

LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Mars 2023, Volume 39 No 3

ÉVICTION ILLÉGALE 33540\$

Le TAL a conclu que l'éviction était illégale et a condamné le propriétaire à payer une somme de 33 540 \$ incluant une somme de 20 000 \$ à titre de dommages punitifs.

>>Page 4

OBLIGER LES ANIMAUX

Cet enjeu touche autant la sensibilité des propriétaires que des locataires. Également mal été reçue par les propriétaires qui anticipent les problèmes futurs avec leurs immeubles

>>Page 7

AUGMENTATION DE 2.3%?

NON chaque propriétaire doit faire son propre calcul. Ces taux ne sont que des suggestions et non la réalité!

>>Page 9



LE DÉPÔT DE GARANTIE

Certaines exceptions furent permises au propriétaire lorsque le locataire offrait de son propre chef un dépôt de garantie. Cependant, les décisions rendues par le TAL sont fort loin de faire l'unanimité.

Suite à la page 2



Me Martin Messier

MOT DE L'ÉDITEUR

Plusieurs propriétaires souhaitent obtenir un dépôt de garantie à la location d'un logement.

Le Code civil du Québec contient plusieurs nouvelles dispositions qui restreignent la capacité du propriétaire quant aux demandes qu'il peut formuler à un locataire.

L'article 1904 du Code civil du Québec en est un bel exemple.

„1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne

peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté.”

Les propriétaires souhaitent depuis longtemps obtenir la possibilité de demander le dépôt de garantie à la

signature du bail du logement.

Malheureusement, le gouvernement a jusqu'à présent fait la sourde oreille à cette demande qui n'a pourtant rien d'extraordinaire.

Le dépôt de garantie permet de rassurer le propriétaire sensibilisant le locataire à l'importance de respecter les obligations découlant du bail.

Dans les dernières années certaines exceptions furent permises au propriétaire lorsque

le locataire offrait de son propre chef un dépôt de garantie.

Cependant, les décisions rendues par le Tribunal administratif du logement (TAL) sont fort loin de faire l'unanimité.

Ainsi, certaines décisions ont considéré que le dépôt à faire à l'occasion de la location de logement, même dans une situation où le dossier de crédit faisait en sorte que le locataire aurait autrement été refusé par le propriétaire, était illégal.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

The security deposit

Volume 39 No 3
Mars 2023

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 Melissa Lemieux, avocate
Me Annie Lapointe, notaire
Estelle Fabre
Mireille Comptois
Élisabeth Labrie

Conseillers

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

Il est important de retenir que si un candidat doit être refusé en fonction d'un dossier qui ne respecte pas vos critères de location, il est hautement hasardeux de faire la location malgré le fait en considération d'un dépôt de garantie.

En effet, dans l'éventualité où le Tribunal administratif du logement (TAL) pourrait considérer le dépôt comme étant illégal, vous aurez alors un locataire auquel vous n'auriez pas loué alors que le dépôt de garantie doit lui être remis.

Il faut noter qu'au moment d'écrire cet article une décision fait l'objet d'un appel devant la

cour du Québec et que la situation pourrait évoluer.

Dans l'intervalle, il faut demeurer prudent. Notez cependant que bien qu'il ne s'agisse pas d'un dépôt de garantie, vous pouvez demander au moment de la signature du bail le premier mois de loyer.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question.

Many landlords wish to obtain a security deposit when renting a dwelling.

The Civil Code of Québec contains several

new provisions that restrict the capacity of the landlord with respect to the requests he can make to a tenant. Section 1904 of the Civil Code of Québec is a good example of this. "1904. The lessor may not exact any instalment in excess of one month's rent; he may not exact payment of more than the first payment period or, if that period exceeds one month, payment of more than one month's rent. Nor may he exact any amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by postdated cheque or any other postdated instrument."

Landlords have long wanted the possibility to request the security deposit when signing the lease of the dwelling. Unfortunately, the government has so far turned a deaf ear to this

request, which is actually nothing fancy.

The security deposit reassures the landlord that it makes the tenant aware of the importance of respecting the obligations arising from signing the lease.

In recent years certain exceptions were allowed to the landlord when the tenant offered a security deposit on his own initiative. However, the decisions rendered by the Administrative Housing Tribunal (TAL) are far from unanimous.

For instance, some decisions have held that the deposit to be made in connection with the rental of a dwelling, even in a situation where the credit file meant that the tenant would otherwise have been refused by the owner, was illegal.

It is important to remember that if a candidate must be refused based on a file that does not meet your rental criteria it is highly

risky to rent despite the fact in consideration of a security deposit.

Indeed, in the event that the Administrative Housing Tribunal (TAL) could consider the deposit to be illegal, you will then have a tenant to whom you would not have rented while the security deposit must be given back to him.

It should be noted that at the time of writing this article, a decision is under appeal to the Court of Québec and that the situation could evolve.

Meanwhile, we must remain cautious. You should note, however, that although this is not a security deposit, you can ask for the first month's rent at the time of signing the lease.

Do not hesitate to contact us if you have any questions on this matter.



**CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ
AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS**

**Pour vos besoins en assurance,
contactez Dama Assurances.**

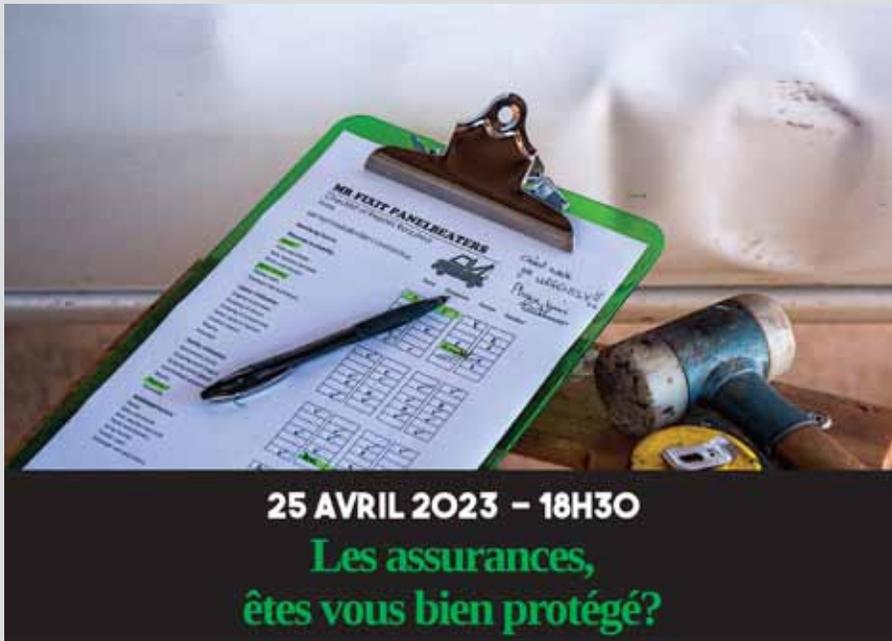
**POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES**

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



FORMATIONS 2022-2023 EN SALLE ET EN LIGNE



25 AVRIL 2023 - 18H30

Les assurances,
êtes vous bien protégé?

Mardi le 25 avril 2023

LES ASSURANCES, ÊTES VOUS BIEN PROTÉGÉ?

Votre immeuble est-il bien protégé? L'assurance entreprise permet de protéger financièrement votre immeuble et de couvrir les dommages matériels ou corporels en cas de dommages.

Apprenez en davantage en découvrant les différentes protections incluses et optionnelles.

- **30 mai 2023 : Le déguerpissement : êtes-vous sûr que votre locataire a déguerpi?**

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

ÉVICTION ILLÉGALE : 33 540\$ DONT 20 000\$ DE DOMMAGES PUNITIFS

Illegal eviction: \$33,540 including \$20,000 in punitive damages

Dans une décision rendue le 7 février 2023(1), le Tribunal administratif de logement (TAL) a condamné le propriétaire à payer une somme de 33 540 \$ comprenant 20 000 \$ de dommages punitifs.

Dans cette affaire, le Tribu-

nal administratif du logement (TAL) devait décider d'une demande introduite par le locataire suite à leur éviction du logement car le propriétaire avait demandé la subdivision du logement qu'ils habitaient.

Les locataires, lors de l'audience tenue le 17 février 2021, sur la demande de

changement d'affectation avait indiqué ne pas contester la demande d'éviction.

Suite à leurs départs, les locataires ont constaté que le propriétaire n'aurait pas subdivisé le logement tel qu'il l'aurait illustré lors de l'audience suivant laquelle l'éviction a été accordée.

