

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mars 2022, Volume 38 No 3

## CULTURE DE CANNABIS

En acceptant d'entendre cette affaire, le plus haut Tribunal du pays pourrait décider que les dispositions actuellement en vigueur interdisant la culture du cannabis à domicile doivent être invalidées.

>>Page 2

## REPRISE DE LOGEMENT

Le tribunal ne peut tenir compte dans un jugement sur une reprise de logement de considérations qui sont personnelles à la locataire et non prévues à la loi.

>>Page 14

## BAIL NUMÉRIQUE

Vraiment mieux que le bail „papier” ! Le bail APQ vous aide: si vous avez oublié un champ, l'application vous signalera un oubli. Aussi vous pouvez choisir d'ajouter le règlement d'immeuble APQ.

>>Page 17



## FERME DE CRYPTOMONNAIE DANS UN LOGEMENT

**Surconsommation, facture d'électricité élevée et risque d'incendie**

*N'hésitez pas à visiter vos logements!*

Suite à la page 12



Me Martin Messier

# DÉCISION SUR LE CANNABIS EN COUR SUPRÊME DU CANADA :

*L'impact pour le  
propriétaire*

## MOT DE L'ÉDITEUR

### *Decision on cannabis from the Supreme*

### *Court of Canada – Its Impact on the rental housing owner*

**L**e 10 mars 2022, la Cour Suprême du Canada a décidé d'entendre l'appel dans l'affaire Janick Murray-Hall c. Procureur général du Québec(1), relativement à une décision qui porte sur la possibilité de cultiver du cannabis à domicile et sur la légalité de la Loi encadrant le cannabis(2).

En acceptant d'entendre cette affaire, le plus haut Tribunal du pays pourrait décider

que les dispositions actuellement en vigueur interdisant la culture du cannabis à domicile doivent être invalidées.

Si tel est le cas, cela voudrait dire que les locataires pourraient cultiver du cannabis à domicile.

Naturellement, la culture du cannabis et certaines autres cultures requièrent des conditions propices à la croissance de la plante qui peuvent

causer des dommages à l'immeuble, notamment en raison du taux d'humidité et d'autres incidents qui peuvent se produire lorsque de l'horticulture est réalisée à l'intérieur d'un logement.

C'est ainsi que nous vous invitons à prendre connaissance du guide sur le cannabis dans lequel vous retrouverez des dispositions à inclure lors de la signature d'un nouveau bail ou dans un avis de modification du bail pour

contrer le phénomène de l'horticulture à l'intérieur de votre immeuble. Comme vous aurez l'occasion de le lire plus en détail dans le guide sur le cannabis, il s'agit du meilleur effort pour tenter de limiter les impacts sans toutefois apporter une garantie puisque les tribunaux auront à se prononcer sur ce type de réglementation en cas de contestation du locataire dans le futur.

Volume 38 No 3  
Mars 2022

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

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

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

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

#### Conseillers

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

**O**n March 10, 2022, the Supreme Court of Canada decided to hear the appeal in *Janick Murray-Hall v. Attorney General of Québec*(1), concerning a decision on the possibility of growing cannabis at home and the legality of the Cannabis Regulation Act(2).

By agreeing to hear this case, the country's highest court could rule that the current provisions prohibiting the cultivation of cannabis at home must be struck down.

If this is the case, it would mean that tenants could grow cannabis at home.

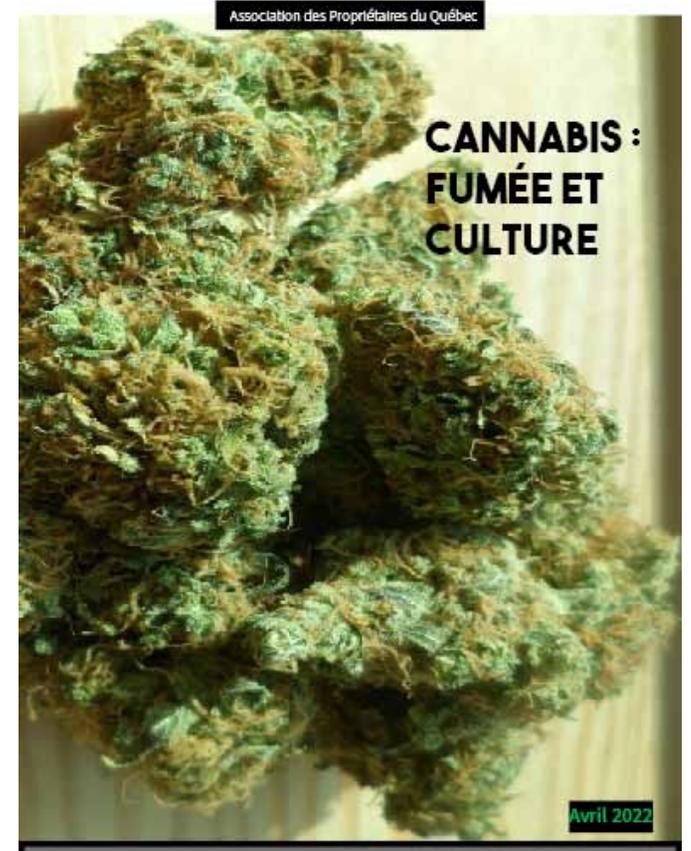
Naturally, growing cannabis and some other crops requires conditions conducive to plant growth that can cause damage to the building, including due to humidity and other incidents that can occur when horticulture is be-

ing practised inside a dwelling.

This is why we invite you to read the cannabis guide in which you will find provisions to include when signing a new lease or in a notice of modification of the lease to counter the phenomenon of horticulture inside your building. As you will have the opportunity to read in more detail in the guide on cannabis, this is the best effort to try to limit the impacts without providing a guarantee since the courts will have to rule on this type of regulation in the event of a dispute by the tenant in the future.

(1) *Murray Hall c. Procureure générale du Québec* 2019 QCCS 3664, 200-17-028561-181  
(2) C-5.3 - Loi encadrant le cannabis

**DISPONIBLE** dans la section DOCUMENTS du site [www.apq.org](http://www.apq.org)





**Travaux majeurs et réparations  
dans les logements**  
**MARDI LE 26 AVRIL 2022**

## TRAVAUX MAJEURS ET RÉPARATIONS DANS LES LOGEMENTS

26 avril 2022 à 18h30

Notre conférencier vous entretiendra des travaux, le processus de soumission, les suivis, les délais avant d'exécuter les travaux. On abordera les expertises nécessaires avant d'effectuer les travaux, la sécurité et les précautions à prendre. Aussi il sera question des communications pour aviser vos locataires des travaux, de la nécessité dans certains cas de relocaliser les locataires. Enfin il sera question des plaintes pour troubles de jouissance et demandes de dédommagement, relocalisation.

fin il sera question des plaintes pour troubles de jouissance et demandes de dédommagement, relocalisation.



**POSEZ VOS QUESTIONS,  
un avocat sera là pour y répondre!**  
**CONFÉRENCE – 17 MAI 2022 – 18H30**

## POSEZ VOS QUESTIONS, UN AVOCAT SERA LÀ POUR Y RÉPONDRE!

17 mai 2022 à 18h30

Lors de cette soirée, vous pourrez poser vos questions juridiques à un avocat en direct et il y répondra.

Une soirée libre pour discuter et aborder toutes les questions que vous avez!

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



# AUGMENTATION DE LOYER : LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES ONT LE DROIT D'AUGMENTER LEUR LOYER!

Montréal, le 1<sup>e</sup> mars 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rappeler qu'au Québec, les propriétaires de logements locatifs ont le droit d'augmenter le montant de leurs loyers chaque année.

## Les propriétaires ont le droit!

„Il faut cesser de mêler capacité de payer d'un locataire avec le prix du loyer payé. Les propriétaires de logements ont aussi des dépenses reliées à l'immeuble à assumer, des hypothèques, des taxes à payer, les assurances et des loyers impayés dans certains. On parle toujours de la capacité financière des locataires, mais qui abordent l'endettement des propriétaires, le stress du respect des obligations réglementaires et gouvernementales!” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Contrairement aux croyances, les propriétaires ne sont pas de mauvais propriétaires qui cherchent tous à abuser de leurs locataires! Ils ont à cœur le bien de leur immeuble et de leurs locataires. Et pour maintenir de tels standards de qualité, ils doivent aussi avoir les revenus nécessaires.

