

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Juillet 2021, Volume 37 No 7

LE BAIL COMMERCIAL

Loyer impayé pour un bail commercial, comment éviter un cauchemar. Plusieurs propriétaires qui ont loué des locaux commerciaux ont fait preuve de beaucoup de patience durant les derniers mois en raison de la pandémie.

>>Page 2

DANS MON LOGEMENT

Je dors, je mange et ... j'opère une garderie! Il arrive aussi que des locataires, ou proposant locataires, demandent la possibilité d'opérer un milieu de garde dans le logement.

>>Page 12

DERNIER LOYER PAYÉ

Depuis le 21 juillet 2021, les locateurs doivent désormais, lors de la signature d'un nouveau bail, indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci lorsqu'aucun loyer n'a été payé dans les douze mois qui précèdent le début du bail..

>>Page 14

LE PRÉJUDICE SÉRIEUX C'EST QUOI CETTE BIBITTE-LÀ

Ce n'est pas toutes les contraventions au bail qui justifient la résiliation du bail.

-Analyse dans le cadre du retard fréquent dans le paiement du loyer.

Suite à la page 16



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Plusieurs propriétaires qui ont loué des locaux commerciaux ont fait preuve de beaucoup de patience durant les derniers mois en raison de la pandémie.

Plusieurs propriétaires ont en effet accepté de participer de façon volontaire aux différents programmes gouvernementaux et ont accepté de renoncer durant une certaine période de temps à une portion du loyer de leurs locataires pour bénéficier d'une subvention gouvernementale.

Cette patience est toute

à l'honneur des propriétaires qui pouvaient se permettre de fonctionner ainsi.

Pour plusieurs propriétaires, le paiement du loyer complet était cependant nécessaire pour leur permettre de maintenir leurs opérations courantes.

Depuis la fin de ce programme, plusieurs propriétaires ont laissé leurs locataires accumuler des sommes importantes à titre de loyer impayé.

Cette situation tourne souvent au cauchemar, car on se retrouve avec des sommes importan-

BAIL COMMERCIAL: *loyer impayé pour un bail commercial, comment éviter un cauchemar*

COMMERCIAL LEASE: *unpaid rent for a commercial lease, how to avoid a nightmare*

tes qui sont dues et des locataires qui ont beaucoup de difficulté à payer les sommes accumulées.

En cas de procédures devant les tribunaux, il est possible de faire une demande pour qu'il soit ordonné aux locataires de payer les loyers futurs selon certaines conditions et certains paramètres. Comme cette ordonnance ne vise bien souvent que les loyers futurs et non les loyers échus, la dette n'est pas récupérée durant la tenue des procédures qui peut s'échelonner sur plusieurs mois voir quelques années.

Les frais financiers importants qui découlent de cette situation sont un lourd fardeau qui aurait bien souvent pu être évité si on avait agi plus rapidement.

Pour éviter de vivre le cauchemar, il faut donc prendre le temps de lire les dispositions relatives au défaut dans le bail commercial que vous avez signé avec votre locataire et suivre les modalités de l'envoi des avis qui y sont prévues et ce dès que possible.

Par la suite, il est possible de prendre une entente claire et déterminante avec votre lo-

Volume 37 No 7
Juillet 2021

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

cataire si vous le souhaitez, ce qui est de loin préférable à laisser les choses aller en espérant que la situation soit régularisée sans autre intervention de votre part.

En l'absence d'une entente, il est à ce moment important de débiter sans délai les pro-

cédures visant la résiliation du bail et l'expulsion des occupants.

Si vous avez des questions relativement à votre bail commercial et au défaut de paiement du loyer de votre locataire, n'hésitez pas à communiquer avec nous il nous fera plaisir

de vous assister.

Many landlords who have rented commercial premises have shown a lot of patience in recent months due to the pandemic.

Several landlords have agreed to participate voluntarily in the various government programs and have agreed to give up a portion of their tenants' rent for a certain period of time in order to receive a government subsidy.

This patience is of course to the credit of the rental property owners who could afford to operate in this way.

For many landlords, however, full rent payment was necessary to enable them to maintain their day-to-day operations.

Since the end of this program, many landlords have allowed their tenants to accumulate large amounts of unpaid rent.

This situation often turns into a nightmare however, because we end up with large sums that are due and tenants who have great difficulty in paying the accumulated amounts.

In the event of court proceedings it is possible to request that tenants be ordered to pay future rents under certain conditions and within certain parameters. As this order often applies only to future rents and not to matured rents the debt is not recovered during these proceedings, which can be ongoing for several months or even a few years.

The significant financial costs that result from






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



PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires	15%	Couvre-plancher Cuisine	5%
Décoration Quincaillerie Électricité* Plomberie* Outillage manuel	10%	Ventilation, chauffage et climatisation Produits d'entretien Produits saisonniers et d'horticulture Automobile	
Outillage électrique portable et stationnaire Portes et moulures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers Fenêtres	3%



SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON

au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

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 rona.promms@rona.ca. Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

**Pour les marchands Rona affiliés vous devrez faire la demande en magasin chez un des marchands participants.

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 Stephany Robinson pour obtenir vos escomptes APQ.





*Rona offre à tous les clients titulaire d'un compte FIC, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur le merchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux ménages de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Webec, Broil King et Husqvarna, les produits de piscine, le fil électrique ainsi que les électroménagers 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 2021. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson, Chargée de comptes Nationales des Ventes Pro FIC.



this situation are a heavy burden that could often have been avoided if we had acted more quickly.

To avoid living such a nightmare, you must therefore take the time to properly read the provisions relating to the default in the commercial lease that you have signed with your tenant and follow the terms of sending the notices provided for therein as soon as possible.

Afterwards, it is possible to make a clear and decisive agreement with your tenant should you wish so, which is far better than letting things run their course in the hope that the situation will be regularized without further interven-

tion on your part. In the absence of an agreement, it is important at this time to begin without delay the procedures for the termination of the lease and the eviction of the occupants.

If you have any questions about your commercial lease and the non-payment of your tenant's rent, do not hesitate to contact us and we will be happy to assist you.



CONFÉRENCE 17 AOÛT 2021 – 18H30 – EN WEBDIFFUSION
Le mandat d'inaptitude

LE MANDAT D'INAPTITUDE

17 août 2021 à 18h30

Que se passera-t-il si vous devenez inapte ?

Qui prendra soin de vous et de vos biens si vous ne pouvez plus le faire ?

Il faut savoir que l'inaptitude peut prendre plusieurs formes et peut avoir différentes intensités.

Le mandat en prévision de l'inaptitude est votre meilleure protection en cas de maladie ou d'accident!

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

DÉMÉNAGEMENT AU 1^{ER} JUILLET : *Est ce que les chicanes de locataires vont diminuer?*

Montréal, le 29 juin 2021 --- Alors que toute la province vient de basculer au palier vert, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que ce changement de couleur sera aussi le cas dans les relations locateur-locataire mais aussi entre locataires suite aux déménagements massifs du 1^{er} juillet 2021.

Changement de locataires sera-t-il synonyme de retour au calme dans les immeubles? Dans tous les cas, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) l'espère.

CONFLITS ENTRE LOCATAIRES

En effet, la pandémie a eu de nombreux effets négatifs pour le monde locatif.

Les consultations juridiques pour des problèmes récurrents n'ont pas connu de confinement à l'inverse des „pauses” vécues au cours des 18 derniers mois.

„Le télétravail, les écoles/classes fermées, la peur d'attraper le virus dans l'immeuble, le port du masque ou même le couvre-feu ont attisé de nombreux conflits entre les locataires. Les propriétaires ont tous vu une augmentation du nombre de plaintes pour bruit ou des conflits, des chicanes entre voisins faire irruption dans leur quotidien” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

Plusieurs locataires ont vu leur quotidien bousculé par plus de bruit dans la journée. En effet, les enfants sont restés à la maison en confinement et la majorité des québécois étaient en télétravail, cela a occasionné moins de va-et-vient dans les transports mais plus dans leur logement.