Les locataires ont déposé un demande réclamant notamment:

Outre les frais de déménagement, les sommes réclamées par les locataires se détaillent comme suit :

Dommages matériels : différence de loyer de 920 \$ par mois pour une période de 24 mois, pour une somme totale

de 22 080,00 \$ (L-11);
 Dommages moraux de 3 500 \$ pour la locataire âgée de 70 ans et des dommages moraux de 2 500 \$ pour lui-même âgé de 60 ans parce qu'ils ont été déracinés de leur quartier où ils habitaient depuis 23 ans (L-11), ils ont perdu tous leurs points de services (pharmacie, médecin, physiothérapie etc.), la préparation du déménagement a été pénible physiquement, la situation sanitaire (Covid) rendait le déménagement difficile à gérer, ils ont dû faire sept ou huit voyages en voiture pour compléter leur déménagement (excluant le déplacement des bouteilles de vin et ils sont maintenant dans un logement situé au deuxième étage sans ascenseur;
 Dommages punitifs de 40 000 \$ pour éviction de mauvaise foi.

Le Tribunal cite l'article 1936 du Code civil du Québec:
 « 1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »

Le propriétaire a soumis les raisons qui font que le projet initial a été modifié, ce qui de tout évidence n'a pas réussi à convaincre le Tribunal.

Le Tribunal administratif de logement (TAL) a conclu que l'éviction était illégale et a condamné le propriétaire à payer une somme de 33 540 \$ incluant une somme de 20 000 \$ à titre de dommages punitifs.

Dans cette décision, le Tribunal rappelle l'affaire Perreault c. Arrouch(2) :
 « 29 L'octroi de dommages punitifs obéit à des critères différents de ceux applica-

bles aux dommages compensatoires. Son objectif est de punir l'auteur d'une conduite répréhensible, de le dissuader de récidiver, de décourager toute autre personne d'agir de la sorte et d'exprimer la désapprobation du Tribunal face à ce comportement(3).
 30 La Cour suprême du Canada rappelle que le montant doit se limiter à « la somme la moins élevée » permettant d'atteindre la réalisation de ces objectifs(4). »

Ce sujet est complexe, aussi nous vous invitons à nous rejoindre si vous avez des questions afin de nous puissions vous assister au besoin.

Note aux lecteurs :

Au moment d'écrire cet article le délai pour introduire une demande visant à en appeler de cette décision n'était pas expiré.

In a decision rendered on February 7, 2023(1), the Administrative Housing Tribunal (TAL) ordered the landlord to pay \$33,540, including \$20,000 in punitive damages.

In this case, the Administrative Housing Tribunal (TAL) had to decide on a request submitted by the tenants following their eviction from the dwelling because the owner had requested the subdivision of the housing they lived in.

The tenants, at the hearing held on February 17, 2021 on the request for change of assignment, had indicated that they were not contesting the eviction request.

Following their departure, the

tenants found that the landlord had not subdivided the dwelling as he would have shown at the hearing following which the eviction was granted.

The tenants therefore filed a request claiming, in particular: In addition to moving expenses, the amounts claimed by the tenants are as follows:

- Material damage: a rent difference of \$920 per month for a period of 24 months, for a total amount of \$22,080.00 (L-11);

- Moral damages of \$3,500 for the 70-year-old tenant and moral damages of \$2,500 for himself, aged 60, because they were uprooted from their neighbourhood where they had lived for 23 years (L-11). They lost all their points of service (pharmacy, physician, physiotherapy etc.), the preparation of the move was physically painful, the general health situation (Covid) made the move difficult to manage, they had to make seven or eight road trips to complete their move (excluding the moving of wine bottles) and they are now in a second-floor dwelling without an elevator;

- Punitive damages of \$40,000 for bad-faith eviction.

The Tribunal quotes Section 1936 of the Civil Code of Québec:

“1936. Every lessee has a personal right to maintain occupancy; he may not be evicted from the leased dwelling, except in the cases provided for by law.”

The owner submitted the reasons why the original project was modified, which obviously

failed to convince the Court.

The Administrative Housing Tribunal (TAL) concluded that the eviction was illegal and ordered the landlord to pay \$33,540 including \$20,000 in punitive damages.

In this decision, the Tribunal recalled the Perreault v. Arrouch case (2):

„29 The awarding of punitive damages is subject to different criteria from those applicable to compensatory damages. Its purpose is to punish the perpetrator of wrongdoing, to deter him from re-offending, to discourage others from doing so, and to express the Tribunal's disapproval of that conduct.(3)

30 The Supreme Court of Canada re-iterates that the amount must be limited to “the lesser amount” to achieve these objectives.(4)”

This subject is complex, so we invite you to contact us if you have any questions, so that we can assist you if needed.

Note to the readers:

At the time of writing this article, the deadline for filing a request to appeal this decision had not expired.

(1) Charest c. Opti Plex inc. 640014 18 20220627 G, 2023 QCTAL 3787

(2) Perreault c. Arrouch, 565717, 25 octobre 2021, Sophie Alain juge administrative.

(3) De Montigny c. Brossard (Succession), 2010 CSC 51, par. 47 et suivants.

(4) Richard c. Time Inc., 2012 CSC 8, par. 210.

OBLIGER LES ANIMAUX DANS LES LOGEMENTS?

Un autre droit des propriétaires que Québec Solidaire veut enlever!

Montréal, le 2 mars 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) n'est pas étonnée de la demande récurrente de Québec Solidaire qui veut obliger la présence des animaux dans les logements locatifs québécois.

„Cette volonté d'obliger les animaux est une demande qui revient année après année. Mais il est malheureux de constater qu'au lieu de prendre le temps d'étudier le marché locatif et de comprendre pourquoi cette revendication ne tient pas compte de la réalité de l'immobilier et de la législation en place.” Selon Martin Messier, président de l'APQ.

En effet, il serait injuste et inapproprié d'imposer une telle décision qui a des conséquences financières importantes sur les locataires et les propriétaires de logement.

Est-ce que nous devons faire taire les personnes qui craignent de vivre dans un immeuble avec des animaux? Ou même des personnes allergiques aux animaux? Les locataires ont des demandes dès la visite du logement avant la signature pour éviter les immeubles acceptant les animaux dans plusieurs cas.

D'abord soulignons que ces sont les propriétaires des animaux qui sont la source des problématiques dans plusieurs situations.

Plusieurs animaux sont laissés seuls dans le logement, et ainsi hurlent sans que leur maître ne prenne le soin requis pour éviter cette situation.

Or, le propriétaire doit assurer la jouissance paisible de tous et comment faire avec des animaux qui aboient, car ils sont laissés sans surveillance par leurs propriétaires? Les cas de propriétaires d'animaux qui ne prennent pas soin de ramasser les excréments laissés dans les cours, les trottoirs, les logements ou les parties communes de l'immeuble sont également une source de plaintes importante.

De plus au Québec, il est interdit au propriétaire d'exiger un dépôt de garantie.

„En France et en Ontario, exemples cités comme appui à ce projet, le dépôt de garantie est permis, donc l'appréhension reliée aux dommages est réduite.” D'ajouter l'APQ.

Si les propriétaires interdisent aussi souvent les animaux dans les logements, c'est en bonne partie en lien avec un manque de soutien législatif dans les situations de laisser-aller des animaux par leur maître locataire. On peut également penser aux logements dont les planchers ont été détruits par des animaux qui n'ont pas eu d'autres alternatives, car laissés seuls durant de longues périodes.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que s'opposer à ce projet de loi qui ne tient pas compte de la réalité des locataires et des propriétaires du Québec.

PROJET DE LOI SUR LES ANIMAUX : UN ENJEU ÉLECTORAL?

The Animal Bill: An Election Issue?

En tout cas l'annonce de Québec Solidaire de vouloir déposer un projet de loi pour obliger les animaux dans les logements a eu de nombreuses réactions. Rien que dans les demandes d'entrevues reçues, l'APQ a été très sollicitée :

8 mars 2023 : Logements et reptiles

98.5 Effet Normandeau Il transforme son appartement en centre animalier... pour ses reptiles

2 mars 2023 : Animaux dans les logements

Interdire les animaux en logement est discriminatoire, juge Québec solidaire : La Presse, Radio-Canada, Le Devoir
Global News Montreal SPCA, Opposition urge government to ban no-pet clauses in residential leases

CBC News Québec Solidaire to introduce bill banning no-pet clauses in residential leases

CBC News Montreal (11min30)

Émission Le Bilan (44min30)

Journal Métro Animaux de compagnies dans tous les logements? Une association de propriétaires dit non. Voici pourquoi

TVA Abitibi Logements : Un projet de loi pour autoriser les animaux fait réagir

Noovo Logements : Un projet de loi pour autoriser les animaux fait réagir

Et cet enjeu touche autant la sensibilité des propriétaires que des locataires.

Nous avons aussi reçu des témoignages de locataires inquiets par ce projet de loi car ils ne veulent pas d'animaux dans leur milieu de vie.