„L'inaction des différents gouvernements au pouvoir, notamment en maintenant une méthode de fixation de loyer désuète et inappropriée cause un préjudice sérieux au marché immobilier Québécois!” selon Martin Messier.

Les propriétaires peuvent une fois par année envoyer un avis de modification au bail pour augmenter le montant mensuel ou une condition du bail.

„Regardez la date de fin de vos baux, la durée de ceux-ci et envoyez vos avis d'augmentation dans la période prévue. L'APQ est là pour vous guider si vous avez besoin, autant par Calculo APQ pour faire vos calculs ou pour vous soutenir en nous contactant.” d'ajouter l'APQ.

Nous vous recommandons fortement de procéder aux calculs pour votre immeuble avec Calculo APQ avant d'envoyer vos avis de modification au bail pour connaître le montant selon les critères de fixation de loyer du Tribunal administratif du logement (TAL) en cas de contestation.

## 1.28% : Juste des estimations et non la réalité!

Même si le Tribunal administratif du logement (TAL) insiste chaque année sur le fait que les chiffres émis ne sont que des estimations et que le propriétaire doit faire ses propres calculs, les associations de locataires reprennent uniquement ce chiffre.

## À qui le fardeau d'ouvrir un dossier pour fixation de loyer en cas de refus du locataire?

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à rappeler que c'est au propriétaire d'ouvrir un dossier au TAL pour fixation de loyer en cas de refus du locataire.

C'est au propriétaire de fournir tous les documents, de payer les frais, de signifier la demande et documents, de remplir le formulaire RN,... Le locataire doit faire quoi? Juste dire „je refuse et je reste dans le logement”.

„On voit encore avec ces procédures que le fardeau est sur les propriétaires, de la bureaucratie et des dépenses pour juste avoir un maigre dû, une augmentation tellement faible mais nécessaire car c'est le droit du propriétaire!” de conclure l'APQ.

Un dernier élément : À quand des subventions pour soutenir les locataires avec des aides au logement, puisque ce n'est pas aux propriétaires d'habitations locatives de soutenir financièrement les locataires, c'est au gouvernement. Et À quand des crédits à la rénovation car comment rénover avec 1.67\$ pour chaque tranche de 1000.00\$ dépensés pour des travaux majeurs.

# COMMUNIQUÉ – INSPECTION DES BÂTIMENTS : POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DU PUBLIC

Source : Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

**L**a Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a publié deux projets de règlement visant un meilleur encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation à la Gazette officielle du Québec pour commentaires du public. Il s'agit d'un pas important vers une meilleure protection des consommateurs québécois lorsqu'ils feront appel à un inspecteur, notamment dans un contexte de préachat.

ut à la mission de la RBQ. L'élaboration des projets de règlement s'est faite en étroite collaboration avec les acteurs du milieu. Comme il s'agit d'une première, la période de consultation est essentielle pour nous assurer de faire évoluer les pratiques. »

Le président-directeur général de la RBQ, Michel Beaudoin



Le projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation détermine les conditions et les modalités de reconnaissance afin d'obtenir une certification d'inspecteur en bâtiment, qui sera délivrée par la RBQ. On y encadre les aspects suivants : le champ d'application, les personnes visées par la certification, le processus de qualification, les conditions de délivrance et de renouvellement du certificat, le traitement des plaintes et le maintien à jour des compétences.

La RBQ a mandaté le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) pour élaborer une norme consensuelle afin d'uniformiser les pratiques en matière d'inspection (norme 3009-500). Cette norme a fait l'objet d'une consultation au cours des mois de juin à octobre 2021, et une publication est prévue à l'été 2022.

Le second projet de règlement vise à encadrer l'obligation pour toute personne qui acquiert un bâtiment à le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié. Le règlement précise le type de bâtiment visé par l'obligation, soit les bâtiments de 25 ans et plus, de même que les cas d'exemption

« Ces nouveaux pouvoirs réglementaires constituent une avancée majeure et un ajo-

BĒTONEL<sup>MD</sup>

## Offre spéciale

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

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

# 35%

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

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

Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!  
[www.betonel.com](http://www.betonel.com)

# PROJET DE LOI DÉPOSÉ POUR LIMITER LE DROIT DE MODIFIER UN BAIL POUR UN IMMEUBLE NEUF

## *Bill tabled to limit the right to amend a lease for a new housing*

**À** la séance du 24 février 2022, Andrés Fontecilla, Député de Laurier-Dorion, Québec Solidaire a présenté son projet de loi 892, Loi visant à élargir le droit d'un locataire de faire fixer le loyer et de faire modifier d'autres conditions du bail par le Tribunal administratif du logement.

Selon le descriptif, ce projet de loi(1) : „abolit l'exception prévoy-

ant que ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le Tribunal administratif du logement dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le projet de loi maintient toute-

fois cette exception pour un logement loué par une coopérative d'habitation.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est contre ce projet de loi qui veut encore limiter les droits des propriétaires de logements locatifs.

Rappelons que la clause F du formulaire obligatoire du bail, dont il est question ici, est une clause importante pour tout propriétaire de logements neufs. Cette clause, si cochée, prévoit que le propriétaire peut modifier, dans les 5 premières années d'existence de l'immeuble, le prix des loyers sans que le locataire puisse refuser les augmentations transmises.

Cette latitude encourage la construction de logement neuf et dans certains régions il manque de logements disponibles. C'est notamment le cas dans plusieurs villes où le taux d'inoccupation est faible :

Trois-Rivières 0,6 %

Saguenay 0,9 %.

À Gatineau 0,8 %

Il est difficile d'évaluer un prix de loyer entre le moment de la construction et sa date de locataire. Aussi certains frais peuvent venir se greffer aux dépenses qui étaient imprévus et/ou inconnus.

De plus, les locataires sont avisés à la signature du bail de l'existence de cette clause et ils peuvent en tout connaissance de cause refuser de signer et louer dans un autre logement.

L'APQ rappelle que le prix d'un logement est également soumis à la loi du marché, si un logement est trop cher, aucun locataire ne voudrait signer un bail et il restera libre.

Mais selon l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), il faut revenir à l'essentiel : la suppression de la clause F et G du bail!

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue que les contrôles visant les propriétaires de logement doivent être assouplis pour favoriser le marché et stimuler la construction et la rénovation de logements.

Une protection accrue sur les locataires est exercée par la clause G qui maintient le prix du loyer même après le départ du locataire.

Actuellement, le nouveau locataire peut demander que le loyer soit réduit à un prix plus bas alors qu'il a librement négocié et signé le bail. La loi actuelle ne tient pas compte des impératifs du marché locatif qui doit po-



**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 à la page 8*

*Suite de la page 7 : Projet de loi déposé pour limiter le droit de modifier un bail pour un immeuble neuf*

avoir bénéficier d'une certaine souplesse afin de demeurer compétitif face aux autres sources d'investissement, alors qu'actuellement l'application de la loi bafoue ainsi la liberté contractuelle des parties.

L'offre et la demande doivent tout simplement régir ce type de situations et le contrôle du prix des loyers, entre deux locations, devrait être aboli.

Également l'APQ revendique un nouveau système de fixation de loyer qui tiendra compte de la réalité du marché locatif. Une méthode de plus de 40 ans qui permet 1.67\$ pour chaque tranche de 1000\$ de travaux majeurs devrait être réformée, devrait être dénoncée comme un manque flagrant de volonté politique de changement.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a fait valoir sa position à l'égard de la clause F auprès du ministère des affaires municipales et de l'habitation.

Et nous irons, si le projet de loi poursuit son chemin à l'assemblée nationale, faire valoir l'utilité de la clause F tant qu'un vrai système de fixation de loyer soit instauré.

**A**t the sitting of February 24, 2022, Andrés Fontecilla, MNA for Laurier-Dorion, from Québec Solidaire, introduced his Bill 892, "An Act to broaden a lessee's right to have the rent fixed and to have other conditions of the lease modified by the Administrative Housing Tribunal."

According to the abstract, this bill(1): "abolishes the exception that neither the landlord nor the lessee of a dwelling situated in a newly built dwelling, or whose use for rental purposes results from a recent change of use, may have the rent fixed or other conditions of the lease amended by the Administrative Housing Tribunal within five years after the date on which the housing is ready for the use for which it is intended. However, the bill maintains this exception for housing rented by a housing co-operative."

