les récupérer du locataire fautif qui n'a pas libéré son logement à la fin du bail.

# PRÉPARATION *avant le déménagement*

## Espaces communs : gestion des contacts

**A**fin de limiter les contacts et les croisements dans les espaces communs, vous devrez prévoir pour chaque appartement l'emplacement du camion, le parcours à effectuer dans l'immeuble et la gestion des autres locataires.

### **PRÉVOIR L'EMPLACEMENT DES CAMIONS DE DÉMÉNAGEMENTS**

Prenez le plan du stationnement et des accès à votre immeuble.

Il faut établir un espace réservé pour les camions pour chaque appartement. Cet

espace servira au camion dont les locataires quittent et ensuite au camion de ceux qui arrivent **DANS LE MÊME APPARTEMENT.** ATTENTION, comme les déménagements sont plus longs, il faudra prévoir la séquence de déménagement des meubles et effets pour permettre, dans les cas qui le requièrent, que la camion cède sa place au besoin.

**ATTENTION : VOUS DEVEZ INSTALLER LES PANNEAUX SUR VOTRE TERRAIN ET NON SUR LE TERRAIN DU VOISIN OU DE LA VILLE**

Il est important que vous ayez informé le locataire actuel mais

aussi le locataire qui arrive de cet emplacement.

Vous pouvez aussi mettre de petites affiches avec le numéro de l'appartement sur cet emplacement. Si l'espace est sur le domaine public, votre locataire peut faire les démarches pour obtenir un permis dans les cas où cela est requis.

### **PRÉVOIR UN CHEMIN D'ACCÈS QUE LES DÉMÉNAGEURS ET LES LOCATAIRES DOIVENT RESPECTER**

Tout comme dans les supermarchés et les pharmacies, vous allez délimiter un sens pour le déplacement des personnes si l'immeuble le permet.

Par exemple, tous les logements situés à gauche de l'immeuble emprunteront la sortie à l'arrière de l'immeuble cette journée-là. Ceux de droite, par la porte d'entrée.

Il est important d'en aviser tous les locataires (actuels et nouveaux) et de mettre de affiches pour le rappel des consignes de l'horaire des déménagements autant que possible et des logement qui sont l'objet d'un déménagement.

### **INFORMER LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE DES DÉMÉNAGEMENTS**

Afin de limiter la présence de personnes dans l'immeuble, nous vous conseil-

lons d'informer vos locataires actuels, par courriel et par des affiches, des déménagements à venir.

Idéalement, suggérer à vos autres locataires de prévoir leur déplacement en conséquence et possiblement le port d'un couvre-visage dans les espaces communs.