L'ADOPTION D'ANIMAUX

„On a aussi assisté à une hausse des demandes de locataires pour obtenir l'autorisation d'un nouvel animal dans le logement. Et même de nombreux animaux ont été adoptés par des locataires qui n'avaient pas le droit et qui n'ont pas demandé d'exception. Qui doit entamer des démarches pour ces animaux non permis qui dérangent les autres occupants de l'immeuble : le propriétaire!” d'ajouter M. Messier.

Rappelons que le propriétaire a le droit de refuser des animaux dans son logement. Il transcrit cette interdiction dans le bail et le locataire doit la respecter. Le locataire ne peut pas décider 6 mois plus tard de se procurer un animal peu importe la situation sanitaire ou quotidienne du locataire.

Mais si peu de propriétaires de logements autorisent les animaux, c'est en partie par le manque de recours en cas de dommages: des planchers griffés, des fils grignotés, les tapis qui servent de litière...

„Certains propriétaires seraient plus enclins à accepter les animaux s'ils n'avaient pas peur des plaintes de bruit et de la dégradation du logement à la fin du bail.” d'ajouter Martin Messier, Président de l'APQ.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite qu'un dépôt de sécurité puisse être permis, afin de garantir tant l'état du logement au départ que l'abandon d'un animal dans le logement.

OCCUPATION SANS DROIT : UN RECORD SERA-T-IL ATTEINT EN 2021?

Même si la Régie du logement est devenue le Tribunal administratif du logement (TAL), la réglementation québécoise n'a pas changé sur les occupations sans droit, ces locataires qui décident de rester dans leur logement alors que le bail est fini.

„Aucun appui pour les propriétaires locatifs car en plus de ne pouvoir expulser le locataire lui-même à la fin du bail, le propriétaire peut perdre son nouveau locataire : le nouveau locataire pourrait selon les circonstances avoir le droit de mettre fin à son bail et vous demander des dommages, car il n'aura pas eu accès à son logement” d'ajouter Martin Messier.

Et cette année, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'inquiète que le nombre de ménages qui décident de ne pas quitter atteigne un sommet :

- La Ville de Montréal a annoncé qu'elle se prépare à accompagner 450 ménages sans logis, le 1^{er} juillet, et à en héberger 130;
- L'OMHM, qui gère et administre des logements et des programmes d'habitation sur l'île, a reçu 10 % plus d'appels qu'en 2020, qui était une année record;

„Le 1^{er} juillet est une source de stress pour les propriétaires aussi. En plus de la distanciation sociale et des logements sales, ils doivent gérer tous les imprévus en assumant toutes les conséquences. Mais qu'aura le locataire fautif qui laisse un taudis sale au prochain locataire? Une soirée tranquille dans son nouveau logement pendant que son ancien propriétaire s'efforce de nettoyer SON désordre alors que le dépôt de garantie pourrait régler cette situation.” de conclure l'APQ.

COMMUNIQUÉ DU GOUVERNEMENT :

L'opération 1er juillet s'est bien déroulée à travers le Québec

Québec, le 9 juillet 2021. – Quelques jours après le 1er juillet, moment où plus de 180 000 Québécois déménagent en moyenne, le bilan de l'opération démontre que la situation, dans toutes les régions du Québec, est sous contrôle, et les équipes demeurent mobilisées pour soutenir ceux et celles qui sont dans le besoin.

Le travail sur le terrain se poursuit et, comme chaque année, les offices d'habitation et les municipalités resteront à l'œuvre aussi longtemps que des ménages feront une demande d'aide pour se loger. À travers le Québec, depuis le début de l'opération 1er juillet, ce sont ainsi 2305 ménages qui ont saisi la main tendue du gouvernement du Québec, afin d'obtenir du soutien pour trouver un logement adéquat à leurs besoins. En date du 7 juillet, le bilan par région est celui-ci :

Région administrative	Relogés de façon permanente ou dossier fermé	Relogés de façon temporaire famille-hôtel	Unités de supplément au loyer d'urgence attribuées
01 - Bas-Saint-Laurent	67	2	X
02 - Saguenay-Lac-Saint-Jean	57	X	X
03 - Capitale-Nationale	253	6	X
04 - Mauricie	38	16	1
05 - Estrie	125	51	25
06 - Montréal	29	49	20
07 - Outaouais	79	38	X
08 - Abitibi-Témiscamingue	3	X	1
11 - Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine	6	X	X
12 - Chaudières-Appalaches	5	X	1
13 - Laval	175	4	11
14 - Lanaudière	46	1	X
15 - Laurentides	14	X	6
16 - Montérégie	104	30	23
17 - Centre-du-Québec	256	70	10

Rappelons que c'est le plan d'action musclé du gouvernement du Québec, allié à une coordination efficace du travail sur le terrain entre les offices d'habitation, les municipalités et la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui a permis de bien s'occuper des ménages dans le besoin. Des logements ont été répertoriés, une ligne directe était dispo-



IG GESTION DE PATRIMOINE

Obtenez votre résultat de bien-être financier dès maintenant.

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



nettoyage haute pression
Lessard

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

nible pour soutenir les personnes dans la recherche d'un logis, de l'aide financière était prévue pour épauler ceux et celles qui étaient dans le besoin à payer un loyer, et de l'hébergement tempo-

raire ainsi que de l'entreposage des biens étaient offerts si nécessaire. Maintenant, pour augmenter l'offre de logements abordables disponibles dans toutes les régions du Québec, le gouverne-

ment du Québec agit sur plusieurs fronts. Jusqu'à présent, plus de 730 M\$ ont été investis et plus de 6 600 logements sociaux et abordables ont été bâtis ou sont en cours de construction, alors

que de nombreux autres projets sont en développement.
Citations

« D'abord, je suis très heureuse de voir que le message a été entendu par les Québécois dans le besoin et que les mesures mises de l'avant par notre gouvernement ont permis de prendre soin des ménages qui ont demandé notre aide. À ce propos, je tiens à remercier les municipalités, les équipes des offices d'habitation ainsi que le personnel de la Société d'habitation du Québec pour leur dévouement. Nous étions tous prêts

à faire face à la période des déménagements et la collaboration entre tous les partenaires a fortement contribué à l'opération 1er juillet sur le terrain. Sur plus de 180 000 déménagements en moyenne, ce sont 2305 ménages qui ont fait appel aux équipes mobilisées depuis le début de celle-ci. Aucun ménage ne s'est retrouvé à la rue et chaque Québécois ayant demandé de l'aide, a été accompagné. Tant et aussi longtemps que des personnes auront besoin de soutien, nous serons là. »

Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et ministre responsable de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean



Faire partie d'un groupe a ses avantages

Gérez vos assurances en ligne avec La Personnelle

En tant que **membre** de l'**Association des propriétaires du Québec the Quebec Landlords Association**, vous pouvez consulter et imprimer vos documents d'assurance, ajouter un conducteur, acheter votre assurance auto et plus encore – tout cela en ligne ou via l'application La Personnelle 24 h sur 24 grâce à nos **Services en ligne**.



Tarifs de groupe exclusifs auto et habitation



Prime d'assurance auto davantage personnalisée grâce à Ajusto^{MD}



Protections personnalisées

Obtenez une soumission en ligne dès maintenant.

lapersonnelle.com/apq

1 888 476-8737



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

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer. Ajusto est souscrit auprès de La Personnelle. ^{MD} Ajusto est une marque déposée de Desjardins Assurances générales inc., employée sous licence. Le rabais et la personnalisation de la prime ne s'appliquent pas à certains avenants et garanties supplémentaires.





Me Robert Soucy

LES RÈGLES RELATIVES À UNE DEMANDE DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

The rules relating to a request to demolish a building

Le locataire a signé un bail à durée indéterminée le 1er juin 2018 au loyer mensuel de 900\$ pour la location d'une maison unifamiliale. Les locataires ont acquis la maison le 7 août 2020.