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is against this bill, which once again wants to limit the rights of rental housing owners.

Remember that clause F of the mandatory lease form, which is discussed here, is an important clause for any owner of new housing. If checked, this clause provides that the owner can modify, in the first 5 years of existence of the building, the price of the rents without the tenant being able to refuse the

increases transmitted.

This latitude encourages the construction of new housing and in some regions there is a lack of available housing. This is particularly the case in several cities where the vacancy rate is rather low. For instance: Trois-Rivières: 0.6%; Saguenay: 0.9%; and in Gatineau: 0.8%.

It is difficult to estimate a rental price between the time of construction and the date of tenant. Also, some costs may be added to expenses that were unforeseen and/or unknown.

Moreover, the tenants are notified at the signing of the lease of the existence of this clause and they can knowingly refuse to sign and rent in another dwelling.

The APQ recalls that the price of a dwelling is also subject to the law of the market; if a dwelling is too expensive, no tenant would want to sign a lease and it will remain vacant.

But according to the Association des Propriétaires du Québec (APQ), we must return to what is essential: the removal of clauses F and G from the lease! The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is convinced that controls on rental housing owners must be relaxed to promote the market and stimulate the construction and renovation of housing.

Increased protection for tenants is promulgated by clause G which maintains the price of rent even after the tenant has left.

Currently, the new tenant can request that the rent be reduced to a lower price, even though he has freely negotiated and signed the lease. The current law does not take into account the imperatives of the rental market, which must be able to benefit from a certain flexibility in order to remain competitive with other sources of investment, whereas currently the application of the law thus violates the contractual freedom of the parties.

Supply and demand must simply govern this type of situation and the control of the price of rents, between two rentals, should be abolished.

The APQ is also calling

for a new rent-setting system that will take into account the reality of the rental market. A method of more than 40 years old that only allows \$1.67 for every \$1,000 of major work should be reformed, and should be denounced as a flagrant lack of political will for change.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) has made its position clear on clause F to the Ministère des affaires municipales et de l'habitation. And we will, if the bill continues its progress in the National Assembly, argue the usefulness of clause F for as long as a real rent-setting system is not established.

(1) <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-892-42-2.html?appellant=MC>



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

# SONDAGE DE LA FIRME ANGUS REID : 36 % des gens habitant au Québec disent qu'ils n'ont pas de difficulté à s'acquitter de leur loyer

La Firme Angus Reid a publié les résultats d'un sondage effectué auprès des canadiens sur leur capacité de payer suite aux hausses du taux directeur(1) et le côté paiement de loyer a aussi été abordé.

En regardant les résultats détaillés voici ce qui ressort des réponses des locataires (étude en anglais) :

**36% déclarent qu'ils n'ont pas de problèmes pour payer leur loyer. C'est la Province au Canada avec le plus de résultats positifs.**

**42% disent payer leur loyer mais doivent surveiller les autres dépenses.**

Avec ce pourcentage élevé, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) espère que cela se reflétera sur le prochain rapport annuel du Tribunal administratif du logement (TAL) avec une diminution du nombre de dossiers ouverts chaque année pour non-paiement de loyer.

Selon le dernier rapport disponible, les propriétaires continuent de subir des dommages financiers car le non-paiement de loyer reste le type de dossier avec le plus grand nombre de demandes soit 20 404 demandes des 51 748 introduites en 2020-2021.

Toutefois, il reste que peu importe le type de dossiers ouverts auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) connaît des délais qui affectent les relations locateur-locataire. Nous rapportons ces délais lors de la parution du dernier rapport annuel : (voir à droite)

L'Association des Propriétaires du Québec continuera de revendiquer pour obtenir plus de solutions pour que les délais du TAL et que le nombre de dossiers ouverts soient réduits.

QH4. Thinking about your current experience with your rent – overall, would you say:

Base = Renters	505	65	41	28	27	135	158	43
	Total	BC	AB	SK	MB	ON	QC	ATL
You can manage the rent payments quite easily and still have money for everything else	26%	17%	22%	19%	37%	24%	36%	21%
You can manage, but you have to watch spending on extras	45%	42%	41%	44%	38%	48%	42%	47%
Your rent makes things tight and curbs your lifestyle	17%	25%	14%	16%	16%	13%	19%	19%
It's a real struggle to make ends meet due to the cost of rent	12%	16%	22%	22%	9%	15%	3%	13%
Top2box	71%	59%	64%	63%	75%	72%	79%	68%
Bottom2box	29%	41%	36%	37%	25%	28%	21%	32%

## DERNIER RAPPORT ANNUEL

2020-2021

Audiences tenues	55862
Nombre de décisions rendues	32045
Délai moyen Non-paiement du loyer (mois)	2.6
Délai moyen Fixation et révision (mois)	13.2
Délai moyen Causes civiles urgentes (mois)	2.1
Délai moyen Causes civiles prioritaires (mois)	7.9
Délai moyen Causes civiles générales (mois)	11.5

Mais tous ces changements ne pourront se faire que par une réforme des lois du marché locatif.

(1) <https://angusreid.org/canada-housing-mortgage-rate-rent/>



# DÉCLARATION MUNICIPALE SUR L'HABITATION PROPOSÉE PAR L'UMQ DEVRAIT PRIVILÉGIER L'AIDE À LA PERSONNE

L'Union des Municipalités du Québec (UMQ) a adoptée une déclaration pour la mise en place de nouvelles mesures pour „rééquilibrer le marché locatif du Québec”.

Selon cette déclaration municipale de l'habitation(1), seul l'aspect construction de logements abordables est prévu :

„Déployer une nouvelle programmation de 4 500 nouveaux logements sociaux par année tout en maintenant un programme visant leur création; Offrir davantage de soutien aux municipalités et aux différents organismes du domaine de l'habitation pour que 13 400 logements abordables supplémentaires soient rendus disponibles à la population, chaque année, en garantissant leur abordabilité à long terme; Permettre aux municipalités qui le souhaitent d'agir à titre de mandataires dans l'application des programmes du gouvernement du Québec pour qu'elles puissent jouer un rôle central dans la priorisation et l'encadrement des projets réalisés sur leur ter-

ritoire; Compléter le financement pour la construction des logements annoncés dans le cadre du programme AccèsLogis, mais n'ayant pas encore été réalisés;

Remettre rapidement sur pied les logements sociaux barricadés et en mauvais état, entre autres par l'attribution des sommes prévues à l'Entente Canada-Québec sur le logement;

Continuer d'améliorer l'agilité des paramètres des programmes québécois en habitation, dont les programmes AccèsLogis, habitation abordable Québec (PHAQ) ou RénoRégion, pour permettre l'accès aux sommes budgétées;

Réviser dès maintenant la Loi sur l'expropriation pour que les municipalités puissent acquérir des immeubles dans le cadre de projets de logements sociaux et abordables; Permettre à toutes les municipalités d'acheter en priorité certains immeubles ou terrains sur leur territoire afin d'y réaliser des projets au bénéfice de leur communauté.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

soutient que des immeubles pour personnes à faible revenus ou avec des besoins spécifiques doivent exister pour aider une partie de la population. Mais il est déjà possible de se loger dans de nombreux locatifs disponibles dès maintenant dans plusieurs villes.

Une aide directe à la personne permettrait, sans attendre, de loger de nombreuses familles dans des logements déjà existants.

L'UMQ ne prend pas assez en compte que les propriétaires locatifs font partie de la solution!

Les municipalités peuvent offrir des subventions à la rénovation avec des programmes gouvernementaux comme rénorégion mais des programmes municipaux pourraient être offerts.

Dans des régions où les taux d'occupation sont bas, la rénovation de TOUS

les logements possibles est une des clés. Mais les propriétaires de logements ont besoin de soutien financier.

Avec 1.67\$ pour chaque 1000\$ de travaux majeurs, on ne peut pas rénover un logement avec un retour sur investissement de 50 ans.

L'UMQ ajoute : „En 2022, toutes les Québécoises et tous les Québécois, peu importe leur quartier, leur municipalité

ou leur région, devraient avoir un toit adapté à leur situation familiale et qui respecte leurs moyens financiers.”

Mais ce n'est pas aux propriétaires de subventionner les locataires, c'est le rôle de l'État!