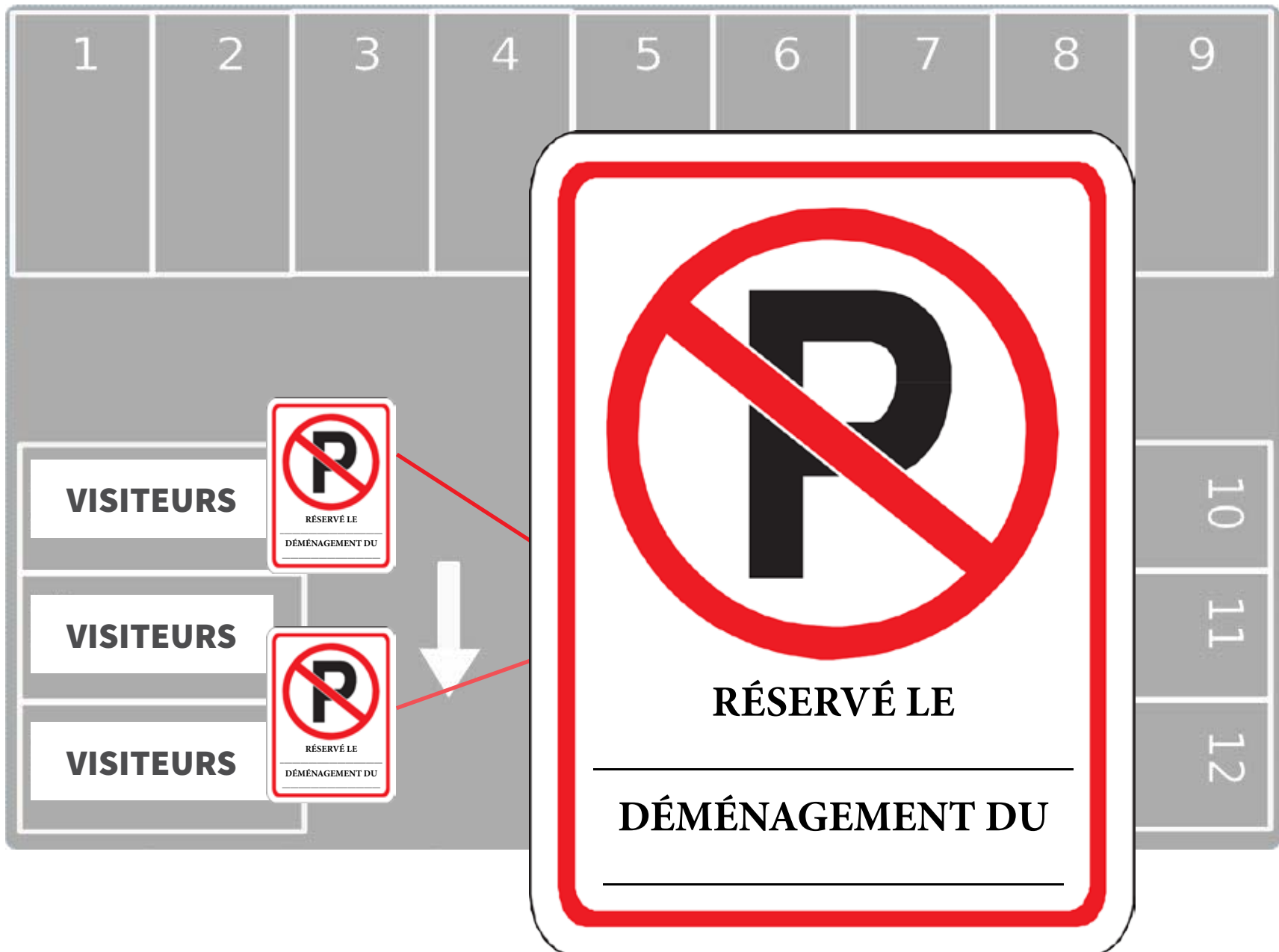
Il ne faut pas uniquement informer que des déménagements ont lieu. Il faut les informer de l'étage, de la plage horaire, du chemin emprunté par les déménageurs,...

Également, demander aux locataires de limiter leurs déplacements dans l'immeuble cette journée-là et de reporter les livraisons à un autre jour dans la mesure du possible.



***RAPPEL :** L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a mis à votre disposition des affiches pour vos immeubles afin de leur rappeler les consignes sanitaires à adopter dans un immeuble locatif. Une version est disponible en dernière page de ce livret.*