Le 20 novembre 2020, la locatrice se présente chez le locataire afin de lui transmettre un avis de démolition pour reconstruire une nouvelle maison unifamiliale sur le modèle de formulaire proposé par le Tribunal administratif du logement utilisé quand le locateur veut subdiviser, agrandir substantiellement ou changer l'affectation d'un logement. Le texte de l'avis mentionne un changement d'affectation et de démolition. L'avis donné précise que le locataire devra quitter le logement dans un délai de six mois de la date où l'avis a été donné, soit le 20 mai 2021. Après de longues discussions, le locataire refuse de recevoir copie de l'avis de la locatrice. Il témoigne avoir pris connaissance de l'avis de démolition mais il veut y réfléchir. Le 23 novembre 2020, les locateurs notifient l'avis de démolition par l'intermédiaire d'un huissier.

RÈGLES PARTICULIÈRES À LA DÉMOLITION D'UN LOGEMENT

L'article 32 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement édicte le processus à suivre pour obtenir la démolition d'un logement :

« Art. 32. La présente sous-section s'applique à l'égard de tout logement situé ailleurs que sur un territoire municipal local où est en vigueur un règlement adopté en vertu de l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A 19.1). »

En matière de démolition, nous devons en premier lieu se référer à la municipalité où se trouve le logement afin de déterminer si, par l'adoption d'un règlement, la municipalité a prévu ou non des dispositions à ce sujet. C'est seulement en l'absence d'un règlement municipal que les articles 32 et suivants de la Loi sur le Tribunal administratif du logement s'appliquent à la démolition d'un logement et que le Tribunal administratif du logement a la compétence juridictionnelle. 1

La doctrine a déjà établi ce principe :

« La démolition de logements locatifs a une incidence certaine sur le stock de logements. Aussi, le législateur a-t-il soumis les droits du propriétaire à certaines restrictions. La Régie du

logement a compétence pour statuer sur l'opportunité de démolir des logements dans les municipalités qui n'ont pas adopté de règlements à cette fin, comme les y autorisent les lois qui les régissent. En matière de démolition, la Régie du logement ne possède donc que des pouvoirs subsidiaires à ceux des municipalités (art. 32 L.R.L.). »2

Dans le présent dossier, la Ville de Mascouche a adopté le règlement numéro 1254 régissant la démolition d'immeubles en vertu des articles 148.0.1 à 148.0.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Mascouche, de telle manière que le Tribunal du logement n'est pas compétent pour se saisir de la demande de démolition du locateur. En résumé, lorsque le locateur dépose un avis de démolition à la Ville de Mascouche, la section II de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (articles 32 à 44) concernant la démolition d'un logement ne s'applique pas à cette demande de démolition.

LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE LA VILLE DE MASCOUCHE

Le 9 décembre 2020, un comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mascouche recommande d'accorder la demande des locataires au sujet de la démolition complète du logement concerné.

Le 25 janvier 2021, une séance ordinaire du Conseil municipal s'est tenue pour étudier la demande de démolition du logement concerné. Le procès-verbal de cette séance indique que le locataire y a présenté son opposition le 4 janvier 2021. Il est résolu que la demande de démolition du logement soit accordée.

Le 28 janvier 2021, le certificat de démolition est accordé et est en vigueur jusqu'au 28 juillet 2021.

Le locataire témoigne avoir informé les locateurs de son opposition catégorique au projet de démolition. Il admet avoir fait une opposition auprès de la Ville de Mascouche. Il ne veut pas quitter les lieux.

Les recours des deux parties
Le 24 mai 2021 les locateurs réclament l'expulsion du locataire et de tous les occupants en vertu de l'article 1889 du Code civil du Québec concernant un occupant sans droit qui continue d'occuper le logement après l'e-

xpiration de son bail.

Au mois de mai 2021, réalisant le sérieux de la demande des locataires, le locataire introduit au Tribunal administratif du logement une demande d'opposition à la démolition de son logement et aussi une demande d'être relevé du défaut d'avoir déposé les demandes dans les délais légaux.

DEMANDE D'ÊTRE RELEVÉ DU DÉFAUT ET OPPOSITION À LA DÉMOLITION DU LOGEMENT

Le Tribunal administratif du logement a décliné sa compétence et a refusé d'entendre les 2 demandes du locataire. Après avoir mentionné l'article 32 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, le Tribunal se réfère à la municipalité dans laquelle se trouve le logement et constate que le Ville de Mascouche

a adopté le Règlement 1254 régissant la démolition d'immeubles :

« C'est seulement en l'absence d'un règlement municipal que les articles 32 et suivants de la Loi sur le Tribunal administratif du logement s'appliquent et que le présent Tribunal a compétence juridictionnelle.

En l'instance, il s'agit d'un avis pour démolition qui a été transmis au locataire au sens des articles 32 et suivants de la Loi sur le Tribunal administratif du logement et non pas avis d'éviction au sens de l'article 1959 du Code civil du Québec.

La ville de Mascouche a adopté le Règlement numéro 1254 régissant la démolition d'immeubles en vertu de l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le Tribunal n'a donc pas compétence pour statuer sur la validité de l'avis de

démolition, sur les conditions d'éviction et sur l'opportunité de la démolition selon ce que prévoit le Règlement numéro 1254 régissant la démolition d'immeubles de la Ville de Mascouche. »³

Le jugement rendu confirme la jurisprudence déjà existante. ⁴

Demande d'expulsion du locataire après la fin du bail

Le Tribunal ordonne l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement et cite l'article 148.0.13 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

« 148.0.13. Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation. »

Comme il s'agit d'un bail à durée indéterminée, l'avis de résiliation de bail est d'un mois, la date la plus tardive pour forcer le locataire à quitter les lieux est le 28 avril 2021, soit à l'expiration du délai de trois mois depuis la délivrance du certificat d'autorisation le 28 janvier 2021. Le Tribunal ordonne l'expulsion du locataire en date du 28 avril 2021.

The tenant signed an indefinite lease on June 1, 2018 at a monthly rent of \$900 for the rental of a single-family home. The landlords acquired the house on August 7, 2020.

On November 20, 2020, the landlady goes to the tenant's house to deliver him a demolition notice to rebuild a new single-family home on the model form proposed by the Administrative Housing Tribunal used when the landlord wants to subdivide, substantially expand or change the allocation of a dwelling. The text of the notice mentions a change of use and demolition. The notice given specifies that the tenant must leave the dwelling within six months of the date the notice was given, i.e. May 20, 2021. After lengthy discussions, the tenant refused to receive a copy of the landlady's notice. He testified that he had read the demolition notice, but that he wanted to think about it. On November 23, 2020, the landlords have the notice of demolition delivered through a bailiff.

RULES SPECIFIC TO THE DEMOLITION OF A DWELLING

Section 32 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal sets out the process to be followed to obtain the demolition of a dwelling:

“Art. 32. This subdivision applies in respect of any dwelling situated

elsewhere than in a local municipal territory where a by-law made under section 148.0.2 of the Act respecting land use planning and development (chapter A 19.1) is in force.”

With regard to demolition, we must first refer to the municipality where the dwelling is located in order to determine whether or not, by adopting a by-law, the municipality has made provisions in this regard. It is only in the absence of a municipal by-law that sections 32 et seq. of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal apply to the demolition of a dwelling and that the Tribunal administratif du logement has jurisdiction. ¹

The doctrine has already established this principle:

“The demolition of rental dwellings has a definite impact on the stock of dwellings. Consequently, the legislator has subjected the rights of the rental property owner to certain restrictions. The Tribunal administratif du logement has jurisdiction to rule on the advisability of demolishing dwellings in municipalities that have not adopted by-laws to that end, as authorized by the laws governing them to do so. In matters of demolition, the Tribunal administratif du logement therefore has only subsidiary powers to those of the municipalities (s. 32 R.S.L.). ²

In this case, the City of

Suite à la page 10

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

Suite de la page 9 : the rules relating to a request to demolish a building

Mascouche adopted by-law number 1254 governing the demolition of dwellings under sections 148.0.1 to 148.0.6 of the Act respecting land use, city planning and development. The by-law applies to the entire territory under the jurisdiction of Ville de Mascouche, in such a way that the Tribunal administratif du logement does not have jurisdiction to consider the landlord's request for demolition. In summary, when the landlord filed a notice of demolition with the City of Mascouche, Division II of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal (sections 32 to 44) concerning the demolition of a dwelling does not apply to the request for demolition.