Cette annonce a également mal été reçue par les propriétaires qui anticipent les problèmes futurs avec leurs immeubles. Et voient aussi un nouveau droit brimé sur leur bien.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite dès maintenant entreprendre les démarches pour contrer toute consultation de ce projet de loi.

Tout d'abord, l'APQ vous fera parvenir un sondage à compléter sur votre vécu avec les animaux. Votre collaboration et participation à ce sondage est plus qu'essentielle pour refléter le vécu, la vraie vie en immeuble.

Également, nous vous demanderons de nous faire parvenir vos témoignages, vos photos,... On dit qu'une image vaut mille mots mais des centaines de témoignages aussi!

Et finalement, nous vous inviterons à signer une pétition pour laisser la loi telle quelle soit le libre choix du propriétaire d'accepter ou non les animaux.

Nous avons besoin de vous afin de faire changer la perception de la vie d'animaux dans un logement, la réalité bien différente d'une photo d'un chien qui dort



**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



PIER MEMBRE

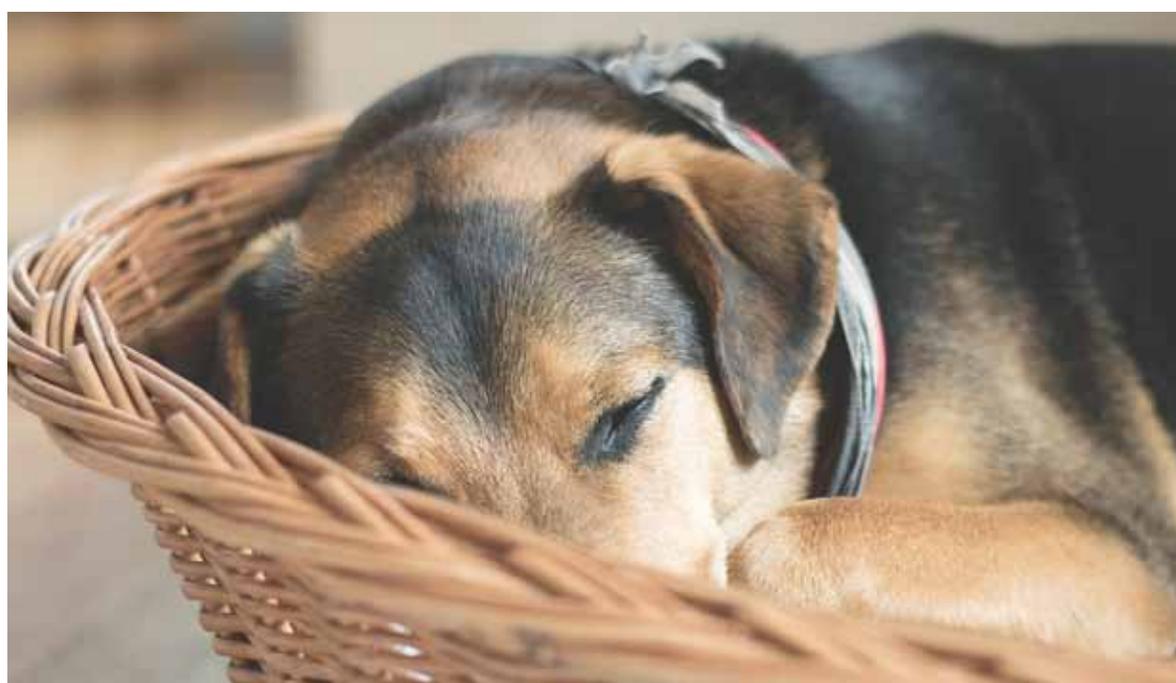


FOURNISSEUR
MEMBRE



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

SOLUTIONCIMEX.COM



tranquillement dans son panier!

In any case, Québec Solidaire's announcement that it wanted to introduce a bill to allow animals in rental housing had many reactions. Concerning the requests for interviews received, the APQ was very solicited: on March 8, 2023: Housing and reptiles

- 98.5 Normandeau effect: He transforms his apartment into an animal centre... for his reptiles.

March 2, 2023: Animals in rental dwellings

- *Banning animals in rental housing is discriminatory, says Québec Solidaire: as reported in La Presse, Radio-Canada, Le Devoir.*
- *Global News Montreal SPCA, The opposition is calling on the government to ban pet clauses in residential leases.*
- *CBC News Québec Solidaire will table a bill banning clauses against pets in residential leases.*
- *CBC News Montreal (11 min 30)*
- *Program Le Bilan (44 min 30)*
- *Le journal Métro Pets in all rental residences? A rental housing owners association says no. Here's why.*

• *TVA Abitibi Logements: A bill to authorize animals is causing a reaction.*

• *Noovo Housing: A bill to allow animals is causing a reaction.*

And this issue affects the sensitivity of both landlords and tenants. We have also received testimonials from tenants who are concerned about this bill because they do not want animals in their living space.

This announcement was also poorly received by rental housing owners who anticipate future problems with their buildings. And who also see a new

right infringed on their property.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) wishes to take steps to counter any possible consideration of this bill.

First of all, the APQ will send you a survey to complete on your experience with animals. Your collaboration and participation in this survey is more than essential to reflect the experience, and real life in the building.

We will also ask you to send us your testimonials, your photos, and so on. They say that a picture is worth

a thousand words, but so are hundreds of testimonials!

And finally, we will invite you to sign a petition to leave the law as it is, i.e. the rental housing owner's free choice to accept domestic animals or not.

We need your testimonies to change the perception of the life of animals in a rental housing, a reality which is very different from a photo of a dog sleeping quietly in his basket!

CODE RABAIS : 30758755

BÉTONEL

Le vrai magasin de peinture

Rabais jusqu'à
40% Membres
APQ

Produits de première qualité
pour des résultats professionnels!

Nous offrons une gamme complète de produits de première qualité à valeur ajoutée, y compris les marques reconnues DULUX[®], BÉTONEL[®], et GLIDDEN[®], en plus d'un large éventail de peintures antirouille et de revêtements pour le bois. Peu importe le travail à faire, les produits *Dulux* vous procureront une performance supérieure.

Nous protégeons et embellissons le monde

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX_838215

LOCATION COURT TERME : DES CHANGEMENTS ET D'AUTRES À VENIR

Short-term rentals: important changes and more to come

Suite aux tragiques événements d'immeuble au Vieux-Port de Montréal, plusieurs ont réclamé des changements de règles auprès des locations à court terme. Outre l'aspect de bruit et d'insécurité que des résidents permanents puissent vivre, la location à court terme peut entraîner des abus dans certaines situations comme des locataires qui louent leur logement au lieu d'y habiter afin d'en retirer un profit non négligeable. L'annonce d'une modification prochaine de la loi par la ministre responsable du tourisme, Mme Proulx, aura un effet dissuasif sur les locataires délinquants : Selon les premières informations données, la loi „obligerait tous les annonceurs à afficher leur numéro de certification touristique sous peine de représailles”.

Pour l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), ce nouveau contrôle permettra de réduire les locations illégales faites par les locataires d'un bail qui veulent augmenter ses revenus.

Le phénomène des locataires à court terme, Airbnb et autres, date de plusieurs années et ce passe-droit que des locataires utilisent est dénoncé depuis longtemps. Comme nous vous informions en 2016, dans notre article „LA SOUS-LOCATION ILLÉGALE PAR LE BAIL AIRBNB PEUT ENTRAÎNER LA RÉSILIATION DU BAIL”*, une cause sur une sous-location a été tranchée par la Régie du logement (maintenant nommé Tribunal administratif du logement) :

La Régie du logement dans sa décision déclare : « Par ailleurs, l'utilisation du logement concerné à des fins lucratives et commerciales a été établie par la preuve non contestée. En sous-louant le logement sur une base régulière, récurrente et sans le consentement du locateur, sur le site de location temporaire d'Airbnb ou en utilisant celui-ci comme étant le prolongement de l'hôtel qu'il exploite et qui est situé à proximité du logement concerné, le locataire contrevient aux dispositions à l'article 1856 du Code civil du Québec en changeant la destination des lieux loués .

Il ne s'agit pas ici d'un changement partiel ni temporaire. C'est tout le logement

concerné qui est utilisé à des fins autres que résidentielles et d'habitation...

Depuis la réglementation a été modifiée et un locataire ne peut sous-louer son logement ou faire de la location à court terme sans le consentement du propriétaire.

Par les documents à fournir pour obtenir son certificat il faut : „Une copie des dispositions du contrat de location, ou de la déclaration de copropriété si l'établissement se trouve dans un immeuble détenu en copropriété divise, permettant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement touristique. Si de telles dispositions sont absentes de la déclaration de copropriété ou du contrat de location, vous devrez produire une autorisation du propriétaire ou une autorisation du syndicat des copropriétaires permettant l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique;”

Par le resserrement des annonces affichées et l'obligation de produire son numéro de certification touristique, l'APQ espère que les locations illégales soient enfin résorbées.