(1) <https://umq.qc.ca/publication/redefinir-lhabitation/>

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

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

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

**SANS OUBLIER QUE:**

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

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

# LE DÉPÔT DE GARANTIE : *Des solutions existent pour ceux qui ne pourraient pas le verser*

Le dépôt de garantie permettrait de réduire les situations de non-paiement de loyer et de limiter les logements laissés sales voir insalubre à la fin du bail.

Les associations de locataires s'opposent au dépôt de garantie en

prétextant que les locataires, surtout à faible revenus, ne peuvent pas verser 1 mois supplémentaire que le prix du loyer.

Or, le Québec d'ailleurs est l'une des seules provinces canadiennes à interdire toute forme de dépôt conservé par un propriétaire de logement.

Ailleurs dans le monde, le dépôt de garantie est pratique courante et légale. Et on retrouve dans toutes les provinces canadiennes et dans les autres pays des personnes à faibles revenus.

Donc si le dépôt est possible ailleurs, pourquoi ne pas s'inspirer de ce qui existe et permettre une fois pour toute de maintenir des logements en bon état à la fin du bail. Car il ne faut pas oublier que ce n'est pas juste le propriétaire des lieux qui est prix avec un logement insalubre, mais c'est aussi le locataire qui est cen-

sé emménager le jour même et qui ne pourra pas le faire.

- France : 1 mois de loyer
- Angleterre : 1 mois d'avance plus une caution (« deposit ») qui représente en général 6 semaines de loyer. Le cumul des deux représente un total d'environ 10 semaines de loyer.
- Floride : Il n'y a pas de montant minimum en Floride pour le dépôt de garantie. Il représente en général entre un ou deux mois de loyer et est payable à l'entrée dans le logement.
- Luxembourg : maximum 3 mois de loyer
- Suisse : maximum 3 mois de loyer
- Allemagne : maximum 3 mois de loyer
- Japon : Shiki-kin (dépôt de garantie) représente habituellement un ou deux mois de loyer
- ETATS UNIS : parmi les 50 états américains, 24 n'imposent pas de règle spécifique quant au montant de la caution (équivalant en général à un mois de loyer).

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique le dépôt de

*Suite à la page 23*



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



Découvrez l'assurance auto, habitation et entreprise de La Personnelle

En tant que membre de l'Association des propriétaires du Québec, profitez de :



Tarifs de groupe exclusifs



Protections adaptées à vos besoins



Service hors pair

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

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC



laPersonnelle

Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Tarifs de groupe. Service unique.

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



Me Jean-Olivier Reed

## FERME DE CRYPTOMON- NAIE DANS UN LOGEMENT: *Surconsommation, facture d'électricité élevée et risque d'incendie*

*Cryptocurrency farming in a rental ho-  
using: Overconsumption of electricity,  
high electricity bill and fire risk*

**N**'hésitez pas à visiter vos lo-  
gements.

Dans une décision de jan-  
vier 2020, le locataire a fait une de-  
mande de dommages et d'ordonnan-  
ce puisqu'il s'est vu débranché de  
l'électricité en raison d'une surchar-  
ge du système électrique. Il exigeait  
d'être rebranché. Le propriétaire avait  
fait une demande de non-paiement de  
loyer et résiliation de bail.

Dans son jugement, la juge, Me Linda  
Boucher, nous apprend que le loca-  
taire admet lors de l'audience qu'il  
utilisait, en effet, une vingtaine d'or-  
dinateurs et sept écrans. Il admet  
avoir manipulé le système électrique  
et avoir installé plusieurs ventilateurs  
pour refroidir les pièces. Il admet que  
tous les ordinateurs étaient branchés  
et fonctionnels en permanence.

Le locataire admet aussi avoir modi-

fié l'usage de la prise de la cuisinière  
pour alimenter tous ces ordinateurs.  
Il a également percé les murs du loge-  
ment de trous pour faire passer le fila-  
ge nécessaire au fonctionnement des  
appareils électroniques.

La juge explique que le propriétaire lui  
a montré une photo avec des fils qui  
s'échappent du panneau électrique à  
la suite des modifications du locataire.

Le propriétaire prétend que le locata-  
ire a changé la destination des lieux  
loués. Il reconnaît avoir finalement  
refusé de remettre l'électricité dans le  
logement car il craignait le risque d'in-  
cendie en raison de court-circuits.

La juge mentionne que l'une des  
premières obligations du locataire est  
d'user du bien (logement) avec pru-  
dence et diligence et ne pas en modi-  
fier la destination telle que le prévoit  
l'article 1856 du Code civil du Québec.



**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

Elle mentionne que l'usage des lieux qui, en plus de contrevenir aux termes du bail, représente un danger et reflète un montant d'électricité mensuel dépassant le prix mensuel du loyer.

La juge confirme que le locataire utilise plus du tiers du logement à des fins autres que résidentielles contrairement à l'article 1892 du Code civil du Québec.

Aussi, un point important à mentionner est un passage de la décision où la juge explique que la situation particulière qu'elle a vue dans les photos exhibées et les témoignages entendus, démontre à sa face même et de manière flagrante que les manipulations du locataire et sa modification de la prise de la cuisinière constituaient un danger de surcharge et de court-circuit susceptible de provoquer un incendie et que pour elle un électricien ou un expert dans le domaine n'était pas nécessaire pour en évaluer la gravité.

La juge nous explique qu'en raison de la responsabilité totale du locataire dans cette affaire, elle rejette la demande de diminution de loyer et dommages du locataire et ce malgré la perte de l'utilisation du logement

en raison de la coupure de courant.

Elle mentionne que le locataire ne doit pas être l'artisan de son propre malheur pour obtenir compensation.

Le locataire s'est vu condamné à payer les loyers du au montant de 3882,96\$

Le juge n'a pu résilier le bail puisque l'immeuble en question a été vendu entre temps.

Cette décision met simplement en lumière la nécessité de faire une visite des lieux au moins une fois par année telle que le prévoit le code civil du Québec à l'article 1931 pour éviter les mauvaises surprises telles que celles ici exposées.

Landreville c. Loyer 2020 QCRDL 3651

**D**o not hesitate to visit your rental dwellings!

In a January 2020 decision, the tenant made a claim for damages and a ruling since he had the electricity disconnected due to an overload of the electrical system. He de-

manded to be reconnected. The landlord had applied for non-payment of rent and termination of the lease.

In her judgement, the administrative judge, Me Linda Boucher, tells us that the tenant admits during the hearing that he had used, in fact, about twenty computers and seven screens. He admits to manipulating the electrical system and installing several ventilators to cool the rooms. He admits that all the computers were plugged in and functional all the time.

The tenant also admits to having modified the use of the stove socket in the kitchen to power all these computers. He also drilled the walls of the housing with holes to pass the wiring necessary for the operation of the electronic devices.

The judge explains that the landlord showed her a photo with wires coming out of the electrical panel as a result of the tenant's modifications.

The landlord claims that the tenant has changed the destination of the rented premises. He admits that he finally refused to put the electricity back in the dwelling because he feared the risk of fire due to short circuits.

The judge mentions that one of the first obligations of the tenant is to use the property (housing) with caution and diligence and not to modify its destination as provided for in section 1856 of the Civil Code of Québec.

She mentions that the use of the premises which, in addition to contravening the terms of the lease, represents a danger and displays an amount of monthly electricity consumption exceeding the monthly price of the rent.

The judge confirms that the tenant uses more than a third of the dwelling for purposes other than residential use, contrary to section 1892 of the Civil Code of Québec.

Also, an important point to mention is a passage of the decision where the judge explains that the particular situation she saw in the photos exhibited and the testimonies heard, demonstrates on its face and in a blatant way

*Suite à la page 23*



INTERNET  
ILLIMITÉ

À partir de 39\$/Mois

Aucun coût initial

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

514-800-2266

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

\*Certaines conditions s'appliquent



Me Robert Soucy

## LE TRIBUNAL NE PEUT TENIR COMPTE DANS UN JUGEMENT SUR UNE REPRISE DE LOGEMENT DE CONSIDÉRATIONS QUI SONT PERSONNELLES À LA LOCATAIRE ET NON PRÉVUES À LA LOI

*In a judgement on a repossession of housing, the Tribunal may not take into account considerations that are personal to the tenant and not provided for by law*

**L**es faits :  
Le 27 octobre 2021, la locatrice demande au Tribunal administratif du logement de l'autoriser à reprendre un logement à compter du 1er juillet 2022 pour y loger sa mère.