THE PROVISIONS OF THE BY-LAW OF THE CITY OF MASCOUCHE

On December 9, 2020, a city planning advisory committee of the City of Mascouche recommends granting the landlords' request for the complete demolition of the dwelling concerned.

On January 25, 2021, a regular meeting of the city council was held to consider the request to demolish the dwelling concerned. The minutes of this session indicate that the tenant filed his opposition on January 4, 2021. But the council resolved that the request for the demolition of the dwelling was to be granted.

On January 28, 2021, the demolition certificate is granted and is in effect until July 28, 2021.

The tenant testified that he had informed the landlords of his categorical opposition to the demolition project. He admits to having made a formal objection to the City of Mascouche. He does not want to leave the premises.

THE ACTIONS OF BOTH PARTIES

On May 24, 2021, the landlords are seeking the eviction of the tenant and all the occupants under Section 1889 of the Civil Code of Québec concerning an occupant without right who continues to occupy the dwelling after the expiry of his lease.

In May 2021, realizing the seriousness of the landlords' request, the tenant files with the Administrative Housing Tribunal a request to oppose the demolition of his dwelling and also a request to be relieved of the failure to file his request within the legal deadlines.

Request to be relieved of the failure to file his request and opposition to the demolition of the dwelling:

The Administrative Housing Tribunal declined jurisdiction and refused to hear the 2 requests of the tenant. After referring to section 32 of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal, the Tribunal refers to the municipality in which the dwelling is located and notes that the City of Mascouche has adopted By-law 1254 governing the demolition of immovable dwellings:

"It is only in the absence of a municipal by-law that sections 32 et seq. of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal apply and that this Tribunal has jurisdiction. In this case, it is a notice for demolition that was sent to the lessee within the meaning of sections 32 et seq. of the Act respecting the Administrative Housing Tribunal and not a notice of eviction within the meaning of section 1959 of the Civil Code of Québec.

The City of Mascouche

has adopted By-law Number 1254 governing the demolition of immovable dwellings under section 148.0.2 of the Act respecting land use, city planning and development. The Tribunal therefore has no jurisdiction to rule on the validity of the notice of demolition, on the conditions of eviction and on the advisability of demolition as provided for in By-law Number 1254 governing the demolition of immovable dwellings of the City of Mascouche." 3

The judgement confirms the already existing jurisprudence. 4

REQUEST FOR EVICTION OF THE TENANT AFTER THE END OF THE LEASE

The Court orders the eviction of the tenant and all the occupants of the dwelling and cites section 148.0.13 of the Act respecting land use, city planning and development:

"148.0.13. A landlord who has been granted permission to demolish can evict a tenant to demolish a dwelling.

However, a lessee may

not be forced to leave his dwelling before the latest of the following eventualities, namely the expiry of the lease or the expiry of a period of three months from the date of issue of the certificate of authorization."

As it is a lease of indefinite duration, the notice of termination of the lease is one month, the latest date to force the tenant to leave the premises is April 28, 2021, i.e. the expiry of the three-month period since the issuance of the certificate of authorization on January 28, 2021. The Tribunal orders the eviction of the tenant on April 28, 2021.

1. Mercier-Shanks c. Adam 2021 QCTAL 12246 par. 10;
2. Jacques Deslauriers, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2005, p.557;
3. Giroux c. Lauzon et Levesque, TAL, dossiers 571107 et 572159, décision rendue le 25 juin 2021; juge administrative Pascale McLean;
4. Condos de Ravenne inc c. Régie du logement, 2012 QCC5 3289 par. 8; Wojtasik c. 9291.5347 Québec inc., Régie du logement, 20 septembre 2016, dossier 277 468;



NON LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS SONT HONNÊTES

Lors d'une entrevue donnée au Journal La Presse sur un immeuble abritant des maisons de chambres, M. Robert Beaudry a déclaré :

« Cette situation est un bon exemple de l'ampleur de la crise du logement dans laquelle nous sommes plongés, la marchandisation de l'hébergement est un véritable problème et les propriétaires sont de plus en plus astucieux pour contourner les réglementations, mais nous travaillons fort pour les devancer ».

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) s'insurge des propos tenus. La majorité des propriétaires de logements sont des petits propriétaires honnêtes qui prennent à cœur leur rôle de fournir un toit à plus de 1 300 000 locataires.

On voit dans les médias des propriétaires moins scrupuleux, mais il

est faux et préjudiciable de généraliser la situation.

Cette attitude a comme conséquence de donner une mauvaise image aux propriétaires de logements.

Rappelons que selon le dernier rapport disponible de la Régie du logement, Rapport annuel 2019-2020, très peu de dossiers en lien avec des travaux majeurs sont déposés autant par les locataires que les locataires :

Causes civiles 2017-2018		2018-2019		2019-2020	
Causes introduites par les propriétaires	Travaux majeurs	Causes introduites par les locataires	Travaux majeurs	Causes introduites par les locataires	Travaux majeurs (opportunité et conditions)
30	33	165	53	53	67

La Ville de Montréal devrait plutôt orienter ses actions vers un soutien égal des propriétaires de logements versus le soutien qu'elle accord aux locataires montréalais.

Le marché locatif connaît des problèmes depuis de nombreuses années et certains facteurs devraient être pris en considération afin d'enfin établir une nouvelle politique de l'habitation locative :

- le nombre insuffisant de logements sur le marché locatif;
- l'absence d'entente fédérale provinciale en matière de logement qui prive le Québec d'investissements de 1,5 milliards de dollars;
- l'impact de l'hébergement touristique de courte durée de type « Airbnb »;
- l'impact des investisseurs étrangers, notamment sur le marché de l'habitation à Montréal;
- l'impact des évictions pour cause de rénovations.

L'Association des Propriétaires du Québec est toujours disponible pour débattre des besoins nécessaires et urgents à apporter aux propriétaires immobiliers.

<https://www.lapresse.ca/actualites/2021-07-06/une-maison-de-chambres-serve-sa-vocation-des-residents-evitent-l-eviction.php>

BÉTONEL^{MD} **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



Me Annie Lapointe

DANS MON LOGEMENT JE DORS, JE MANGE ET J'OPÈRE UNE GARDERIE!

*In my rented apartment
I sleep, I eat and ... I
also operate a daycare!*

Nous avons vu une recrudescence du travail à la maison en temps de pandémie. Il arrive aussi que des locataires, ou proposant locataires, demandent la possibilité d'opérer un milieu de garde dans le logement.

S'il s'agit d'un local à vocation résidentielle, nous recommandons qu'il soit clair dans le bail, s'il est entendu dès le départ que cette activité sera pratiquée, l'usage mixte qui sera fait du logement. Cet usage mixte ne doit jamais faire en sorte que l'usage non-résidentiel représente plus du tiers du logement. Nous vous référons à la section « B » du formulaire de bail de logement pour ces inscriptions.

En effet, l'usage de plus du tiers du logement à un usage autre que l'habitation pourrait faire en

sorte qu'il ne se qualifie plus à titre de « logement locatif résidentiel » qui est de la compétence exclusive du Tribunal administratif du logement (TAL) selon la Loi sur le Tribunal administratif du logement (art. 28), pour autant que la valeur du litige entre les parties ne dépasse pas celle de la compétence de la Cour du Québec (85 000\$).

Les dispositions de la loi sur le bail de logement ne s'appliquent pas à certains baux, dont le suivant : « 2° Le bail d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation; » (1).

Une décision récente expose cette particularité (2). En effet, dans un recours en résiliation de bail, en dommages-intérêt et diminution de loyer de la part de locataires qui opèrent un service de garde en mi-

lieu familial, on se pose la question à savoir si le juge administratif a la compétence pour entendre la cause et rendre jugement.

La question de la compétence juridictionnelle du TAL à entendre une cause fait partie des questions que le juge peut soumettre d'office, sans que ça lui soit proposé par l'une ou l'autre des parties s'il a des doutes. Le locateur était également d'avis que le TAL n'avait pas la compétence pour délibérer de la cause, puisque plus du tiers était utilisé aux fins d'une garderie en milieu familial.

La question de la superficie utilisée peut parfois être difficile à évaluer. Selon la décision, cet usage connu par le locateur occupait deux pièces sur les quatre pièces du logement, en plus de la salle de bain, ce qui est plus du tiers.