Following the tragic building inferno in the Old Port of Montreal recently, many have called for drastic regulatory changes for short-term rentals.

In addition to the noise and insecurity that permanent residents can experience, short-term rentals can lead to abuse in certain situations when tenants rent their dwellings instead of living in them, in order to make a significant profit.

The announcement of an upcoming amendment to the law by Mme Proulx, the Minister responsible for Tourism, will have a deterrent effect on delinquent tenants. According to the recent information given, the new law “would require all advertisers to display their tourism certification number under penalty of reprisals.”

For the Association des Propriétaires du Québec (APQ) this new control will reduce illegal rental income made by tenants of a lease who want to increase their income.

The phenomenon of short-term tenants, via Airbnb and others, dates back several years and this free pass that tenants use has been denounced for a long time. As we informed you in 2016, in our article “ILLEGAL SUBLETTING BY THE AIRBNB LEASE CAN LEAD TO THE TERMINATION OF THE LEASE”, a particular case on a sublease was decided by the Régie du logement (now called Tribunal administratif du logement): In its deci-*

Suite a la page 21



ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES – *Immeubles locatifs*

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

APERÇU DES RÉSULTATS

En 2022, le taux d'inoccupation national était de 2,5 %. Au Canada, le loyer mensuel moyen des appartements de 2 chambres était de 599 \$.

Les 2 groupes de clientèle les plus souvent servis étaient les familles avec enfants (34 %) et les personnes âgées (23 %). Les hommes et les femmes célibataires représentaient chacun 10 % du total, tandis que les personnes ayant une incapacité physique ou mentale en représentaient 3 %.

Sur l'ensemble de la clientèle, 65 % étaient servis par des organismes gouvernementaux, et 21 %, par des organismes sans but lucratif. Les personnes qui sortent de l'itinérance et les personnes handicapées étaient plus susceptibles d'être servies par des organismes sans but lucratif que d'autres groupes. Pensons par exemple aux familles, aux célibataires ou aux anciens combattants.

Pour ce qui est de l'état des logements au Canada, 43 % sont en excellent ou en bon état, 19 % sont dans un état moyen et 38 % sont dans un état passable ou médiocre.

73 % des logements locatifs comportent des caractéristiques d'accessibilité.

LES FAMILLES AVEC ENFANTS ET LES PERSONNES ÂGÉES SONT LES CLIENTÈLES LES PLUS SOUVENT SERVIES

Dans le cadre de notre enquête, nous avons demandé aux répondants s'ils avaient le mandat de servir une population ou une clientèle particulière :

À l'échelle nationale, les 2 groupes les plus souvent servis étaient les familles avec enfants et les personnes âgées. Le premier représentait 34 % de la clientèle totale, et le second, 22 %. Les hommes et les femmes célibataires constituaient chacun un groupe identifié dans 10 % des logements visés par l'enquête. Les personnes ayant une incapacité physique et celles ayant une déficience intellectuelle constituaient chacun un groupe identifié dans 3 % des logements visés par l'enquête.

Sur l'ensemble de la clientèle, 65 % étaient servis par des organismes gouvernementaux, et 21 %, par des organismes

sans but lucratif.

Les personnes qui sortent de l'itinérance et les personnes handicapées étaient un peu plus susceptibles d'être servies par des organismes sans but lucratif que la plupart des autres groupes. Pensons par exemple aux familles avec enfants, aux personnes seules, aux personnes âgées, aux anciens combattants et aux immigrants : ces personnes étaient au moins 2 fois plus su-

sceptibles d'être servies par le gouvernement.

Plus de 50 % des logements ont été construits avant 1980. Plus de 50 % des logements ont été construits avant 1980.

- Près de 50 % des logements au Canada sont en excellent état. (voir tableau 1)

On a interrogé les fournisseurs de logements sur l'état

SeecliQ

DES VISITES EN 3 CLICS

SAUVEZ TEMPS ET ARGENT

Annoncez vos logements sur SeecliQ et propulsez les sur Facebook, Twitter, Kijiji, Craigslist, logisquebec...

1-888-382-9670

www.SeecliQ.com info@seecliq.com

général de leur immeuble et leur proportion de logements sociaux et abordables :

À l'échelle nationale, 43 % des logements sont en excellent ou en bon état, 19 % sont dans un état moyen et 38 % sont dans un état passable ou médiocre.

L'état des immeubles variait considérablement. Ainsi, au Manitoba, seulement 7 % des logements du parc de logements sociaux et abordables étaient jugés en excellent état ou en bon état. En Colombie-Britannique et au Québec, respectivement 61 % et 63 % de ces logements étaient jugés en excellent état ou en bon état. En comparaison, le pourcentage se situait

autour de 85 % à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador.

Une grande partie des logements visés par l'enquête étaient dans un état passable ou médiocre en Ontario (47 %), en Alberta (60%) et au Manitoba (91%).

Lorsqu'on tient compte de l'âge du parc, 75 % des logements construits au Canada après 2003 sont considérés comme étant en excellent ou en bon état. À l'inverse, seulement 38 % des logements construits avant 2003 sont jugés en excellent ou en bon état.

Dans près de 19 % des immeubles au Cana-

da, aucune réparation n'est prévue au cours des 5 prochaines années. Les composantes des immeubles qui avaient le plus souvent besoin d'être réparées au cours des 5 prochaines années étaient les suivantes : enveloppe du bâtiment (32 %) ainsi que le chauffage, la ventilation et la climatisation (24 %).

- Près de 3 immeubles sur 4 comportent des caractéristiques d'accessibilité
- Le taux d'inoccupation était de 2,5 % à l'échelle nationale
- Les loyers mensuels moyens variaient considérablement d'un bout à l'autre du pays : on trouvait les plus bas sur la côte Est et les plus élevés

sur la côte Ouest. (Voir tableau 2)

COMMENT LES DONNÉES ONT ÉTÉ RECUEILLIES

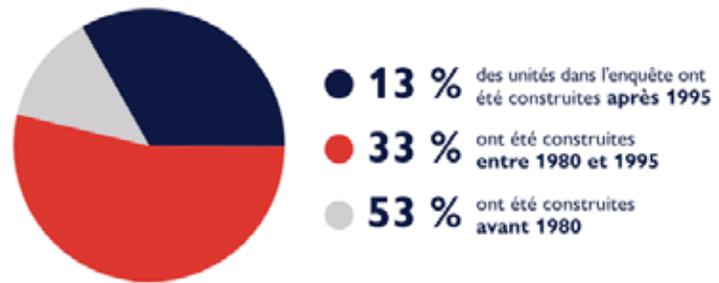
L'enquête permet de recueillir des données auprès des répondants et des données administratives sur une composante importante du continuum du logement au Canada : les logements locatifs sociaux et abordables. Voici quelques exemples de renseignements recueillis :

- le nombre de logements;
- Les renseignements sur la propriété et l'organisme administratif;
- les taux d'inoccupation;
- les loyers moyens;
- le mécanisme de détermination des loyers;
- l'âge, l'état et les

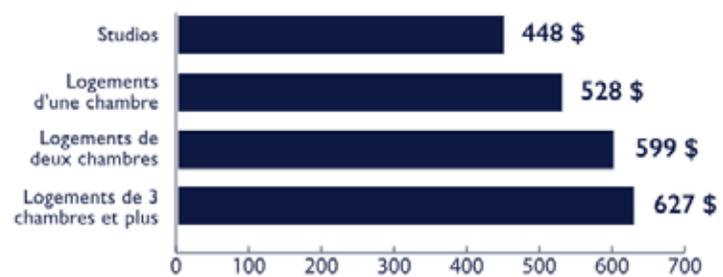
besoins de réparation des immeubles.

Les données sont recueillies partout au Canada et les résultats sont présentés à l'échelle des provinces et des centres.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/lobserveur-du-logement/2023/enquete-logements-sociaux-abordables-immeubles-locatifs>



Remarque : Il se peut que la somme des pourcentages ne corresponde pas exactement à 100 %, il s'agit d'un résultat attendu des arrondissements au nombre entier le plus proche.





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



L'IMPORTANCE DU CONTRAT ÉCRIT CLAIR

The importance of a clearly written contract

Sans un contrat écrit clair, vous exposez à des conflits extrêmement difficiles à résoudre et coûteux.

Dans bien des cas, il semble plus simple d'échanger une poignée de main pour constater une entente ou d'envoyer quelques mots par messages texte ou par courriel.

Malheureusement, quand la situation demande la judiciarisation du dossier, car les parties ne s'entendent plus, cela devient beaucoup plus compliqué et bien souvent cela occasionne des frais additionnels.