Le 21 septembre 2021, la locatrice faisait parvenir à la locataire un avis de reprise de logement pour y loger sa mère. La locataire n'a pas répondu à cet avis de reprise, elle est donc réputée s'y opposer. La locatrice devait demander l'autorisation de reprendre le logement au Tribunal administratif du logement vu le refus présumé de la locataire. La locataire occupe son logement depuis 1980 et elle est âgée de 70 ans, bientôt 71 ans. Elle affirme vivre avec une seule pension, le tout pour un revenu annuel inférieur au revenu maximum pour être admissible à un logement à payer modique. Elle oppose à la locatrice qu'elle doit profiter de l'exception du droit à la reprise de logement prévue à l'article 1959.1 du Code civil du Québec :

“ 1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évictionner un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. (chapitre 5-8, r.1 ).”

#### La position de la locatrice:

La locatrice témoigne que la reprise du logement est au bénéfice de sa propre mère, qui est âgée de 78 ans et elle invoque l'exception prévue au deuxième alinéa de l'article 1659.1 du Code civil du Québec.

“Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. Il est lui-même âgé de 70 ans ou plus du souhaite de reprendre le logement pour s'y loger;
2. Le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;

3. Il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite louer, dans le même immeuble que lui un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.”

En l'espèce, il s'agit d'un logement de cinq (5) pièces et demie, logement située dans un immeuble de type duplex, propriété unique de la locatrice qui occupe le rez-de-chaussée de cette bâtisse, avec son fils majeur. La locatrice raconte que son père est récemment décédé et que sa mère a beaucoup de mal à vivre seule dans sa maison unifamiliale. Sa détresse provient du fait qu'elle se sent très insécure étant donné sa solitude. Selon le médecin traitant, rapport à l'appui, il recommande qu'elle

ne vive plus seule, étant la proie à des crises d'angoisses.

Selon la locatrice, sa mère ne peut plus être laissée seule dans sa maison, malgré ce que tous souhaitaient, lors du décès de



**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 LOTTE CONTRE LES  
CHANGEMENTS CLIMATIQUES

**SOLUTIONCIMEX.COM**

son père. Cet essai a été un échec et la maison de sa mère sera mise en vente bientôt. Elle insiste que l’emménagement de sa mère dans le logement ne pourra lui être que bénéfique, elle et son fils seront tout près afin de lui venir en aide pour ses besoins quotidiens. La locatrice soutient avoir le plus grand respect pour la locataire, voisine de son propre logement avec laquelle elle s’entend bien, mais elle se doit de prioriser les besoins de sa mère. Selon le témoignage de la mère à l’audience, elle se dit prête à emménager dans le logis dès que possible, souhaitant que sa fille et son petit-fils interviennent rapidement au besoin ou lorsqu’ils entendent tout bruit anormal provenant du logement.

#### Les arguments de la locataire :

Le locataire fait surtout référence à son grand désappointement à l’idée de quitter ce logement auquel elle est très attachée après de nombreuses années d’occupation du logement. Elle craint aussi de ne pas pouvoir se reloger à un prix raisonnable car elle affirme que les logements qui lui conviendraient sont hors de prix pour ses moyens. Elle soutient que la lo-

catrice pourrait loger sa mère au rez-de-chaussée, soit dans son propre logement. Ce logement de 5 pièces et demie serait selon elle amplement suffisant pour y loger trois personnes, alors que le fils de la locatrice pourrait s’installer au sous-sol. Aussi, vu l’âge avancé de la mère de la locatrice et les nombreuses marches afin d’accéder à son logement de l’étage, la locataire met en doute la capacité physique de la mère de s’établir véritablement dans le logement concerné.

La locatrice après le témoignage de la locataire réitère sa bonne foi dans sa démarche pour la reprise du logement et elle témoigne de l’impossibilité de vivre sous le même toit que sa mère. Le logement de la locatrice ne compte qu’une salle de bain, qu’elle partage déjà avec son fils et elle juge pertinent que sa mère ait sa propre chambre de bain. La locatrice ajoute que même si sa mère a des problèmes d’anxiété, elle est en bonne forme physique et elle est capable de monter les escaliers menant à l’étage. Elle est disposée à compenser la locataire pour les coûts engendrés par son déménagement mais elle souligne qu’elle a des moyens modestes pour

payer une indemnité à la locataire.

#### Analyse et jugement du Tribunal :

Le Tribunal administratif du logement considère que la locatrice respecte les exigences de la loi quant à la reprise du logement et il est satisfait de la preuve présentée suite au témoignage de la locatrice et de la mère que la locatrice entend bien reprendre le logement pour y loger sa mère et qu’il ne s’agit pas d’un prétexte pour attendre une autre fin. Le Tribunal ne retient pas l’argument de la locataire comme quoi la mère pourrait habiter dans le même logement que sa fille. Le tribunal est convaincu de la bonne foi de la locataire.

“Le tribunal ne peut tenir compte, dans sa décision concernant l’autorisation de reprendre le logement, de considérations qui sont personnelles à la locatrice et qui ne sont pas prévues à la loi. Le tribunal ne peut non plus dicter à la locatrice un projet de vie qui n’est pas celui souhaité, alors qu’il lui appartient de juger de celui-ci, étant convaincu de la bonne foi.”

Quant à l’indemnité à octroyer à la locatrice, compte tenu des circonstances soulevées par la locataire, dont son âge et surtout sa longue période d’occupation du logement, mais aussi en tenant compte que la locatrice ne peut être pénalisée pour l’exercice d’un droit prévu par la loi, le tribunal estime que l’octroi d’une indemnité de l’or-

dre de 2500,00\$ est juste et raisonnable pour compenser la locataire des frais des déménagement qu’elle n’a pas choisis.

**T**he facts  
On October 27, 2021, a landlady asked the Administrative Housing Tribunal to authorize her to repossess a dwelling as of July 1, 2022 to house her mother.

On September 21, 2021, the landlady sent the tenant a notice of repossession of her housing to accommodate her mother. The tenant has not responded to this notice of repossession, so she is deemed to oppose it. The landlady had to apply to the Administrative Housing Tribunal for permission to repossess the dwelling in view of the tenant’s alleged refusal. The tenant has occupied her housing since 1980 and she is 70 years old, soon to be 71 years old. She claims to live on a single pension, all for an annual income below the maximum income to be eligible for low-cost housing. She opposes the landlady in that she must take advantage of the exception of the right to repossession of a housing provided for in section 1959.1 of the Civil Code of Québec which states that: “1959.1. The lessor may not repossess a dwelling or evict a lessee or the lessee’s spouse, at the time of repossession or eviction, is 70 years of age or over, has occupied the dwelling for at least 10 years and has inco-

me equal to or less than the maximum threshold qualifying the lessee or spouse for a dwelling in low-rental housing according to the By-law respecting the allocation of dwellings in low rental housing (chapter 5-8, r.1).”

The position of the landlady  
The landlady testifies that the repossession of the dwelling is for the benefit of her own mother, who is 78 years old, and she invokes the exception provided for in the second paragraph of section 1959.1 of the Civil Code of Québec, which states:

“However, the lessor may repossess the dwelling if:  
(1) the lessor is 70 years of age or over and wishes to repossess the dwelling as a residence for him- or herself;  
(2) the beneficiary of the repossession is 70 years of age or over;  
(3) the lessor is an owner-occupant 70 years of age or over and wishes to have a beneficiary less than 70 years of age reside in the same immovable as himself.”

In this particular case, it concerns a dwelling of five (5) rooms and a half, i.e., a housing located in a duplex building, sole property of the landlady who occupies the ground floor of this building, with her adult son. The landlady says that her father recently passed away and her mother has a hard time living alone in her single-family home. Her distress stems from the fact that she feels very insecure given her loneliness. According to the

*Suite à la page 16*



**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

*Suite de la page 15 : In a judgement on a repossession of housing, the Tribunal may not take into account considerations that are personal to the tenant and not provided for by law*

attending physician, with supporting report, he recommends that she no longer live alone, being the prey to anxiety attacks.

According to the landlady, her mother can no longer be left alone in her house, regardless of what everyone wanted, when her father died. This trial (of living alone) was a failure and her mother's house will soon go on sale. She insists that her mother moving into her house can only be beneficial to her, as she and her son will be close to help her with her daily needs. The landlady maintains that she has the greatest respect for the te-

nant, a neighbour in her own housing with whom she gets along very well, but she must prioritize the needs of her mother. According to the mother's testimony at the hearing, she says that she is ready to move into the dwelling as soon as possible, wishing that her daughter and grandson intervene quickly if necessary, or when they hear any abnormal noise coming from the dwelling.