En conséquence, le TAL a dû décliner compétence dans cette affaire et n'a donc pas été en mesure d'entendre la suite du dossier pour rendre jugement en faveur de l'une ou l'autre des parties.

Les locataires ont donc demandé la permission

d'aller en appel de ce jugement, considérant que le TAL aurait dû avoir compétence dans cette affaire.

Parmi leurs arguments, les locataires ont avancé que le juge s'est trompé en décidant que l'usage d'une partie du loge-



SOLUTION CIMEX

Unis contre les punaises de lit et autres parasites.

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

SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU

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

FOURNISSEUR
MEMBRE



RPHL
Regroupement des propriétaires
d'habitations locales

FIER MEMBRE



Association Québécoise
de la Gestion Parasitaire

FOURNISSEUR
MEMBRE



ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU
QUÉBEC

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

SOLUTIONCIMEX.COM

ment à titre de service de garde n'était pas un usage autre que l'habitation. Cet argument a été rejeté : « 55 Cette question a été analysée par le juge Steve Guénard dans Carr Ribeiro c. Saadane et il a conclu que l'exploitation d'une garderie en milieu familial constitue un « autre usage que l'habitation ». La question n'est pas controversée. »

La permission d'aller en appel a été rejetée, donc le premier jugement est maintenu. Ce type de jugement pourrait s'appliquer à tout autre usage du logement qui occupe plus du tiers du logement. Un tel usage sans le consentement du locateur pourrait faire l'objet de recours afin de le faire cesser.

We have seen an upsurge in working from the 'home office' during the pandemic. And so it also happens that tenants, or candidate tenants, request the possibility of operating a childcare environment in

their rented dwelling.

In the case of residential premises, we recommend that it be made clear in the lease, that it is understood from the outset that this activity will be practised, i.e. the dual use that will be made of the dwelling. This mixed use must however never allow that non-residential use accounts for more than one-third of the dwelling. We refer you to section "B" of the rental housing lease form for these registrations.

Indeed, the use of more than one-third of the dwelling for a purpose other than the residential one could result in it no longer qualifying as a "residential rental unit," which falls under the exclusive jurisdiction of the Tribunal administratif du logement (TAL) under the Act respecting the Administrative Housing Tribunal (s. 28), provided that the value of the dispute between the parties does not exceed that of the jurisdiction of the Court of Québec (\$85,000).

The provisions of the Act respecting the lease

of dwellings do not apply to certain leases, including the following: "2. The lease of a dwelling in which more than one third of the total area is used for a purpose other than the residential one."(1)

A recent decision displays this particularity (2). Indeed, in a legal action for termination of a lease, damages with interest, and a reduction of the rent on the part of tenants who operate a childcare service at home, the question arises as to whether the administrative judge has the jurisdiction to hear the case and render judgement on it.

The question of the jurisdiction of the TAL to hear a case is indeed one of the questions that the judge may submit ex officio, without it being proposed to him by either party if he has any doubts. The landlord was also of the view that the TAL did not have the jurisdiction to deliberate on the case, as more than one-third of the dwelling was used for family daycare.

The question of the area used can sometimes be difficult to assess. According to the decision, this use - known by the landlord - occupied two rooms out of the four rooms of the dwelling, in addition to the bathroom, which is more than one-third of the dwelling. Consequently, the TAL had to decline jurisdiction in this case and was therefore unable to hear the rest of the case in order to render judgement in favour of either party.

The tenants therefore sought permission to appeal this judgement, considering that the TAL should have had jurisdiction in this matter.

Among their arguments, the tenants argued that the judge erred in deciding that the use of part of the dwelling as a daycare service was not a use other than the residential one. This argument was rejected: "55 This issue was analyzed by Judge Steve Guénard in Carr Ribeiro v. Saadane and concluded that the operation of a home daycare has a "purpose

other than housing. The issue is not controversial."

The permission to appeal was denied, and so the first judgement is upheld. This type of judgement could apply to any other use of the dwelling that occupies more than one-third of the housing. Such use without the landlord's consent could be the subject of appeals to stop it.

(1) Code civil du Québec, art. 1892, al.3 para.2.

(2) Haddag c. Vadacchino, 2021 QCTAL 1736.

(3) Makhlof c. Pino, 2021 QCCQ 1456.



NOUVELLE OBLIGATION POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENT :

Indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci lorsqu'aucun loyer n'a été payé dans les douze mois qui précèdent le début du bail

Depuis le 21 juillet 2021, les locateurs doivent désormais, lors de la signature d'un nouveau bail, indiquer le dernier loyer payé et la date de celui-ci lorsqu'aucun loyer n'a été payé dans les douze mois qui précèdent le début du bail.

Cette modification fait suite à de nombreuses revendications de la part des associations de locataires qui souhaitaient que la fameuse clause G soit obligatoire. Avec cette clause, les associations de locataires imposent un contrôle du coût des loyers.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est d'avis inverse et est contre ce resserrement de mesures.

La clause G avait déjà des mécanismes en place pour un propriétaire qui ne déclarait pas le dernier montant payé.

De plus, selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), cette clause ne devrait tout sim-

G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)

Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu'une des deux cases de la section F est cochée.

Veuillez choisir la situation qui s'applique :

(1) Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par le Tribunal administratif du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.

Par mois Par semaine Autre _____

OU

(2) Je vous avise qu'aucun loyer n'a été payé au cours des douze mois précédant le début de votre bail. Le dernier loyer a été payé le _____ au montant de _____ \$.

Jour Mois Année

Par mois Par semaine Autre _____

Peu importe la situation qui s'applique, veuillez indiquer si :

Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes. Oui Non

Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées
(exemples : ajout de services personnels, d'assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :

Signature du locateur Jour Mois Année

Signature du locataire (ou de son mandataire) Jour Mois Année Signature du locataire (ou de son mandataire) Jour Mois Année

Dans le cas où la situation (1) s'applique, si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l'avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

Si le locateur n'a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander au Tribunal administratif du logement de fixer son loyer.

Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s'aperçoit d'une fausse déclaration dans l'avis.

plement pas exister.

Le contrat entre un locataire et un locateur est le seul contrat qui peut être modifié par un Tribunal alors que les deux parties se sont entendues et ont signé un contrat.

Quand on signe un contrat de vente pour un réfrigérateur à 1500\$, je ne peux pas le lendemain décider qu'il y a 7 ans ça

coûtait 1300\$ et que c'est ce prix que je veux payer, un contrat est un contrat!

„Si le Gouvernement veut modifier des articles de la Loi, il devrait s'attaquer aux problèmes les plus importants et qui auront un impact réel sur la vie des locataires. En juillet, on pense évidemment au dépôt de garantie et à favoriser les travaux majeurs en permettant un amortissement raisonnable des dépenses encourues.” selon l'APQ.

Non seulement le loyer devrait pouvoir être fixé au départ d'un locataire au prix du marché

mais également que l'on permette des hausses raisonnables par la suite.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 1896

Le législateur a modifié l'article 1896 du Code civil du Québec par l'article 148 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, dont l'en-

- Pavage complet
- Scellement de fissures à chaud
- Pose de scellant au bitume
- Patches d'asphalte chaude

438 825-0245



trée en vigueur a été fixée au 21 juillet 2021. Cette nouvelle obligation sera inscrite dans un nouveau formulaire de bail obligatoire qui n'est pas encore disponible. En attendant que le formulaire de bail soit modifié, les propriétaires de logements doivent utiliser un modèle d'avis (voir ci-bas) pour respecter leur obligation.

Avis au nouveau locataire (dernier loyer payé)

Cet avis est donné suivant l'article 1896 du Code civil du Québec. Lorsqu'aucun loyer n'a été payé au cours des douze mois précédant le début du nouveau bail, le locateur doit obligatoirement aviser le(s) locataire(s) de la date et du montant du dernier loyer payé.

L'avis doit être remis au(x) locataire(s) concerné(s) lors de la conclusion du bail. Le locateur devrait conserver une copie et une preuve de réception de l'avis donné.