Bien que cela puisse paraître plus difficile au départ, nous sommes convaincus que l'établissement d'une entente écrite complète et claire peut vous permettre de réduire les chances de conflit en premier lieu, et de favoriser une situation plus simple en cas de conflit.

Pour ce qui est dans un bail résidentiel, les propriétaires croient souvent à tort que si le bail n'est pas écrit ils peuvent demander au locataire de quitter en

tout temps. Ce n'est pas le cas. Le bail verbal donne des droits au locataire. Ce dernier a notamment droit au maintien dans les lieux et, par conséquent, au renouvellement du bail.

Nous vous prions de communiquer avec nous pour toute question.

Without a clearly written contract, you expose yourself to conflicts that are often extremely difficult and costly to resolve.

In many cases, it seems simpler to shake hands to establish an agreement or send a few words by text message or e-mail.

Unfortunately, when the situation requires the judicialization of the file, because the parties no longer agree, it becomes much more complicated and often it causes additional costs.

Although it may seem more difficult at first, we are convinced that establishing a complete and clearly written agreement can allow you to reduce the chances of conflict in the first place, and to promote a

simpler situation in the event of a conflict.

As for a residential lease, landlords often mistakenly believe that if the lease is not written

they can ask the tenant to leave at any time.

This is not the case.

The verbal lease gives

rights to the tenant. The

latter is entitled in particular to remain in the

premises and, consequently, to the renewal of the lease.

Please contact us if you have any questions on this matter.

Please contact us if you have any questions on this matter.



Profitez de la force de votre groupe



Découvrez pourquoi vous avez tout à gagner à assurer votre auto, votre habitation et votre entreprise à La Personnelle.

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service¹.

lapersonnelle.com/apq
1 888 476-8737

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 PersonnelleSM 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.

1. Analyse comparative de l'expérience client SOM 2018 sur les principaux assureurs habitation et automobile en Ontario et au Québec.

COURRIEL DE FRAUDE : Forte hausse des courriels demandant de payer le loyer avec un lien

Fraudulent e-mails: Sharp increase in e-mails asking to pay rent via a link

Depuis fin 2022, de nombreux courriels circulent pour arnaquer des locataires et leur soutirer un mois de loyer.

Ces courriels sont malheureusement très crédibles et plusieurs locataires risquent de tomber dans le piège.

Les courriels reçus parlent de changement de propriétaire et donc de méthode pour collecter le loyer désormais.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dénonce vigoureusement ce type de pratique et ces fraudes qui nuisent à l'image des propriétaires de logements.

Nous vous invitons à rappeler à vos locataires que plusieurs courriels de fraude circulent et de ne pas payer leur loyer par ce lien, leur rappelant également les méthodes utilisées pour payer leur loyer avec vous, décidées dans le bail signé.

Si un de vos locataires a payé un montant de cette façon, c'est à lui de porter plainte à la police.

Aussi, même si des situations financières seront affectées, le loyer doit vous être payé; Une erreur de sa part ne le dispense pas de payer son loyer.

On sait que les conséquences peuvent être fâcheuses financièrement, anxieuses avec une plainte déposée, ce sera alors à vous en tant que propriétaire de parler avec votre locataire et de voir les avenues possibles pour qu'il puisse acquitter son loyer dans les délais.

La vigilance est de mise pour tous!

Since the end of 2022, many e-mails have been circulating to scam tenants and extract a month's rent from them.

These e-mails look unfortunately very credible, and many tenants may fall into the trap.

The received e-mails talk about a change of landlords and therefore of the method to collect rent from now on.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) vigorously denounces this type of practice and these frauds that damage the image of rental housing owners.

We invite you to remind

your tenants that several fraudulent e-mails are circulating these days, and we urge them not to change their rent payments via this link, also reminding them of the methods used to pay their rent to you, as decided in the signed lease.

If one of your tenants has paid an amount of rent in this way, it is up to them to file a complaint with the police.

Also, even if financial situations would be affected, the rent must always be paid to you.

An error on the tenant's

part does not exempt him from paying his rent to you.

We realize that the consequences can be unfortunate financially, and even cause a lot of anxiety when a complaint is filed, so it will then be up to you as a landlord to talk with your tenant and examine the possible avenues so that he can pay his rent on time.

Vigilance is necessary for all in this matter!





Me Melissa Lemieux

EXAMEN DE DÉCISIONS FONDÉES SUR LES DEMANDES DE RÉTRACTATION

Review of decisions based on applications for revocation

Après avoir reçu une décision du Tribunal administratif du logement, vous pourriez penser que vous en avez enfin terminé avec l'affaire. Toutefois, les propriétaires doivent être avisés que les locataires ont la possibilité de déposer une demande de rétractation de la décision rendue, laquelle est régie par la Loi sur le Tribunal administratif du logement T-15.01 - Loi sur le Tribunal administratif du logement.

L'article applicable précise que :

89. Si une décision a été rendue contre une partie qui a été empêchée de se présenter ou de fournir une preuve, par surprise, fraude ou autre cause jugée suffisante, cette partie peut en demander la rétractation.

tation.

Une partie peut également demander la rétractation d'une décision lorsque le Tribunal a omis de statuer sur une partie de la demande ou s'est prononcé au-delà de la demande.

La demande de rétractation doit être faite par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement.

La demande de rétractation suspend l'exécution de la décision et interrompt le délai d'appel ou de révision jusqu'à ce que les parties aient été avisées de la décision.

Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse conformément à l'article 60.1 ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait

qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse. Soulignement ajouté

Lorsque vous êtes confronté à une demande de rétractation de la part de votre locataire, il est conseillé aux locataires de vérifier si la demande a été déposée dans le délai de dix (10) jours à compter de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement. Si le délai n'a pas été respecté, il est conseillé aux propriétaires de demander le rejet de la demande.

Le Tribunal administratif du logement a rendu certaines décisions dans lesquelles les motifs suivants n'ont pas été retenus pour une

demande de rétractation de la décision :

1. Un locataire est parti en vacances pendant plusieurs mois, a oublié de payer son loyer à temps malgré un ordre de payer le premier de chaque mois, et personne n'a fait vérifier son courrier pendant son absence. La demande a été rejetée pour négligence du locataire. *Banatshini c. OBNL Citadelle Saint-Ambroise* 2017 QCRDL 16619
2. Le locataire a fait preuve de négligence en ne s'assurant pas que quelqu'un vérifierait son courrier sachant qu'il quittait le pays pour deux mois alors qu'il savait qu'une demande était toujours pendante devant le Tribunal. *Mihai c. Perez*, 2017 QCRDL 27208
3. Le locataire était en retard à cause de la circulation et n'ava-

it aucune défense à produire. [*Killinger c. De Rothschild*, 2013 CanLII 120056 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7nhp>]

4. Le locataire n'a pas avisé le Tribunal administratif du logement de son changement d'adresse et a bloqué toute communication avec le propriétaire. *Bricout c. Dumas*, 2017 QCRDL 32163

5. Le locataire ne va vérifier son courrier qu'une fois par mois et n'a pas reçu l'avis d'audience à temps. *Reid c. Ménard*, 2021 QCTAL 13804

6. Le locataire ne s'est pas présenté à l'audience parce qu'il avait du travail. [*Bourget c. Lapointe*, 2012 CanLII 106789 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7bhg>]

Il existe également des

dispositions spéciales à la disposition des propriétaires si le Tribunal considère que le locataire abuse de ses droits dans des demandes de rétractation. L'article applicable de la Loi sur le Tribunal administratif du logement T-15.01 - Loi sur le Tribunal administratif du logement prévoit que :

63.2. Le Tribunal peut, sur demande ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certa-

ines conditions.

Lorsque le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, il peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant lui à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.