#### The tenant's arguments

The tenant refers mainly to her great disappointment at the idea of leaving her present dwelling to which she is very attached after many years of occupation of the housing. She is also afraid that she will not be able to relocate at a reasonable price because she claims that the housing

that would suit her best is often overpriced for her means. She argues that the landlady could house her mother on the ground floor, in her own home. This housing of 5 and a half rooms would be more than spacious enough to accommodate three people, while the son of the landlady could eventually even settle in the basement. Also, given the advanced age of the landlady's mother and the many steps to access her upstairs dwelling, the tenant questions the mother's physical ability to truly settle in the dwelling concerned.

After the tenant's testimony the landlady reiterates her good faith in her approach to the repossession of the dwelling and she testifies to the impossibility of living under the same roof as her mother. Moreover, the landlady's apartment has only one bathroom, which she already shares with her son and she considers it relevant that her

mother has her own bathroom. The landlady adds that even though her mother has anxiety problems, she is in good physical shape and capable to climb the stairs to the 2nd floor. She is willing to compensate the tenant for the costs of her moving but she points out that she has modest means to pay compensation to the tenant.

#### Analysis and judgement of the Tribunal

The Administrative Housing Tribunal considers that the landlady complies with the requirements of the law regarding the repossession of the dwelling and it is satisfied with the evidence presented following the testimony of the landlady and the mother that the landlady intends to repossess the dwelling to house her mother and that this is not a pretext for another purpose. The Tribunal did not accept the tenant's argument that the mother could live in the same dwelling as her daughter. The Court is satisfied that the tenant is acting in good faith.

"The Tribunal may not take into account, in its decision concerning the authorization to repossess the dwelling, considerations which are personal to the landlady and which are not provided for by law. Nor can the Tribunal dictate to the landlady a life project that is not the one desired, while it is entitled to judge it, being convinced of the landlady's good faith.<sup>1</sup>"

As for the compensation to be granted to the tenant, taking into account the circumstances raised by the tenant, including her age and especially her long period of occupation of the dwelling, but also taking into account that the landlady cannot be penalized for the exercise of a right provided for by law, the Tribunal considers that the award of an indemnity of the order of \$2500.00 is fair and reasonable to compensate the tenant for the expenses of the moves that she did not choose to make.<sup>2</sup>

1- Kicinsk c. Chouinard, 2021, QCTAL 32340. page 3.

2- Ibid page. 4.



## Benjamin Moore Carré Union

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

# 514-789-2826

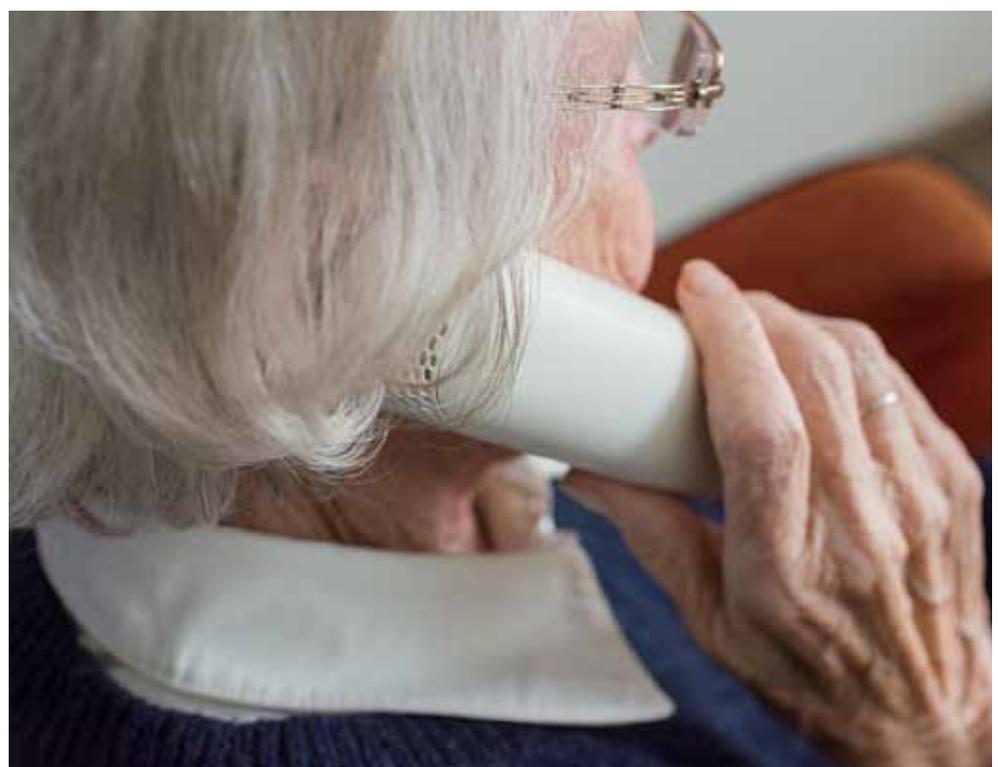
bmcu.ca

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





## BAIL NUMÉRIQUE APQ :

*L'outil essentiel en cette période de location!*

## ELECTRONIC LEASE APQ :

*The essential tool during this rental period!*

**L**e monde est maintenant numérique! L'APQ vous aide à passer aux baux numériques: plus simple pour tous, éviter les erreurs et faciliter la vie des propriétaires et des locataires.

**C'est le cas de la signature d'un bail avec le Bail numérique APQ.**

**Un service exclusif offert par l'Association des Propriétaires du Québec (APQ).**

**Vraiment mieux que le bail „papier” ! Le bail APQ vous aide: si vous avez oublié un champ, l'application vous signalera un oubli.**

**Aussi vous pouvez choisir d'ajouter le règlement d'immeuble APQ.**

En 7 étapes faciles, vous allez créer votre bail électronique :

1. Installer l'Application APQ.

Téléchargez dès maintenant l'application APQ pour téléphones et tablettes (Android, iOS(Apple) et Windows 10 Mobile)

2. Cliquez sur bail.

Sur la page d'accueil de l'Application APQ, sélectionnez le carré „Bail numérique”

3. Remplissez le formulaire:

Remplissez le formulaire, de la page 2 à la page 11. Vous pouvez naviguer d'une page à l'autre en cliquant sur les bulles numérotées en haut du formulaire ou en cliquant sur les boutons „Précédent” et „Suivant”.

4 - Validation des informations:

4.1. Cliquez sur ‚Valider’. Un document PDF se crée et s'ouvre. Vous devez valider les informations qui s'y trouvent.

4.2. Si vous trouvez une erreur, vous pouvez modifier l'information à même l'application.

4.3. Une fois les informations modifiées, vous pouvez cliquer à nouveau sur ‚Valider’ et un nouveau document PDF se générera.

5 - Soumettre le bail:

Pour soumettre le bail, cliquez sur ‚Soumettre’.

Vous ne pourrez plus retourner en arrière et il n'y aura plus de modifications possibles.



**Bail numérique APQ**  
**SIGNEZ VOS BAUX**  
**À DISTANCE**

#### 6 Signatures:

Toutes les parties recevront le bail à leur adresse de courriel inscrite au formulaire (locateur(s) et locataire(s)) afin de le compléter (signatures, initiales, acceptation de termes). L'application vous générera une fiche d'information qui vous permettra de voir si les signatures ont été complétées, et par qui.

#### 7- FIN

Une fois que toutes les parties, locataire(s) et locateur(s), auront signé leur copie respective du bail, le bail ,final' vous sera transmis par courriel. Vous pourrez également le visualiser dans l'application, via la fiche du bail concerné qui apparaîtra dans le menu d'accueil de l'application.

VOUS ÊTES TENU PAR LA LOI DE REMETTRE UNE COPIE PAPIER (imprimée en couleur) DU BAIL AU(X) LOCATAIRE(S).

**Prêt à débiter un nouveau bail? Allez dans l'application APQ dans l'icône „Bail numérique”.**

**The world is now digital! The APQ helps you move to electronic leases : easier for everyone, avoiding mistakes and making life easier for landlords and tenants.**

**This is the case of signing a lease with the APQ electronic lease.**

**An exclusive service offered by the Quebec Landlords Association (APQ).**

**Really better than the „paper” lease! The APQ lease helps you : if you forgot a field, the application will notify you of an oversight.**

**Also you can choose to add the APQ building regulations.**

Here are the 7 steps to create your electronic lease :

1. Install the APQ App.

Download now the new APQ application for phones and tablets (Android, iOS(Apple) and Windows 10 Mobile).