Avis à :

_____ (Nom du locataire)

_____ (Nom du locataire)

_____ (Adresse du logement loué)

PRENEZ AVIS qu'aucun loyer n'a été payé au cours des douze mois précédant le début de votre bail.

Le dernier loyer a été payé le

--	--	--

 au montant de _____ \$.

Année Mois Jour

Par mois Par semaine Autre _____

--	--	--

 _____ (Nom du locateur en lettres moulées) (Signature du locateur)

Année Mois Jour

--	--	--

 _____ (Nom du locateur en lettres moulées) (Signature du locateur)

Année Mois Jour

Accusé de réception, si l'avis est remis au locataire en mains propres

J'accuse réception de cet avis, le :

--	--	--

 _____ (Nom du locataire en lettres moulées) (Signature du locataire)

Année Mois Jour

--	--	--

 _____ (Nom du locataire en lettres moulées) (Signature du locataire)

Année Mois Jour



Me Jean-Olivier Reed

CE N'EST PAS TOUTES LES CONTRAVENTIONS AU BAIL QUI JUSTIFIENT LA RÉSILIATION DU BAIL.

Le préjudice sérieux c'est quoi cette bibitte-là.

NOT ALL BREACHES OF THE LEASE JUSTIFY THE TERMINATION OF THE LEASE.

What exactly represents serious damage?

-Analyse dans le cadre du retard fréquent dans le paiement du loyer.

L'article de base du préjudice sérieux pour un retard fréquent est l'article 1971 du Code civil du Québec.

1971. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.

Le terme important ici est le mot «s'il», on comprend bien qu'en l'absence de préjudice sérieux il n'y aura pas de résiliation de bail, mais plutôt une ordonnance

de payer le loyer le 1er jour du mois.

Une décision de la cour du Québec donne des pistes de solutions de ce qu'est le préjudice sérieux dans le cadre du retard fréquent.

« Dans l'affaire Allaire c. Bourdeau, la Cour du Québec précise à partir du paragraphe 57 :

57 La jurisprudence enseigne que le préjudice sérieux dont il est question ne se limite pas à une perte ou une menace pécuniaire. D'ailleurs, dans le contexte de l'application possible de l'article 1971 C.c.Q., le fait de payer les ar-rérages de loyer en tout temps avant jugement n'est pas pertinent¹⁹. Il faut mais il suffit que les retards soient fréquents et que la situation cause

un préjudice sérieux au locateur.

58 Le préjudice sérieux dont il est question peut être d'une nature autre que pécuniaire²⁰ :

- alourdissement anormal de la gestion de l'immeuble, multiplicité des démarches auprès du locataire ou du tribunal pour percevoir les loyers ou coûts supplémentaires²¹;
- soucis et tracas causés par l'entêtement du locataire à retenir son loyer, temps et énergie consacrés pour les vacations devant la Régie du logement, notes comptables et suivi des démarches effectuées²²;
- démarches constantes et multipliées pour se faire payer, demandes répétées à la Régie du logement afin d'obtenir le paiement du loyer, ge-

stion de trois décisions de la Régie du logement²³;

- nombreux avis envoyés au locataire pour lui rappeler ses retards, remise du dossier à ses avocats pour récupérer le loyer dû et frais ainsi engagés²⁴;
 - multiplication des démarches pour obtenir les loyers dus et paiement de frais bancaires pour de nombreux chèques retournés²⁵;
 - impossibilité de disposer des sommes dues, procédures de recouvrement et pertes d'intérêts sur l'argent non reçu²⁶;
- 59 En l'espèce, on ne peut pas parler de simples inconvénients occasionnés par les retards de l'Appelante²⁷. Les Intimés, par prépondérance de preuve, ont démontré, selon ce que par la jurisprudence en-

seigne, qu'ils ont effectivement subi un préjudice sérieux en raison de la conduite de l'Appelante.

60 Propriétaires d'un seul immeuble locatif, les Intimés ne peuvent évidemment pas être comparés aux grands propriétaires immobiliers. Les retards dans le paiement des loyers et les démarches pour les percevoir créent indubitablement une pression pécuniaire sur eux. Les Intimés vivent une insécurité financière probante.

61 La preuve offerte sur les troubles, ennuis et inconvénients qu'ils ont vécus n'est pas contredite. La conduite fautive de l'Appelante a alourdi de manière importante la gestion de leur immeuble. De nombreuses pertes de temps ont également été subies en

faisant valoir leur droit à l'encontre de l'Appelante.»

Dans une autre décision de la juge administrative Me Francine Jodoin, (Co-op d'habitation La Petite Cité (Montréal) c. Johnson, 2018 QCRDL 29865 (CanLII)) Celle-ci ajoute les éléments suivants à ce qui est dit ci-haut partir du paragraphe 20 de la décision: .

20 « On constate donc que la preuve du préjudice sérieux doit être complète et documentée.

21 La résiliation du bail étant une conséquence grave de tels manquements, la loi exige la démonstration d'un préjudice sérieux avant de résilier le bail qui constitue, somme toute, la sanction ultime d'un manquement contractuel.

22 Bien que le Tribunal n'exige pas la preuve d'un péril financier, une incapacité de rencontrer ses obligations financières ou une situation économique précaire, la preuve doit, à titre d'exemple, révéler, par prépondérance, un alourdissement anormal de la gestion de l'immeuble, la multiplicité des démarches auprès du locataire ou du Tribunal, des coûts supplémentaires.

23 En soi, la seule déclaration du mandataire du locateur en l'instance est insuffisante pour permettre au Tribunal d'apprécier la gravité du préjudice subi.

24 Aussi, la preuve ne peut uniquement se fon-

der sur une simple allégation d'inconvénients subis ou de dépenses à faire. Le préjudice doit être prouvé par une preuve documentaire, le cas échéant, et fondé sur des faits objectifs et précis2.... »

Ainsi, contrairement à la résiliation de bail pour non-paiement de loyer où la simple preuve que le loyer est impayé suffit pour obtenir la résiliation de bail, le niveau de preuve exigé pour obtenir la résiliation de bail pour retard fréquent est beaucoup plus élevé. Elle nécessite une plus grande préparation du propriétaire et une description claire et documentée du préjudice subi par le propriétaire en raison du retard de paiement.

Tel que vous pouvez le constater, il faut donc préparer son dossier à l'avance, envoyer plusieurs rappels au locataire, documenter sa propre situation financière et hypothécaire et documenter les retards. Le propriétaire ne peut plus faire preuve de tolérance auprès du locataire et il ne doit pas se laisser amadouer par des excuses bidons ou par les sentiments, ce qui pourrait nuire à votre dossier.

- Analysis in the context of a frequent delay in the payment of the rent.

The basic section concerning serious damage for frequent delay is Section 1971 of the Civil Code of Québec.

1971. The lessor may obtain the resiliation of the lease if the lessee is more than three weeks late in paying the rent or, if he suffers serious injury, where the lessee is frequently late in payment.

The important term here are the words "if he." It is well understood that in the absence of serious prejudice there will be no termination of the lease, but rather an order to pay the rent on the 1st day of the month.

A decision of the Québec Court provides possible solutions to what serious harm is in the context of frequent delay.

"In *Allaire v. Bourdeau*, the Court of Québec stated from paragraph 57 onward:

57 The jurisprudence teaches that the serious harm in question is not limited to a pecuniary loss or threat. Moreover, in the context of the possible application of Section 1971 of the C.c.Q., the fact of paying rent arrears at any time before judgement is not relevant.19 It is necessary, but it is sufficient that the delays are frequent and that the situation causes serious harm to the landlord.

58 The serious damage in question may be of a nature other than pecuniary

20:

- abnormal difficulties in the management of the building, multiplicity of procedures with the tenant or the court to collect rents or additional costs 21;

- worries and hassles caused by the tenant's stubbornness in retaining his rent, time and energy devoted to peregrinations before the Tribunal administratif du logement, accounting notes and follow-up of the steps taken 22;

- constant and multiplied steps to get paid, repeated requests to the Tribunal administratif du logement to obtain payment of the rent, management of three decisions of the Tribunal administratif du logement

23;

- numerous notices sent to the tenant to remind him of his delays, delivery of the file to his lawyers to recover the rent due and costs thus incurred 24;

- multiplication of the steps to obtain the rents due and payment of bank charges for many returned cheques 25;

- impossibility of disposing of the sums due, recovery procedures and loss of interest on the money not received 26;

59 In the present case, one cannot speak of mere inconvenience caused by the Appellant's delays.

27 The Respondents, by a preponderance of evidence, have shown, as the jurisprudence teaches, that they did indeed suffer serious prejudice as a result of the Appellant's

Suite à la page 18



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

Suite à la page 18 : Not all breaches of the lease justify the termination of the lease. What exactly represents serious damage?

conduct.