Le Tribunal peut, en se prononçant sur le

caractère abusif ou dilatoire d'un recours, condamner une partie à payer, outre les frais visés à l'article 79.1, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les autres frais que celle-ci a engagés, ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'a-

bus, le Tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine. **Soulignement ajouté**

Le Tribunal administratif du logement a rendu des décisions disant que les motifs suivants peuvent être invoqués pour interdire de déposer une autre demande au dossier :

1. Le locataire a eu 15 minutes de retard à la première rétractation à cause d'une tempête de neige, et n'est pas arrivé pour la deuxième audience de rétractation. Une ordonnance de forclusion a été accordée afin d'empêcher le locataire de continuer à retarder indûment l'exécution de la décision initiale et afin d'éviter que les propriétaires ne subissent un préjudice de toute nouvelle demande de rétractation. Dubuc c. Pouliot, 2019 QCRDL 3076

2. Le locataire étant dans l'impossibilité de payer son loyer et les arriérés accumulés, utilise des requêtes successives en rétractation pour empêcher son expulsion de l'appartement, le Tribunal a condamné le locataire à payer les honoraires d'avocat du locateur et interdit au locataire de déposer une nouvelle requête devant le Tribunal administratif de l'habitation dans ce dossier, à moins d'obtenir l'autorisation du prési-

dent ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine. Herard c. 9433-4562 Québec inc. 2022 QCTAL 32890

1. T-15.01 - Act respecting the Administrative Housing Tribunal
2. Banatshini c. OBNL Citadelle Saint-Ambroise 2017 QCRDL 16619
3. Mihai c. Perez, 2017 QCRDL 27208
4. Killinger c. De Rothschild, 2013 CanLII 120056 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7nhp>
5. Bricout c. Dumas, 2017 QCRDL 32163
6. Reid c. Ménard, 2021 QCTAL 13804
7. Bourget c. Lapointe, 2012 CanLII 106789 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7bhg>
8. T-15.01 - Act respecting the Administrative Housing Tribunal
9. Dubuc c. Pouliot, 2019 QCRDL 3076
10. Herard c. 9433-4562 Québec inc. 2022 QCTAL 32890
11. T-15.01 - Loi sur le Tribunal administratif du logement
12. Banatshini c. OBNL Citadelle Saint-Ambroise 2017 QCRDL 16619
13. Mihai c. Perez, 2017 QCRDL 27208
14. Killinger c. De Rothschild, 2013



Gestion immobilière
GES-MAR
Property Management inc.

CHOISIR LA QUALITÉ D'UNE GESTION EFFICACE ET RENTABLE

UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINTE DE CE QUI VOUS TIENT À COEUR!



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



SERVICE D'URGENCE 24H/24 7J/7



ACCÈS EN TEMPS RÉEL AUX OPÉRATIONS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ POUR LES ADMINISTRATEURS

514-866-1587 contact@ges-mar.net www.ges-mar.net

Suite à la page 16

Suite de la page 15 : Analysis of two decisions on an application for rent reduction

CanLII 120056 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7nhp>

15. Bricout c. Dumas, 2017 QCRDL 32163

16. Reid c. Ménard, 2021 QCTAL 13804

17. Bourget c. Lapointe, 2012 CanLII 106789 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7bhg>

18. T-15.01 - Loi sur le Tribunal administratif du logement

19. Dubuc c. Pouliot, 2019 QCRDL 3076

20. Herard c. 9433-4562 Québec inc. 2022 QCTAL 32890

Cette liste n'est en aucun cas limitative, et comme toujours, chaque cas est particulier, alors si jamais vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à contacter l'APQ pour vous assister dans votre problématique. After you have received a decision from the Administrative

Housing Tribunal, you might think you have finally finished with the case. However, landlords should be advised that tenants have the option to file an application for revocation of the decision rendered, which is governed by the Act respecting the Administrative Ho-

using Tribunal T-15.01 - Act respecting the Administrative Housing Tribunal.

The applicable article states that:

89. Where a decision has been rendered against a party who was prevented from producing or supplying evidence by surprise, by fraud or by any other reason considered sufficient, that party may apply for the revocation of the decision.

A party may also apply for the revocation of the decision where the Tribunal has omitted to adjudicate upon part of the application or has decided beyond the application.

The application for revocation must be made in writing within ten days after the decision is known or from the time the cause of prevention ceases, as the case may be.

The application for revocation suspends the execution of the decision and interrupts the time allowed for appeal or review until the parties are notified of the decision.

It is not possible for a party who fails to inform the Tribunal or the other parties of a change of address in accordance with section 60.1 to apply for the revocation of a decision rendered against him by cla-

iming not to have received the notice convening the party if the notice was sent to his previous address. Emphasis Added

When you are faced with an application for revocation from your tenant, landlords are advised to verify if the demand was filed within the correct delay of ten (10) days after the decision is known to them or from the time the cause of prevention ceases. If the delay was not respected, landlords are advised to ask for the application to be rejected.

The Administrative Housing Tribunal has rendered certain decisions in which the following grounds were not accepted for a request for revocation of the decision:

1. A tenant was away on vacation for several months, forgot to pay their rent on time despite an order to pay the first of every month, and didn't have anyone

verify their mail while away. The application was rejected for the tenant's negligence. *Banatshini c. OBNL Citadelle Saint-Ambroise* 2017 QCRDL 16619

2. The tenant was negligent in not ensuring that someone would check their mail knowing that they were leaving the country for two months when they knew that a request was still pending before the Tribunal. *Mihai c. Perez*, 2017 QCRDL 27208

3. The tenant was late due to traffic and had no defense to produce. *Killinger c. De Rothschild*, 2013 CanLII 120056 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7nhp>

4. The tenant didn't advise the Administrative Housing Tribunal of their change of address and blocked all communication from the Landlord. *Bricout c. Dumas*, 2017 QCRDL 32163

5. The tenant only goes to check their mail once a month and didn't receive the notice of hearing in time. *Reid c.*

Ménard, 2021 QCTAL 13804

6. The tenant didn't show up to the hearing because they had work. *[Bourget c. Lapointe]*, 2012 CanLII 106789 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7bhg>

There are also special provisions available to landlords if the Tribunal considers that the tenant is abusing his rights in requests for revocation. The applicable article Act respecting the Administrative Housing Tribunal states that:

63.2. The Tribunal may, on request or on its own initiative after allowing the interested parties to be heard, dismiss a proceeding it considers abusive or dilatory or make it subject to certain conditions.

If the Tribunal finds that a party is making abusive use of a proceeding to prevent the execution of a bo-



ard decision, it may also prohibit that party from presenting an application before the board except with the authorization of and subject to the conditions determined by the chairman or any other person designated by the chairman. On ruling on whether a proceeding is abusive or dilatory, the Tribunal may order a party to pay, in addition to the costs referred to in section 79.1, damages for any inju-

ry suffered by another party, including to cover the professional fees and other costs incurred by the other party, or award punitive damages if warranted by the circumstances. If the amount of the damages is not admitted or cannot be easily calculated at the time the proceeding is declared abusive, the Tribunal may summarily determine the amount within the time and on the conditions it specifies.

Emphasis Added

The Administrative Housing Tribunal has rendered decisions saying that the following reasons can be invoked in order to a prohibition of filing another application in the file:

1. The tenant was 15 minutes late to the first retraction because of a snow storm, and didn't arrive for the second retraction hearing. A foreclosure order was granted in order to prevent the tenant from

continuing to unduly delay the execution of the original decision and in order to prevent the landlords from suffering prejudice from any new application of revocation. *Dubuc c. Pouliot*, 2019 QCRDL 3076

2. The tenant was unable to pay his rent and the accumulated arrears, uses successive requests for revocation to prevent his eviction from the apartment, the Court ordered the tenant to pay the Landlord's lawyer's fees and prohibited the tenant from filing a new application before the Administrative Housing Tribunal in this file, unless he obtains the authorization of the President or any other person he designates and respects the conditions that he or any other person he designates can determine. *Herard c. 9433-4562 Québec inc.* 2022 QCTAL 32890

1. *T-15.01 - Act respecting the Administrative Housing Tribunal*
2. *Banatshini c. OBNL Citadelle Saint-Ambroise* 2017 QCRDL 16619
3. *Mihai c. Perez*, 2017 QCRDL 27208
4. *Killinger c. De Rothschild*, 2013 CanLII 120056 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7nhp>
5. *Bricout c. Dumas*, 2017 QCRDL 32163
6. *Reid c. Ménard*, 2021 QCTAL 13804
7. *Bourget c. Lapo-*

inte, 2012 CanLII 106789 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7bhg>

8. *T-15.01 - Act respecting the Administrative Housing Tribunal*
9. *Dubuc c. Pouliot*, 2019 QCRDL 3076
10. *Herard c. 9433-4562 Québec inc.* 2022 QCTAL 32890
11. *T-15.01 - Loi sur le Tribunal administratif du logement*
12. *Banatshini c. OBNL Citadelle Saint-Ambroise* 2017 QCRDL 16619
13. *Mihai c. Perez*, 2017 QCRDL 27208
14. *Killinger c. De Rothschild*, 2013 CanLII 120056 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7nhp>
15. *Bricout c. Dumas*, 2017 QCRDL 32163
16. *Reid c. Ménard*, 2021 QCTAL 13804
17. *Bourget c. Lapointe*, 2012 CanLII 106789 (QC TAL) <https://canlii.ca/t/h7bhg>
18. *T-15.01 - Loi sur le Tribunal administratif du logement*
19. *Dubuc c. Pouliot*, 2019 QCRDL 3076
20. *Herard c. 9433-4562 Québec inc.* 2022 QCTAL 32890

This list is in no way limitative, and as always, each case is specific, so if you ever run into trouble, don't hesitate to contact the APQ to assist you in your issue.

Venez nous rencontrer!