2. Click lease.

On the home page of the APQ Application, select the square „Bail numérique”

Step 3 - Fill out the form:

Complete the form, from page 2 to page 11. You can navigate from one page to another by clicking on the numbered bubbles at the top of the form or by clicking on the „Previous” and „Next” buttons.

Step 4 - Information validation:

4.1. Click on ,Validate'. A PDF document is created and opened. You must validate the information there.

4.2. If you find an error, you can edit the information in the mobile application.

4.3. Once the information has been modified, you can click on ,Validate' again and a new PDF document will be generated.

Step 5 - Submit the lease:

To submit the lease, click on ,Submit'.

You will no longer be able to go back and there will be no further modifications possible.

Step 6 - Signatures:

All parties will receive the lease at their email address on the form (landlord (s) and tenant (s)) in order to complete it (signatures, initials, acceptance of terms). The mobile application will generate an information sheet that will allow you to see if the signatures have been completed, and by whom.

Step 7 - END

Once all parties, tenant (s) and landlord (s), have signed their respective copy of the lease, the ,final' lease will be emailed to you. You can also view it in the mobile application, via the relevant lease form which will appear in the application's home menu.

YOU ARE REQUIRED BY LAW TO DELIVER A PAPER COPY OF THE LEASE TO THE TENANT (S).

**Ready to start a new lease? Go to the APQ application in the „Bail numérique” icon.**

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

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA  
**PATSY GOBEIL**

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

Sutton Patsy Gobeil

# BUDGET 2022-2023 : DES SUPPLÉMENTS AU LOYER INSUFFISANTS ET L'AIDE À LA RÉNOVATION OUBLIÉE

Montréal, le 22 mars 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du budget 2022-2023 du ministre des finances Éric Girard.

## Suppléments au loyer

Le budget 2022-2023 comprend 634 M\$ pour favoriser l'accès à un logement de qualité et abordable.

Accroître l'offre de logements sociaux et abordables (416 M\$)

- Compléter la livraison de 3 500 logements AccèsLogis
- Construire 1 000 unités additionnelles du Programme d'habitation abordable Québec
- Accorder des suppléments au loyer et aider les municipalités

„L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) se réjouit de voir que le budget comprend des suppléments au loyer afin de permettre à de nombreux locataires de rester dans le marché locatif privé tout en respectant leur capacité de payer un loyer.”

„Toutefois, l'APQ aurait souhaité que les 1000 unités additionnelles soient plutôt de l'aide au supplément au loyer. Il y a déjà 3500 logements en livraison. L'APQ réitère que l'aide directe à la personne doit être priorisée sur la construction de logements.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

## Aide à la rénovation

Améliorer la qualité des logements au Québec (218 M\$)

- Rénover le parc d'habitations à loyer modique
- 165 M\$ pour améliorer l'habitation des Québécois

- programme Rénovation Québec (33 M\$)

— 33,0 millions de dollars pour le programme Rénovation Québec, qui permet d'appuyer financièrement les municipalités qui veulent se doter de programmes visant la rénovation de logements dans des secteurs résidentiels dévitalisés;

- programme RénoRégion (62 M\$)

— 61,8 millions de dollars pour le programme RénoRégion, qui accorde une aide financière aux propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste et vivant en milieu rural pour corriger des défauts majeurs sur leur résidence

- Programme d'adaptation de domicile (64 M\$)

Il existe le programme Rénovation Québec et RénoRégion mais ceux sont les villes qui décident ce qui sera inclus dans ce programme et quels quartiers. Il faudra donc voir avec chaque ville si un immeuble locatif peut obtenir ces aides.

„Les propriétaires de logements ont besoin d'un programme qui est disponible pour tout type d'immeuble, peu importe leur grandeur ou leur localisation. Il faut aider les propriétaires à maintenir un parc locatif sécuritaire!” d'ajouter l'APQ.

Comment rénover avec 1.67\$ pour chaque tranche de 1000.00\$ dépensés pour des travaux majeurs?

Avec la pénurie de main d'œuvre actuelle combinée à un explosion des coûts des matériaux, il est devenu intenable pour les propriétaires de logements de sous-traiter les travaux de leurs immeubles, même des réparations mineures. „Une aide pour la rénovation pour tous les propriétaires d'immeubles est plus que nécessaire” selon Martin Messier.

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**  
Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**DAMA Assurances**  
Tél.: 888-270-5756

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

## 4. AVOCATS

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

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

## 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**  
Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 6. BÉTON

**Groupe Fondabec**  
Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca  
www.fondabec.ca

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

## 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**  
**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

Votre entrepreneur général de confiance  
depuis 1981  
- Expert après sinistre  
- Commercial et résidentiel  
- Balcon, rampe et revêtement extérieur  
- Rénovation intérieure et extérieure  
- Cuisine, salle de bain, sous-sol  
Carte de crédit, virement, Interac, RBQ,  
APCHQ

## 8. COURTIER IMMOBILIERS

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 9. COUVRESSEURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-

tionnels, bardeaux.

- Service d'urgence 24h/7 jours

- RBQ: 1117-5833-85

## 10. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

## 11. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

**Robert Béland**

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de  
toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

## 12. EXTERMINATEUR

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

**SOS THERMIQUE**

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate  
Sécuritaire  
Sans pesticide

## 13. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremesappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 14. GESTION IMMOBILIÈRE

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:

- Déclaration de copropriété,  
consultations juridiques

**Ges-Mar Inc.**

**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

**Immo triangle**

Tél.: (514) 376-6886

js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle  
Gestion d'immeubles résidentiels, com-  
merciaux et industriels.

Location, entretien, négociation de baux  
et contrats, perception, rapport mensu-  
els personnalisés, etc...

EGALEMENT DISPONIBLE :

Service de location seulement.

## 15. HUISSIERS DE JUSTICE

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

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuisiers@bellnet.ca

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

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

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

## 16. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour**  
**Planificateur financier**

**Louis Robert, Planificateur financier**

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**  
**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

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

### 17. INSONORISATION

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

### 18. INSPECTION BÂTIMENT

#### Maitre Inspecteur

Tél.: 438-968-5302

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

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

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

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

### 19. PEINTURE

#### Bétonel

Tél.: (514) 273-8855

Sans frais: 1-888-bétonel

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

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

**CODE RABAIS 30758755**

#### BMCU décoration et peinture

5330 Royalmount, Montréal

Tel: (514) 789 2826

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

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

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

Jusqu'à 35% de rabais sur la peinture

Livraison gratuite (voir conditions)

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

## ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

Annonce de location  
 Assurances  
 Avocats  
 Centre de rénovation  
 Chauffage  
 Extermination  
 Peinture

### 1. ANNONCE DE LOCATION

#### SeecliQ

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

Propulser vos annonces en 1 clic!

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

### 2. ASSURANCES

#### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

### 3. AVOCATS

#### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

\* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL

-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

#### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* *Escomptes membres RPHL*

#### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* **Escomptes membres RPHL**

### 5. CHAUFFAGE

#### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* **Escomptes membres RPHL**

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

### 6. EXTERMINATION

#### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

### 7. PEINTURE

#### Bétonel

Bétonel Dulux\*

**Code RABAIS 30758755**

\***Escompte membres RPHL**

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055

# SIMPLE ET FACILE, UTILISEZ AVISAREX POUR VOS ENVOIS IMPORTANTS



**Vous devez envoyer une mise en demeure? Transmettre des documents importants? Vous avez besoin d'une preuve de réception fiable?**

**Avisarex vous offre tout cela.**

Assis confortablement dans votre salon et à petits coûts, transmettez vos documents de façon sécurisée et avec le meilleur service de suivi au Québec.

Vous n'aurez qu'à attendre les courriels d'Avisarex qui vous informe en temps réel de l'avancement de votre envoi.

Lorsque vous créez votre notification Avisarex, celle-ci est transmise selon votre choix par courriel et/ou texto (SMS).

Vous recevrez un lien pour afficher le statut de votre notification.

À chaque fois qu'un événement se produit, vous recevrez une notification, ces événements peuvent être une confirmation de réception, de lecture, de téléchargement d'un fichier attaché ou une erreur.