60 Being owners of a single rental property, the Respondents obviously cannot be compared to important real-estate owners. Delays in the payment of rents and the steps to collect them undoubtedly create a pecuniary pressure on them. The Respondents are experiencing significant financial insecurity.

61 The evidence offered on the troubles, difficulties and inconveniences they experienced is not contradicted. The Appellant's wrongful conduct significantly burdened the management of their building. Many losses of time were also suffered in asserting their right against the Appellant."

In another decision, the administrative judge Me Francine Jodoin, (Co-op d'habitation La Petite Cité (Montréal) v. Johnson, 2018 QCRDL 29865 (CanLII)), adds the following elements to what is said above from paragraph 20 of the decision:

20 "It is therefore found that the evidence of

serious harm must be complete and documented.

21 Since the termination of the lease is a serious consequence of such breaches, the law requires the demonstration of serious prejudice before terminating the lease, which is, after all, the ultimate sanction for a breach of contract.

22 Although the Tribunal does not require proof of a financial peril, an inability to meet its financial obligations or a precarious economic situation, the evidence must, for instance, reveal, by way of preponderance, an abnormal increase in the management of the building, the multiplicity of procedures with the tenant or the Tribunal, and additional costs.

23 In itself, the mere statement of the landlord's agent in this case is insufficient to enable the Tribunal to assess the seriousness of the harm suffered.

24 Also, the evidence cannot be based solely on a mere allegation of inconvenience or expense. The harm must be proved by documentary evidence, if any, and based on objective and specific facts 2...

Therefore, unlike the termination of a lease for non-payment of rent where the mere proof that the rent is unpaid is sufficient to obtain the termination of the lease, the level of proof required to obtain the termination of the lease for frequent delay is much higher. It requires greater preparation by the owner and a clear and documented description of the damage suffered by the owner as a result of late payment.

As you can see, you must therefore prepare your file in advance, send several reminders to the tenant, document your own financial and mortgage situation and document delays. The landlord can no longer show tolerance to the tenant and must not be coaxed by phony excuses or feelings, which could harm your file.



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

► ENGLISH VERSION ON THE BACK

LE PROGRAMME RÉNOPLEX SUR PAUSE

Le programme RénoPlex sera mis sur pause dans les prochains jours. La Ville de Montréal en fait l'annonce le 9 juillet sur son site internet. RénoPlex a attiré plus de propriétaires que le nombre projeté au départ: 1000 projets soumis au lieu de 325. Par le fait même, les subventions devraient atteindre 9,1 M\$.

Rénoplex sera de retour en janvier prochain. Les propriétaires qui le souhaitent peuvent encore participer à RénoPlex jusqu'au 23 juillet 2021. La Ville analysera toutes les demandes envoyées avant cette date limite.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), la forte demande provoquée par ce

programme n'est pas une surprise.

Le parc locatif est vieillissant et a besoin de rénovations importantes.

Les coûts de rénovation sont tellement élevés que les propriétaires ont besoin de soutien financier pour arriver à les financer.

Qu'est-ce que RénoPlex?

RénoPlex supporte les propriétaires d'immeubles qui souhaitent rénover en leur octroyant des subventions. Il s'agit d'un programme montréalais récent qui a commencé en février 2021. Les bâtiments doivent comprendre jusqu'à 5 logements (incluant les maisons unifamiliales) pour être reçus. La subvention

maximale peut varier entre 20 000 et 40 000\$. Une catégorie à part est mise en place pour les OBNL pour lesquels la contribution de la Ville est supérieure.

RénoPlex englobe plusieurs types de projets: « remplacement de chauffage, d'installation d'une borne pour voiture électrique ou d'un toit végétal, de réparation des fondations et de travaux de ventilation ».


Les informations détaillées se trouvent sur le site de la ville de Montréal (<https://montreal.ca/programmes/renoplex-subventions-la-renovation-des-immeubles-de-1-5-logements>)

Sources:

<https://montreal.ca/actualites/programme-renoplex-arret-temporaire-du-depot-des-demandes-17091>

<https://journalmetro.com/actualites/montreal/2606900/renoplex-un-programme-de-subventions-pour-renovations-residentielles/>

<https://montreal.ca/programmes/renoplex-subventions-la-renovation-des-immeubles-de-1-5-logements>



Benjamin Moore Carré Union

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


514-789-2826

bmcu.ca

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

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

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





ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

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

2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com
info@armoiresasuperprix.com

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

3. ASSURANCES

La Personnelle Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

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

4. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

5. BAIGNOIRES

Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687
ouellette.a@videotron.ca
www.bainmagique.com
RBQ 8334-9225-44

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

6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630
clacasse@fibrobalcon.com
www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation
- Fascia et soffites en aluminium

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com
- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Licence RBQ 57016982
- NEQ 1166579657

7. BÉTON

Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca
www.fondabec.ca

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

8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

Les Rénovations

Ray Angers Inc.

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

10. COURTIER IMMOBILIERS

Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

11. COUVREURS

René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-0541, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

12. 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

13. 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

14. EXTERMINATEUR

Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.termination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

15. GESTION D'APPELS

Suivre Mes Appels.com

www.suivrelesappels.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

16. 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

17. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999
darveaumuissiers@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

18. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour Planificateur financier

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

louisrobert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com
- Accrédité par l'APQ depuis 20 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membres APQ

Noël Hémond Planificateur financier, Pl. fin

Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com

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

19. INSONORISATION

Les Insonorisations M.G. Inc

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et sonorisation
RBQ:8271-1706-08

20. INSPECTION BÂTIMENT

BÂTIMEX

Tél.: (450) 375-4641
info@batimex.ca

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

Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

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.

21. MAÇONNERIE

Britek Restauration inc

Tél.: (514) 886-9911

britekrestauration@videotron.ca

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

22. PEINTURE

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

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

CODE RABAIS 30758755

BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal
Tel: (514) 789 2826
info@bmcr.ca
www.bmcu.ca

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture
Livraison gratuite (voir conditions)
Centre de design intérieur à Montréal est facilement accessible de Laval, de la Rive-Sud et Rive-Nord.