Nos chargés de clientèle vous offrent un accompagnement sur mesure pour réaliser vos projets, et ce, dans plusieurs langues.

- Devenir propriétaire
- Partir en voyage
- Acheter une voiture
- Vivre en appartement
- Financer mes études
- Gérer mes finances au quotidien
- Entrer sur le marché du travail
- Devenir membre
- Payer moins d'impôts
- Préparer ma retraite

Patrice Marien BAHO VODJA
Chargé de clientèle

Ariane AUGUSTE
Chargée de clientèle

Nos conseillers travaillent selon des horaires flexibles et vous offrent des rencontres virtuelles, téléphoniques, en milieu de travail ou dans les locaux Desjardins, afin de toujours mieux vous servir. Pour prendre rendez-vous :

Desjardins – Montréal Centre-ville
1101, rue Sainte-Catherine Ouest (coin Sainte-Catherine)
Montréal (Québec) H3B 1H8
Téléphone : 514 383-0181, poste 5350009 ou 5102541



Desjardins

2.3% D'AUGMENTATION DE LOYER CETTE ANNÉE? *NON* chaque propriétaire doit faire son propre calcul

2.3% rent increase this year? NO, each owner must make his own calculation

Chaque année le Tribunal administratif du Logement (TAL) émet des taux pour un logement chauffé, non chauffé, et c'est par l'annonce de ces taux que les locataires et propriétaires s'éloignent de la vraie méthode de calcul de loyer.

En effet, ces taux ne sont que des suggestions et non la réalité!

L'APQ ne le répétera jamais assez : FAITES VOS CALCULS!

Ne vous fiez pas sur ces estimés annoncés par le TAL car vous pourriez perdre un montant auquel vous avez droit.

D'ailleurs en 2017, le TAL avait retiré ces estimés de leur annonce de taux 2017. L'APQ était satisfaite car les locataires, appuyés dans leur idée par les associations de locataires, ne se fiaient qu'à ces

taux, alors que les locataires n'ont pas en main les factures, les coûts d'entretien engagés, les comptes de taxes payés. Or ces estimés ont réapparu quelques jours plus tard.

Each year the Administrative Housing Tribunal (TAL) issues rates for heated and unheated housing, and it is by announcing these rates that tenants and owners move away from the true method of calculating the rent.

Indeed, these rates are only suggestions and not reflecting reality!

The APQ can never repeat it enough: DO YOUR CALCULATIONS! Do not rely on these estimates announced by the TAL because you could lose an amount of money to which you are entitled.

Moreover, in 2017, the TAL had removed these estimates from their 2017 rate announcement. The APQ was satisfied because tenants, supported in their idea by tenant associations, relied only on these rates, while tenants do not have on hand the bills, maintenance costs incurred, and tax bills paid. However, these estimates reappeared a few days later.



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

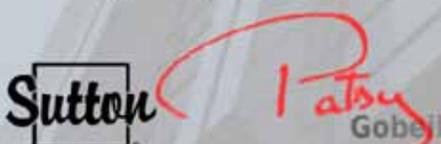
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

PATSY GOBEIL

(514) 929-3306

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



TOUS LES STATIONNEMENTS PAYANTS À MONTRÉAL : VERS UNE EXODE?

All paid parking in Montreal: Leading towards an exodus?

Le Conseil régional de l'environnement de Montréal a mis de l'avant une proposition pour une meilleure gestion des stationnements à Montréal : Rendre toutes les places de stationnements payantes d'ici 2035.

Il est certain qu'une telle décision aura un impact sur les commerces qui pourraient être moins attrayants et difficile d'accès.

Mais il pourrait aussi y avoir un impact sur le monde locatif.

Pour les locataires qui voudront vivre à Montréal, les logements ay-

ant un stationnement privé pour l'immeuble auront un avantage non négligeable lors de la saison des locations. Plusieurs centaines de dollars par mois pour stationner son auto, en plus du coût de loyer, pourrait rendre des locataires en situations financières précaires. Le transport en commun est présent à Montréal mais est ce réaliste avec des enfants? avec un travail dans un autre arrondissement?

Mais l'impact le plus important sera sûrement une exode vers les banlieues pour avoir un stationnement relié au logement ou juste le fait

de se stationner dans la rue. Et l'exode est déjà commencée donc ce ne ferait qu'empirer le phénomène.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les ménages de l'île de Montréal ayant acheté une maison en banlieue sont 6700 en 2019 et 8700 en 2020. Et ceux ayant acheté un condo en banlieue 2850 en 2019 et 4050 en 2020.

Avec le REM et le train de banlieue, de nombreux locataires feront le choix de vivre hors de Montréal plutôt que dépenser encore de l'argent pour se station-

ner 24h/24.

The Conseil régional de l'environnement de Montréal has put forward a proposal for better management of parking space in Montreal: By making all parking space payable by 2035.

It is certain that such a decision will have an impact on businesses that could become less attractive and difficult to reach. But there could also be an impact on the rental housing sector.

For tenants who want to live in Montreal, rental housing with private parking space in the building will have a significant advantage during the rental season. Spending several hundreds of dollars a month to park your car, in addition to the cost of rent, could put tenants in precarious financial situations. Public transport is

available in Montreal but is it realistic with children and a family? Or with a job in another borough?

But the biggest impact will probably be an exodus to the suburbs to have parking space related to housing or just parking space on the street. And the exodus has already begun, so it would only make the phenomenon worse.

According to the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the number of households on the Island of Montreal who bought a house in the suburbs was 6700 in 2019 and 8700 in 2020. And those who bought a condo in the suburbs with private parking space in the building was 2850 in 2019 and 4050 in 2020.

With the REM and the commuter train, many tenants will choose to live outside Montreal rather than spend more money to park 24 hours a day near their housing.

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

Affilié à



Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
Depuis 1939

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

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

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

819-563-0363

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

1-800-567-3573

ANNUAIRE

Région Grand Montréal et Province

CATÉGORIES

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

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;

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

15. HUISSIERS DE JUSTICE

Darveau & Associé,
Huissiers de Justice SENC

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés,
Huissiers de Justice

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

16. IMPÔTS FISCALITÉ

Centre financier Carrefour

Planificateur financier

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M.

Env., Groupe Investors

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes col-
lectives

- 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

insonorisationsmg@hotmail.com

- Insonorisation sur mesure
- Correctif de bâtiments en isolation et
sonorisation

RBQ:8271-1706-08

ANNUAIRE

Région Estrie



18. 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.

1. ANNONCES DE LOCATION

SeecliQ

www.seecliq.com

Propulser vos annonces en 1 clic!
 Créez votre annonce et SeecliQ diffuse-
 ra et propulsera vos annonces sur Kijiji,
 Craigslist, Facebook, Twitter pour ne ci-
 ter 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

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

Suite de la page 9 : Location court terme : des changements et d'autres à venir

... the Régie du logement stated: "Moreover, the use of the dwelling concerned for profit and commercial purposes was established by the undisputed evidence. By subletting the dwelling on a regular, recurring basis and without the landlord's consent, on Airbnb's temporary rental site or by using it

as an extension of the hotel it operates and which is located near the dwelling concerned, the tenant contravenes the provisions of section 1856 of the Civil Code of Québec by changing the destination of the rented premises. This is not a partial or temporary change. It concerns the entire dwelling which is used for purposes other than residential and habitation ...

Since then, the regulations have been changed and a tenant cannot sublet their unit or make short-term rentals without the consent of the landlord. By the documents to be provided to obtain his certificate it is necessary that: "A copy of the provisions of the rental contract, or the deed of co-ownership if the establishment is located in

a building held in divided co-ownership be provided, allowing the operation of the establishment for tourist accommodation purposes. If such provisions are absent from the deed of co-ownership or the rental contract, you must produce an authorization from the owner or an authorization from the syndicate of co-owners allowing the operation of a tourist accommoda-

tion establishment."

By specifying the ads displayed and the obligation to produce a tourism certification number, the APQ hopes that illegal rentals will therefore finally be eliminated.
<https://www.apq.org/actualites/articles/lasous-location-illegale-par-le-bail-airbnb-peut-entrainer-la-resiliation-du-bail/>

LE PROCESSUS D'INTÉGRATION : JERÊVE ET MALUNE DEMIEL

Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)

La présente publication s'inscrit dans une série de six textes dont les trois premiers ont paru en juin⁽¹⁾, juillet⁽²⁾ et août 2022⁽³⁾. Ces articles sont rendus possibles avec la participation financière du gouvernement du Québec.

Afin d'actualiser sa mission, le SANC a établi des collaborations avec des institutions publiques, d'autres organismes communautaires, des entreprises privées et des propriétaires d'habitations locatives de la région. Ces derniers contribuent à l'intégration des personnes immigrantes en bâtissant une relation propriétaire-locataire basée sur les lois

du Québec, le respect et la confiance réciproque.