L'état de la demande ainsi que tout les événements sont affichés dans la page de statut. C'est aussi dans cette même page que vous pourrez imprimer le rapport.

Si le message n'a pas été lu après 2 jours, un unique rappel est renvoyé au destinataire.

Il est important de conserver une copie du courriel pour pouvoir afficher le statut et imprimer le rapport

Facile et rapide, rendez vous sans tarder sur Avisarex et cliquez sur Nouvelle notification.

En quelques clics, vous pourrez écrire votre

message et joindre une pièce jointe. Vous pourrez transmettre ce document par Texto, Courriel ou Texto+Courriel.

1. Complétez en premier la section EXPÉDITEUR

Entrez vos coordonnées (Prénom, nom, adresse courriel et/ou numéro de téléphone cellulaire).

Attention: s'il y a une erreur dans ce courriel, le destinataire pourra répondre et sa réponse sera valable même si l'adresse est invalide.

2. Complétez ensuite la section DESTINATAIRE

Choisissez la langue du message qui sera envoyé. Entrez les coordonnées de la personne à rejoindre (Prénom, nom, adresse courriel et/ou numéro de téléphone cellulaire du destinataire).

3. Choix de l'envoi du MESSAGE

Choisissez le type d'envoi (texto, courriel, ou les 2).

Maintenant vous devez compléter les champs TITRE et le CORPS DU MESSAGE.

4.

Section FICHER ATTACHÉ

Il vous reste à ajouter le fichier à joindre. Cliquez sur le bouton pour ajouter une image ou un fichier pdf. Le nom du fichier choisi apparaît alors dans la page.

Avisarex est un service de notification sécurisée offert aux membres APQ et RPHL.

2,49\$ ou moins pour les membres Argent, Or ou Platine de l'APQ et du RPHL

4,49\$ ou moins pour les membres Bronze (GRATUIT) de l'APQ et du RPHL

Pas encore membre? Visitez notre boutique en ligne pour adhérer, nos adhésions débutent à 0\$ et vous pouvez choisir l'adhésion qui vous convient. Le coût d'envoi d'Avisarex varie en fonction du niveau d'adhésion à l'APQ.

**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

**819-563-0363**

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

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

*Suite de la page 11 : Cryptocurrency farming in a rental housing: Overconsumption of electricity, high electricity bill and fire risk.  
Do not hesitate to visit your rental dwellings!*

*that the handling of the tenant and his modification of the stove socket constituted a danger of overload and short circuit likely to cause a fire and that for this an electrician or expert in the field was not necessary to assess the severity.*

*The judge explains that because of the tenant's total responsibility in this case, she rejects the tenant's request for a reduction in rent and damages, despite the loss of use of the dwelling due to the power cut.*

*She mentions that the tenant must not be the architect of his own misfortune in order to obtain compensation.*

*The tenant was ordered to pay the due rents in the amount of \$3882.96*

*The judge was unable to terminate the lease since the building in question had been sold in the meantime.*

*This decision simply highlights the need to visit the site at least once a year as provided for in the Civil Code of Québec in section 1931 to avoid unpleasant surprises such as the one described here.*

(1) Landreville c. Loyer 2020 QCRDL 3651



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

**FILGO**  
ÉNERGIE  
Distributeur Shell

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

*Suite de la page 11 - Le dépôt de garantie : Des solutions existent pour ceux qui ne pourraient pas le verser*

garantie depuis de nombreuses années.

Mais l'APQ a aussi proposé au courant des années des solutions concrètes pour la mise en place de ce dépôt comme :

- Un office gouvernemental pourrait se porter garant du montant de la caution, et être l'interlocuteur du propriétaire en cas de problème
- Dépôt progressif, ajouté chaque mois un surplus (1 mois /12)

Voici 3 pays qui proposent des solutions différentes à leurs citoyens. De quoi inspirer nos dirigeants.

#### FRANCE(1)

Le Gouvernement et/ou ses partenaires subventionnent les locataires qui en ont besoin avec 2 solutions possibles selon les besoins des personnes :

- Fonds de solidarité pour le logement (FSL) : Les aides des fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont réservées aux personnes en difficulté. Elles permettent de financer le dépôt de garantie, mais également les dépenses nécessaires pour l'entrée dans les lieux. Leurs conditions d'attribution sont fixées au niveau du département, il est donc nécessaire de se renseigner auprès des services sociaux du département, des CCAS ou d'une association

- Avance Loca-Pass : Des prêts à taux nul ou à taux réduit peuvent être ac-

cordés à „des personnes physiques, en fonction, le cas échéant, de leur activité ou leurs ressources, pour financer leur dépôt de garantie leur permettant l'accès à un logement locatif”

Dans ces 2 cas, le propriétaire reçoit l'argent et doit le remettre à la fin du bail si le logement est remis en bon état. Son montant ne doit pas dépasser 1 mois de loyer, hors charges.

#### LUXEMBOURG : L'ÉTAT SE PORTE GARANT (2)

Les personnes qui désirent louer un logement, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative (garantie de solvabilité ou caution) exigée par le bailleur, peuvent demander l'aide au financement de cette garantie.

Si le demandeur remplit les conditions, le ministère du Logement se porte alors garant. En contrepartie, le locataire s'engage à épargner le montant total de la garantie locative sur une période de 3 ans. Cette somme doit être remboursée au ministère si le bailleur fait appel à la garantie.

Le propriétaire, dont les locataires utilisent cette garantie, ne reçoit pas l'argent mais peut l'avoir en s'adressant au moment nécessaire au ministère. Le montant représente maximum 3 mois de loyer.

#### SUISSE (3)

Les compagnies d'assurance et les banques proposent de nombreuses offres d'assurance garantie de loyer.

Le locataire n'effectue pas de dépôt en espèces, mais paie plutôt une prime d'assurance.

En guise de caution, le propriétaire reçoit une garantie. En cas de créances justifiées, celles-ci sont réglées par le biais de l'assurance garantie de loyer. Mais préalablement le locataire doit obtenir l'accord exprès du propriétaire.

Le locataire doit verser le dépôt sur un compte d'épargne de garantie de loyer au plus tard pour le début du contrat de location. Ce compte de banque est bloqué. L'argent ne peut être débloquenté qu'avec l'accord du locataire et de la gérance ou du propriétaire.

Le montant représente maximum 3 mois de loyer.

(1) <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

(2) <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/location/aides-au-logement/garantie-locative.html>

(3) <https://www.travailler-en-suisse.ch/trouver-logement-suisse.html>

# LA PRODUCTION DE CANNABIS À DOMICILE SERA-T-ELLE AUTORISÉE AU QUÉBEC?

**L**e 10 mars 2022, la Cour suprême a décidé d'entendre la cause sur la culture de Cannabis à domicile.

Il faudra donc attendre que la cause soit entendue (la date n'est pas encore connue) afin de savoir de façon définitive l'avenir de l'interdiction de cultiver du Cannabis chez soi.

La loi fédérale a décriminalisé la culture jusqu'à 4 plants de cannabis par maison d'habitation. Mais la loi québécoise, Loi encadrant le cannabis, interdit la culture personnelle de plants de cannabis au Québec.

Pour rappel des faits, Janick Murray-Hall a contesté cette portion de la loi québécoise devant la Cour supérieure du Québec. Cette dernière a donné raison à Janick Murray-Hall en disant que cela dépassait la loi fédérale en place.

Le Gouvernement de la CAQ a alors porté en appel da cause devant la Cour d'appel. Cette dernière a donné raison au Gouvernement.

C'est donc désormais à la Cour suprême de prendre la décision puisqu'elle a décidé d'entendre la cause.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), cette décision est à suivre et

elle pourrait avoir un grand impact dans la gestion des immeubles locatifs.

Si un locataire peut cultiver des plants, les propriétaires de logements craignent

des impacts d'humidité et des risques d'incendie de certaines installations „maison”.





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

**PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>**

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 portatif et stationnaire Portes et moulures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers Fenêtres	3%

SERVICE PRIORITAIRE



VASTE RÉSEAU

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

Pour obtenir vos escomptes privilégiés 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](mailto: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 titulaires d'un compte FICO, membre de l'association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de stock, 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 Weber, Grill King et Hauppain, les chauffe-eaux, 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 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson, Chargée de comptes Nationales des Ventes Pro IQ.