## PRÉVOIR L'EMPLACEMENT DES CAMIONS DE DÉMÉNAGEMENTS

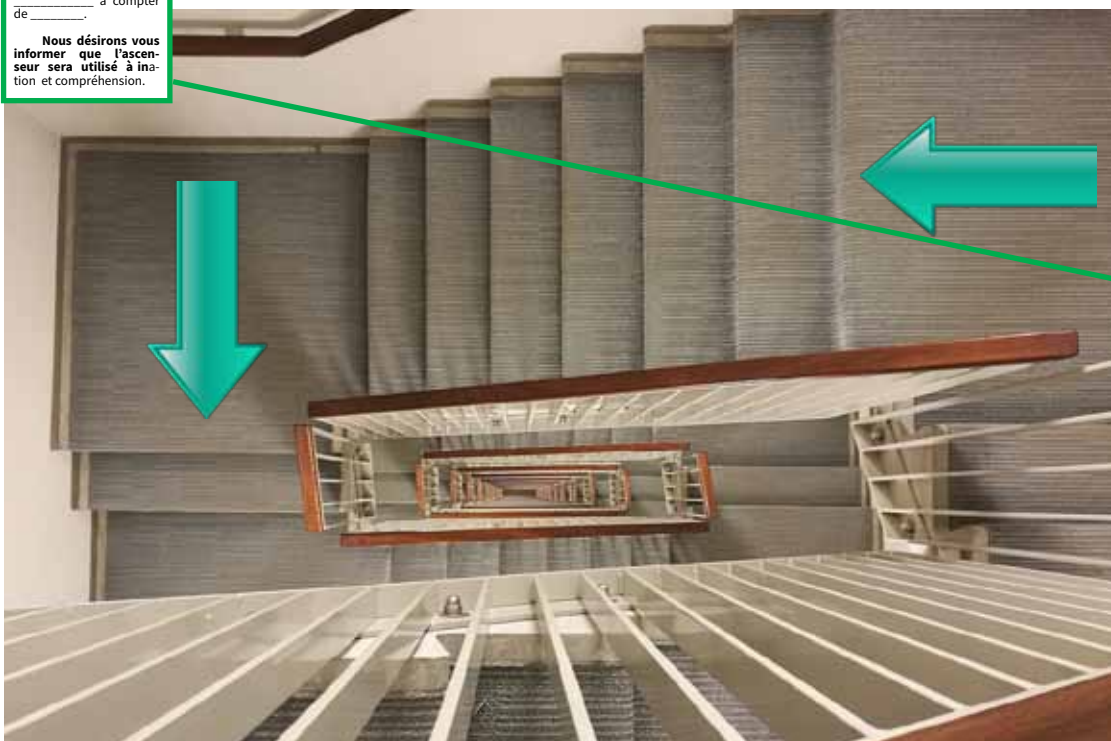


## PRÉVOIR UN CHEMIN D'ACCÈS QUE LES DÉMÉNAGEURS ET LES LOCATAIRES DOIVENT RESPECTER

### OBJET : ASCENSEUR RÉSERVÉ POUR UN DÉMÉNAGEMENT

Svp, bien vouloir prendre note qu'il y aura un déménagement ce \_\_\_\_\_ à compter de \_\_\_\_\_.

Nous désirons vous informer que l'ascenseur sera utilisé à l'attention et compréhension.



### DÉMÉNAGEMENT MODIFICATION DES DÉPLACEMENTS

Escalier utilisé par les appartements finissant par

0 1 2 3 4

le \_\_\_\_\_

Pour les autres, nous vous remercions d'utiliser l'escalier arrière.

## INFORMER LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE DES DÉMÉNAGEMENTS

### Exemple de communications (COURRIEL)

Chers locataires,

Nous désirons vous informer qu'il y aura un déménagement au 5e étage le VENDREDI 1e JUILLET 2020 à compter de 9h00. L'ascenseur sera utilisé à cette fin.

Également, afin de limiter la circulation dans les couloirs, nous vous demandons exceptionnellement cette journée-là de limiter vos déplacements hors de votre appartement. Les livraisons devraient, dans la limite du possible, être remises à une date ultérieure.

Nous vous remercions de votre collaboration et compréhension.



### Exemple d'affichage (ASCENSEURS)

#### OBJET : ASCENSEUR RÉSERVÉ POUR UN DÉMÉNAGEMENT

Svp, bien vouloir prendre note qu'il y aura un déménagement ce \_\_\_\_\_ à compter de \_\_\_\_\_.

**Nous désirons vous informer que l'ascenseur sera utilisé à cette fin.**

Nous vous remercions de votre collaboration et compréhension.





# LE JOUR

## du déménagement

**D**'abord, il faut prévoir la discussion: les imprévus sont fréquents et il faut souvent être créatifs pour trouver des solutions.

Il est 6h du matin et le jour se lève sur un autre 1er juillet bien rempli.

Tout d'abord, on s'assure que nos actions préventives sont affichées :

- plans de stationnement pour les camions REMIS ET AFFICHÉS

- Avis aux locataires de l'immeuble des déménagement ENVOYÉS ET AFFICHÉS

- Si c'est le cas, un sens de circulation installé et visible facilement

Le maintien des parties communes propres et désinfectées étant une priorité, nous vous

conseillons d'acheter en grande quantité du désinfectant disponible à des endroits stratégiques dans l'immeuble (boîtes aux lettres, ascenseurs, porte coupe-feu,...) ainsi que des lingettes désinfectantes avec vous cette journée-là.

Comme personne ne peut toucher aux divers éléments de la cuisine avant que les objets soient désinfectés, il est fortement recommandé d'avoir des bouteilles d'eau, car il risque de faire chaud le jour du déménagement.

Il faut également s'en tenir au plan de la journée établi avec chaque locataire et limiter autant que possible les improvisations de dernière minute.

Cette année, les

déménageurs estiment qu'avec toutes les mesures sanitaires, les déménagements seront plus longs qu'à l'habitude.