Il y a des avantages à louer un appartement à une personne immigrante. En effet, le personnel du SANC peut aider à la fois le propriétaire et le locataire, en facilitant la communication avec la clarification et la transmission de messages, ce qui est particulièrement important lorsque les locataires ne sont pas encore à l'aise en français. L'intervenant du SANC peut aussi expliquer le fonctionnement du logement au Québec et l'entretien de celui-ci, si nécessaire. Les personnes immigrantes reçoivent le guide du locataire et be-

aucoup d'information avec les séances d'informations. Des propriétaires donnent plus de détails sur l'accompagnement fait par le SANC dans la vidéo suivante : <https://www.youtube.com/watch?v=XZC-StxC6ZA4>.

Même si le processus d'intégration est complexe et comporte plusieurs phases, la plupart des personnes immigrantes font preuve de résilience et s'adaptent à leur nouveau milieu de vie. Les trois prochaines publications aborderont les étapes d'intégration, soit : l'irréalité, la lune de miel, la prise de conscience, l'acceptation, l'adaptation, la

quête de sens et l'intégration. Des noms fictifs identifient celles-ci. Ces phases sont associées à certains personnages mentionnés dans les premiers articles. Ce 4e article présente l'irréalité 1 (Jerêve) et la lune de miel (Malune Demiel).

Monsieur Levoisin, lorsqu'il était dans sa région natale wallonne, avait choisi le Québec pour y réaliser son rêve de vivre en Amérique du Nord. Il connaissait déjà le français et il imaginait les paysages du Québec en hiver et ses grands espaces. Il se voyait habiter dans un beau logement, lequel espérait trouver rapidement après son arrivée. Il était

**L'INTÉGRATION DES
PERSONNES IMMIGRANTES
AU CŒUR DE
NOTRE ACTION**

S'ouvrir à la
diversité



Renforcer les
compétences
interculturelles

1 877 488 8760 (sans frais)







sanc@sanc-sherbrooke.com



#SHERBYLOVE

MURIRS

Avec la participation financière de :

Québec

Service d'aide aux Néo-Canadiens

dans l'étape de l'ir-réalité (Jerève), car c'était la première fois qu'il visitait le Québec et le Canada.

L'agent de soutien à l'accueil du SANC l'a aidé dans sa recherche d'un premier toit. L'appartement qu'il a choisi lui convenait parfaitement. Il a pu répondre à l'enquête de crédit ainsi qu'au dépôt d'un mois de loyer demandé par le propriétaire, monsieur Jeloutout, ce qui lui a permis de louer son premier logement au Québec.

Contrairement à Levoisin, Jeviens Deloin, jeune originaire de l'Afrique interlacustre, a été confronté avec son frère à de premiers obstacles concernant le logement. En effet, il n'avait pas

d'histoire de crédit au Canada. De plus, il n'avait pas d'endosseur. L'employé du SANC a réussi à convaincre un propriétaire de leur faire visiter un appartement. Il lui a expliqué le rôle du SANC et l'a informé du soutien gouvernemental dont les personnes réfugiées prises en charge par l'état (RPCÉ) bénéficient dès leur arrivée, notamment l'aide financière qui leur permet de subvenir à leurs besoins, incluant le paiement du loyer. Le personnel du SANC les a accompagnés dans l'adaptation avec les différents systèmes de la société québécoise (santé, éducation, habitation, etc.) et ils ont reçu le Guide de loca-

ire, contenant des informations sur leurs droits et responsabilités.

Monsieur Levoisin est passé de l'irréalité (Jerève) à la lune de miel (Malune Demiel) à partir du moment qu'il est sorti de l'aéroport international Pierre-Eliot-Trudeau à Montréal. Son premier constat a été le froid glacial de l'hiver québécois. Même s'il s'est informé sur la température, il n'avait pas jusqu'à ce jour ressenti l'humidité et ne connaissait pas le phénomène de la pluie verglaçante.

Une fois l'installation terminée, il a pris le temps de s'acclimater avec son nouvel environnement. Grâce au jumelage interculturel du SANC, il a parcouru son quartier avec son jumeau ainsi que le Carrefour de l'Estrie et le centre-ville. Il a aussi découvert des lieux historiques et culturels de sa nouvelle ville. Étant architecte de formation, il compare le genre structural des bâtiments et des maisons d'ici avec celles de son pays d'origine. Il admire les maisons du style canadien. La visite de l'Hôtel de Ville ainsi que les différentes fresques que l'on retrouve à plusieurs endroits l'ont

impressionné.

Quelques mois après son arrivée, le propriétaire du logement où il résidait, monsieur Jeloutout, a organisé une vente-débarras. Levoisin a entamé avec lui une conversation autour d'un vaisselier antique en chêne des années 1900. Par la suite, leur dialogue s'est tourné vers la recherche d'emploi, tel qu'elle s'effectue au Québec. Pensant à ses propres besoins, Jeloutout lui a proposé un travail comme concierge dans son immeuble, ce que Levoisin a accepté sans hésitation. Ce dernier avait aussi des connaissances en menuiserie et des habiletés manuelles et il était prêt à travailler en contrepartie d'un salaire. Ce travail l'aiderait à conserver les économies qui lui restaient tout en continuant sa recherche d'emploi dans son domaine, l'architecture. La relation propriétaire-locataire offre des occasions de dialogue sur différents sujets dont la culture de chacun.

Pour leur part, Jeviens Deloin et son frère ont vécu l'étape de la lune de miel différemment. C'était la première fois qu'il voyait la ne-

ige. Ils ont découvert tous les accessoires pour s'habiller en hiver; les manteaux, les bottes, les gants, etc. Ils ont appris aussi à déneiger la galerie de leur appartement ainsi qu'à trier les matières recyclables. Ils ont participé à plusieurs séances d'information offertes par le SANC pour connaître et comprendre le fonctionnement de la société québécoise. Par exemple, ils ont suivi la session sur les premières démarches d'installation et sur les impôts. Finalement, ils s'adaptent tranquillement avec le transport en commun mais se sentent déstabilisés et déconcertés par la précision des horaires des autobus. La suite à lire dans les prochaines parutions.

(1) https://www.apq.org/media/meuddyzl/6_apq_juin_2022.pdf

(2) https://www.apq.org/media/baafep7/7_apq_juillet_2022.pdf

(3) https://www.apq.org/media/gqshbwj0/8_apq_aout_2022.pdf



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

COMMISSION AD HOC SUR LE LOGEMENT:

Le RPHL présent pour représenter les propriétaires

Sur la prémisses de la commission, le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a participé aux échanges lors de la rencontre des organismes le 9 mars. Le RPHL a aussi émis ses recommandations et la vision des propriétaires de logements locatifs qui font partie intégrale des solutions possibles.

Selon l'état de la situation donnée par la Commission Ad Hoc :

- De 2016 à 2021, la croissance démographique atteint plus de 7 % contre environ 4 % pour l'ensemble du Québec.
- Le bilan migratoire interrégional de l'Estrie est l'un des plus élevés au Québec.
- Les personnes de 20-34 ans y sont plus nombreuses qu'ailleurs dans la province.
- Les ménages disposant d'un revenu brut de moins de 60 000 \$/année sont surreprésentés.
- La majorité des ménages sont locataires, contre environ 40 % dans l'ensemble du Québec.
- Le taux d'inoccupation est sous la barre de 1 %, alors que le taux d'équilibre se situe à 3 %.

Pour le RPHL, afin de trouver un équilibre et permettre à chaque locataire d'avoir le logement qui lui convient, il est impératif de mettre de l'avant des solutions permanentes à court terme.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) base son expérience et ses recommandations sur 3 axes :

1. Augmenter le nombre de logements disponibles
2. Augmentation de loyer
3. Aide aux locataires à revoir

Le RPHL vous présentera en détails son mémoire suite à la présentation de ce

dernier lors des audiences publiques du 4 au 6 avril 2023.

Également, si vous souhaitez intervenir vous pouvez compléter un sondage en ligne : „Ce sondage de quelques questions vise à prendre le pouls des citoyennes et citoyens quant à leur perception et leur satisfaction à l'égard du logement dans leur ville.”

Temps requis : environ 10 minutes.

Date limite : 13 avril 2023

Lien du sondage : <https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/commissions/commission-ad-hoc-sur-le-logement/sondage-commission-ad-hoc-sur-le-logement>

Vous pouvez aussi faire le dépôt d'opinions et de mémoires est possible jusqu'au 27 mars 2023 ou participer aux auditions publiques.

Dans tous les cas, le RPHL ne manquera pas de vous tenir au courant.






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



PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

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

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

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

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





*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes cadeaux, aux titres de cdt, 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 Webex, Royal King et Musiparis 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 sans application. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.

24