23. PLANCHER

Centre du Plancher 640

Tél.: (450) 491-5655
Autre : (514) 990-1640

Courriel : info@plancher640.com
www.plancher640.com

- Vinyle, Flottant, Latte brute, Pré-verniss
- Parqueterie

24. PORTES ET FENÊTRES

CBE Fenestration

371 boul. de Laurentides, Laval
Tél. : (514) 385-3004

Télec. : (450) 668-3200
Sans Frais : (866) 385-3004
www.cbefenestration.ca

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

25. SINISTRES

Vic-Construction

Tél. (514) 451-6565

info@vic-construction.com
www.vic-construction.com

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

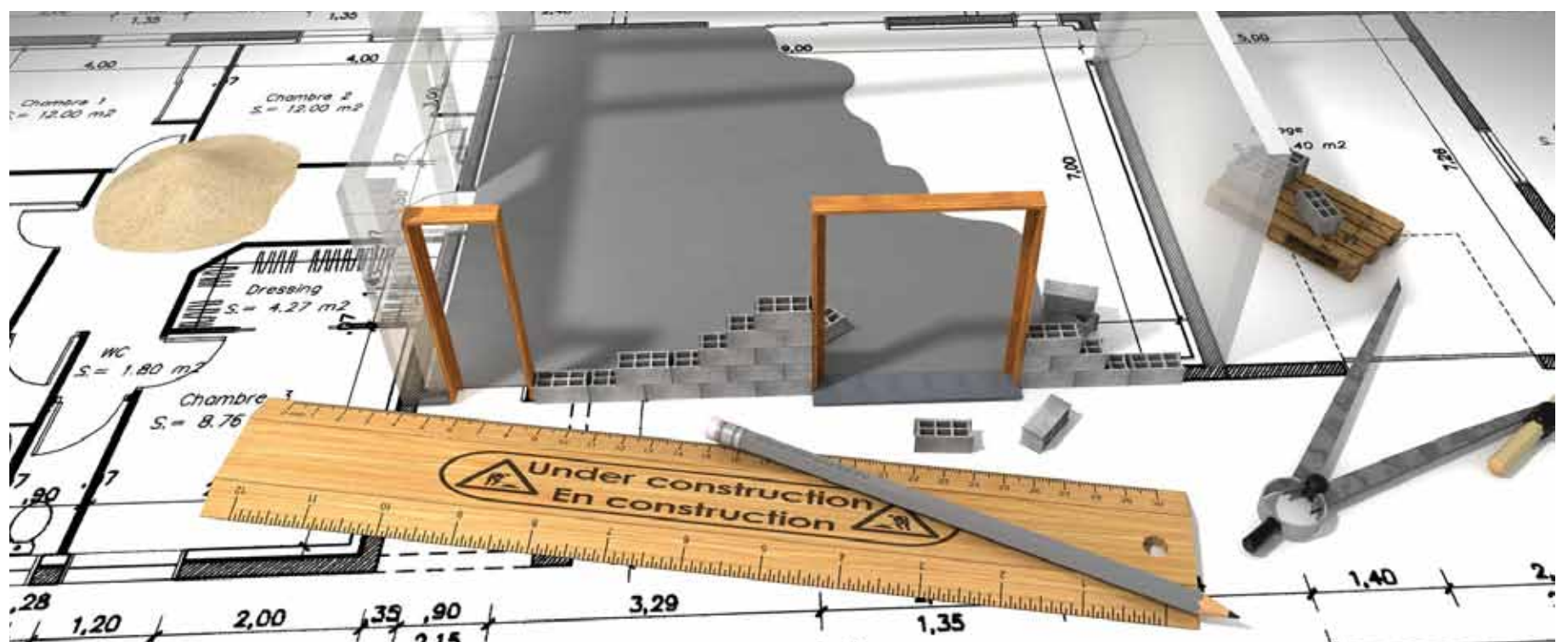
25. TÉLÉPHONES MOBILES

Rogers

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



ANNUAIRE

Région Estrie



CATÉGORIES

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

1. ANNONCE DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

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

2. ASSURANCES

Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

3. AVOCATS

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

4. CENTRE DE RÉNOVATION

GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

* Escomptes membres RPHL

Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

* Escomptes membres RPHL

5. CHAUFFAGE

Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. EXTERMINATION

Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

7. PEINTURE

Bétonel

Bétonel Dulux*

Code RABAIS 30758755

*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

MEILLEUR SERVICE ET DU

MEILLEUR PRIX

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux
Néo-Canadiens

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



VILLE DE SHERBROOKE

MÉNAGES SANS LOGIS :

APPEL AUX PROPRIÉTAIRES

Sherbrooke, le 27 juillet 2021 --- Suite à la sortie du maire de Sherbrooke, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) tient à apporter son soutien pour les familles sans logement depuis le 1er juillet.

Selon les informations reçues, près d'un mois après le 1er juillet, ce sont 40 ménages locataires qui sont toujours hébergés par la Ville de Sherbrooke. Parmi ces 40 ménages, 19 ont trouvé un logement pour le 1er août, tandis que 21 ménages cherchent toujours.

„Si vous êtes propriétaires de logements et avez des logements disponibles, nous vous invitons à contacter l'association des locataires de Sherbrooke afin qu'ils puissent voir si le logement peut convenir à un de ces 21 ménages qui cherchent encore.” demande Martin Messier, Président du RPHL.

La Covid-19 a aggravé la situation lors de la recherche de logements. Certains locataires refusaient les visites par peur d'attraper le virus.

Aussi, nous croyons qu'il ne serait pas superflu de stimuler l'offre locative: certains logements seraient disponibles si des aides étaient offertes pour les rénover. Dans les cas où les logements existent mais que des ménages dans le besoin ne sont pas en mesure d'en assumer le loyer, l'aide directe à la personne devrait être privilégiée.

„Nous recommandons toutefois aux propriétaires de logements d'effectuer une vérification concernant les habitudes de paiement et de comportement des candidats. Les propriétaires de logements veulent aider les ménages sans logis, mais le premier devoir d'un propriétaire locatif est d'assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires.” d'ajouter le RPHL.



L'entrepôt

GRANBY

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

tél.(450) 777-1444
fax (450) 777-2882



VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre



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

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

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

205 rue Centre, Magog
819-843-4441

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

ANCTIL

RONA

GROUPE ANCTIL

MATÉRIAUX

MAGOG

RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com

ronamagog.com

NON À L'IDÉE D'ENSEMBLE MONTRÉAL : UNE UNITÉ 1ER JUILLET

Montréal, le 1er juillet 2021 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir à l'annonce d'Ensemble Montréal qui veut créer une unité 1er juillet.

Selon le reportage de La Presse, „L'unité en question serait chargée de trouver une centaine de logements dans les mois qui précèdent le jour des déménagements et de les louer. Les baux seraient ensuite cédés aux Montréalais toujours sans logements le 1er juillet.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est en désaccord avec cette proposition qui ne tient absolument pas compte des droits des propriétaires de vérifier les antécédents et les habitudes de crédit des locataires qui viendront vivre dans son immeuble.

„Ensemble Montréal veut imposer aux propriétaires de logements d'accepter des locataires simplement parce qu'ils ont des logements disponibles à quelques jours du 1er juillet. Ensemble Montréal semble vouloir céder le bail c'est à dire qu'il ne prendra aucunement en charge si le locataire décide de ne plus payer son loyer ou même s'il fait du bruit et dérange ses voisins.” selon Martin Messier, Président de l'APQ.

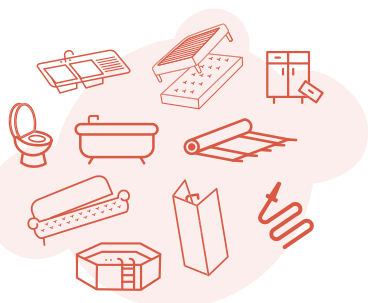
L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se rend disponible pour discuter des problèmes de logement et même expliquer le droit locatif aux différents partis politiques dont Ensemble Montréal.

Mais proposer des solutions qui ne tiennent compte que des locataires sans prendre de considération pour les problèmes futurs possibles devraient tout simplement être retiré d'un programme électoral.

„Le 1er juillet ce n'est pas seulement des locataires qui se retrouvent à la rue car ils n'ont plus de bail; C'est aussi des logements saccagés, des logements sales, de la gestion de locataires qui n'ont pas commencé leurs boîtes,... Alors si Ensemble Montréal veut s'impliquer dans le monde locatif, il doit proposer des solutions aussi pour atténuer le fardeau des propriétaires.” de conclure l'APQ.



PROCÉDURE D'INSCRIPTION



COLLECTE des résidus encombrants

INSCRIPTION OBLIGATOIRE

Consultez le sherbrooke.ca/encombrants et accédez :

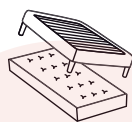
- À la procédure d'inscription et aux consignes.
- Aux listes des matières acceptées et refusées*.
- Au formulaire d'inscription en ligne.
- À une affiche à placer dans le hall d'entrée de votre immeuble pour informer vos locataires du nouveau fonctionnement.
- Aux renseignements relatifs à la possibilité d'accéder au centre de transfert.

Pour éviter les amas d'encombrants sur votre propriété :

- Faites connaître la procédure d'inscription à vos locataires.
- Inscrivez-vous pour obtenir une collecte pour tous les locataires de votre immeuble.

OU

*



IMPORTANT

Apportez les matelas et sommiers aux écocentres pour qu'ils soient valorisés.

Pour vous inscrire : sherbrooke.ca/encombrants

Pour de l'assistance : 819 823-8000

Sherbrooke.ca | Tout est là!