Le locataire qui quitte doit tout mettre en oeuvre 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, dans le contexte de la crise sanitaire, il faut privilégier la santé et la sécurité des gens à la négligence du locataire.

Au final la majorité des locataires québécois finiront par dormir sans trop de difficultés dans leur nouveau logement le soir du 1er juillet 2020.

### Discuter



### Afficher



### Nettoyer



### ET respecter le plan!

## SHQ - Un guide sur les bonnes pratiques sanitaires lors d'un déménagement

Sur la base de la documentation fournie par l'Institut national de santé publique du Québec, la Société d'habitation du Québec a préparé un guide pour vous conseiller si vous êtes dans l'obligation de déménager en cette période de pandémie. Vous y trouverez plusieurs consignes très utiles à appliquer avant, pendant et après votre déménagement.

Pour en savoir plus, consultez le guide SHQ au lien suivant : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/COVID-19-feuillet-demenagement.pdf>

## Le constat des lieux

**L**e constat des lieux est un document qui permet d'établir l'état du logement et des biens qu'il contient, de poser les balises de l'état du logement à une date fixe soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire afin d'éviter des conflits avec ceux-ci.

L'article 1890 du Code civil du Québec prévoit que «L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties.»

Il est souhaitable dans la majorité des cas de prendre des photos du logement avant l'arrivée du locataire.

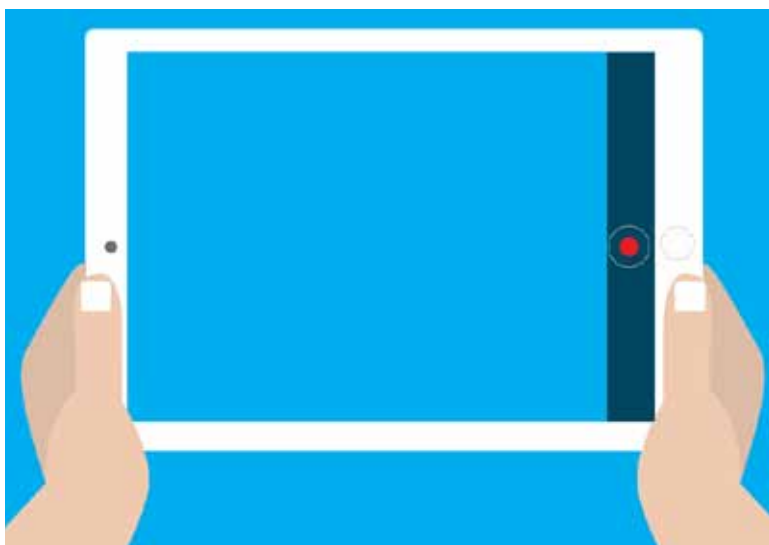
Et vous pourriez faire signer le constat

établi par le nouveau locataire de façon électronique.

Si une entente entre vous n'est pas possible, vous pourriez tout en respectant les mesures de distanciation sociale, le port du masque et en ne touchant à rien, faire le tour ensemble. Le propriétaire est le seul à tenir le constat des lieux dans ses mains et le compléter.

Il pourrait être signé par le propriétaire et le locataire MAIS chacun devra avoir son propre stylo et il faut garder la distance de 2 mètres.

Tout au long de la journée, lavez-vous les mains régulièrement durant 20 secondes à l'eau tiède savonneuse ou avec un désinfectant fait pour les mains.



## Qui doit faire le ménage

**S**elon le Code civil du Québec (article 1890), le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, sauf ce qui résulte de l'usure normale, d'une force majeure ou de la vétusté du bien. À défaut de constat des lieux, le locataire, en vertu de la loi, est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.

Si le ménage n'est pas fait, le propriétaire devra le faire pour le nouveau locataire, vu son obligation de délivrer le logement en bon état de propreté et de réparation (1854 et 1911 CcQ)

Avec la COVID-19, il est préférable de partir du principe que les locataires précédents étaient peut-être porteurs du virus. Donc, il faut nettoyer le logement avec les produits appropriés.

On ne touche à rien tant que cela n'a pas été nettoyé.

Vous voulez aller aux toilettes? Procédez à la désinfection à votre arrivée des éléments de salle de bain ainsi que toutes les poignées de portes et armoires.

Il faut, dans la mesure

du possible, respecter la distanciation de 2 mètres dans le logement et dans chaque pièce et sinon porter un couvre-visage.

On limite les déplacements aussi dans toutes les pièces du logement.

On établit un logement où les déménageurs vont déposer le stock.

Porter des gants lors de la manipulation des objets.

*Comme indiqué par la Société d'Habitation du Québec (SHQ), avant de quitter définitivement votre logement, nettoyez les pièces vides et désinfectez avec une solution hydro-alcoolique les poignées de porte, par respect pour le prochain occupant;*





## La remise des clés

**L**e locataire a l'obligation de remettre l'original des clés ainsi que tous les exemplaires des clés en sa possession.

S'il quitte avec les clés, le propriétaire aura avantage à changer les serrures. Ces frais pourraient être réclamés dans certaines circonstances au locataire qui a fait défaut de remettre tous les exemplaires des clés.

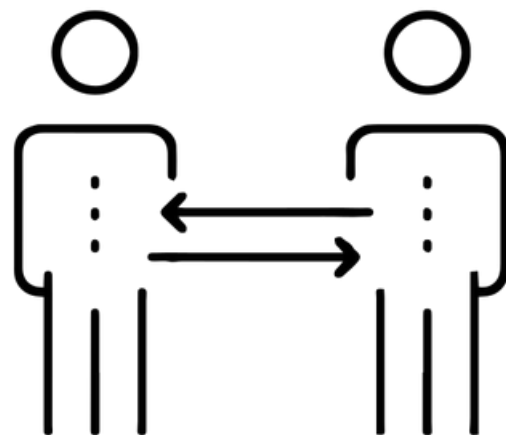
Par prudence, en tout temps, il est recommandé dans tous les cas de changer les barilletts de serrures ou interchanger les poignées de porte de vos logements entre deux locations pour la sécurité de vos locataires : la remise des clés n'est pas un gage qu'aucun double n'a été fait en surplus.

Dans tous les cas, vous ne devez prendre des clés dans vos mains sans gants. Vous devez mettre des gants et po-

ser les clés dans un récipient avec de la solution désinfectante.

De même, quand vous remettrez les clés aux nouveaux locataires, autant eux que vous devriez porter des gants et de nouveau désinfecter les clés et vos mains!

Finalement, si la situation est problématique, nous vous invitons à contacter notre service juridique. Ils pourront vous guider dans les démarches à suivre.



## TOUT EST *dans le logement*

**L**es déménageurs sont partis, le stationnement et l'immeuble sont enfin calmes!

Nous vous rappelons tout de même qu'il est actuellement interdit de se rassembler à l'intérieur. De nouvelles directives pourraient être annoncées, mais pour le moment, la fameuse pizza avec de la bière pour remercier les personnes qui vous ont courageusement assisté doit attendre.

Pour le locataire, c'est le

temps de désinfecter et de commencer à s'installer.

Il faut attendre 24h avant de se départir de ses boîtes vides.

Et il sera important, au moment opportun, d'amener les boîtes et déchets dans les poubelles prévues à cet effet.

Pour le propriétaire, il faut :

- enlever les affiches mises en place
- nettoyer les poignées de porte et d'ascenseur
- nettoyer les boîtes aux lettres.



L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour toute question.

## **ENSEMBLE, NOUS SAURONS TRAVERSER CETTE ÉPREUVE DIFFICILE.**

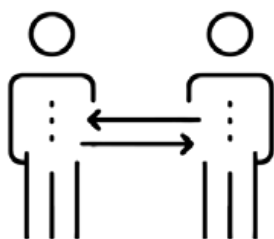
**Pour des raisons de sécurité et de conscience communautaire, nous vous remercions de respecter les directives sanitaires.**



**TOUSSEZ DANS VOTRE COUDE ET JETEZ VOS MOUCHOIRS DANS UNE  
POUBELLE**



**PRENEZ L'ASCENSEUR SEUL - ATTENDEZ VOTRE TOUR**



**GARDEZ UNE DISTANCE DE DEUX (2) MÈTRES ENTRE VOUS**  
(couloirs, entrée de l'immeuble, boîte aux lettres,...)



**AUCUN VISITEUR PERMIS  
ET NE VISITEZ PAS VOS VOISINS**



**EN ARRIVANT CHEZ VOUS, LAVEZ VOS MAINS**

*Nous vous rappelons qu'en cas de non-respect de certaines consignes, les délinquants peuvent être passibles d'amendes et de poursuites au criminel.*



*Ça va bien aller!*

