Le journal par excellence de l'immobilier

Le Propriétaire

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Avril 2022, Volume 38 No 4

PROSTITUTION

Comme plusieurs activités illégales, la prostitution fait partie des situations difficiles à gérer pour un propriétaire de logement. La preuve qui est requise pour obtenir la résiliation du bail, l'éviction du locataire, est difficile à colliger.

>>Page 2

CESSION DE BAIL : REVENUS

Le Tribunal nous explique que, sans exiger un document spécifique, le propriétaire a le droit de demander au candidat, une preuve récente de ses revenus et qu'il a la capacité financière d'assumer les diverses obligations liées du bail.

>>Page 12

RÉSILIER UNE CAUTION

La locatrice en appelle à la Cour du Québec contre une décision de la Régie du logement refusant de tenir la caution responsable des obligations de la locataire. Le 24 mars 2018 la caution signait un document titré : Endossement de bail..

>>Page 16

CESSION DE BAIL OU COMMENT CONTOURNER LA LOI?

Un article récent encourageait les locataires à céder leur bail plutôt que d'aviser de leur volonté de ne pas renouveler le bail. Ainsi les locataires peuvent choisir eux leur successeur.

Suite à la page 7

Poste-Publication - convention 40020616

Me Martin Messier

LA PROSTITUTION S'INSTALLE DANS VOTRE IMMEUBLE

Prostitution taking hold in your building

MOT DE L'ÉDITEUR

Comme plusieurs activités illégales, la prostitution fait partie des situations difficiles à gérer pour un propriétaire de logement.

La preuve qui est requise pour obtenir la résiliation du bail, l'éviction du locataire, est difficile à colliger.

Il faut prendre toutes les précautions requises pour obtenir des informations qui permettront d'établir une preuve qui permet de démontrer qu'un préjudice sérieux vous est causé.

Parfois il s'agira des caméras de surveillance, mais bien souvent ce sera le témoignage des autres locataires de l'immeuble qui permettront d'établir un va-et-vient anormal, qui perturbe la quiétude dans le logement.

Il est donc souhaitable de maintenir des communications avec les locataires qui sont aux prises avec ses difficultés pour pouvoir éventuellement compter sur leur témoignage au tribunal.

Dans plusieurs cas il est plus facile de maintenir des communications qui permettront de retracer les dates et les heures qui seront utiles afin de démontrer l'ampleur de la situation en acceptant de recevoir des messages texte sur un cellulaire ou des courriels.

Dans des cas plus rares, les interventions des policiers et leur témoignage pourront contribuer à la démonstration devant le tribunal que la situation justifie la résiliation du bail et l'éviction du locataire.

Il est important de maintenir un registre détaillé des dates et des heures ainsi que des inconvénients qui ont été causés tant à vous, qu'autres locataires de l'immeuble.

Vous devez savoir qu'éventuellement, les témoins devront se présenter devant le tribunal ou demander de rendre témoignage par visioconférence, ce qui n'est pas toujours possible.

Vous devrez être prêt dès la réception de l'avis d'audience à envoyer une citation à comparaître comme témoin.

Volume 38 No 4
Avril 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

N'hésitez pas à communiquer avec nous

Like many illegal activities, prostitution is one of the difficult situations for a rental property owner to manage.

The proof that is required to obtain the termination of the lease, the eviction of the tenant, is difficult to collect.

All necessary precautions must be taken to obtain information that will establish evidence that demonstrates that serious harm is being caused to you.

Sometimes it will be the surveillance cameras, but very often it will be the testimony of the other tenants of the building that will make it possible to establish an abnormal coming and going, which disturbs the tranquility in the building.

It is therefore desirable to maintain good communications with the tenants who are struggling with these difficulties, so that you can eventually count on their testimony in court.

In many cases it is easier to maintain communications that will trace the dates and times that will be useful in order to demonstrate the extent of the situation by agreeing to receive text messages on a cell phone or e-mails.

In rarer cases, the interventions of the police and their testimony may contribute to the demonstration before the court that the situation justifies the termination of the lease and the eviction of the tenant.

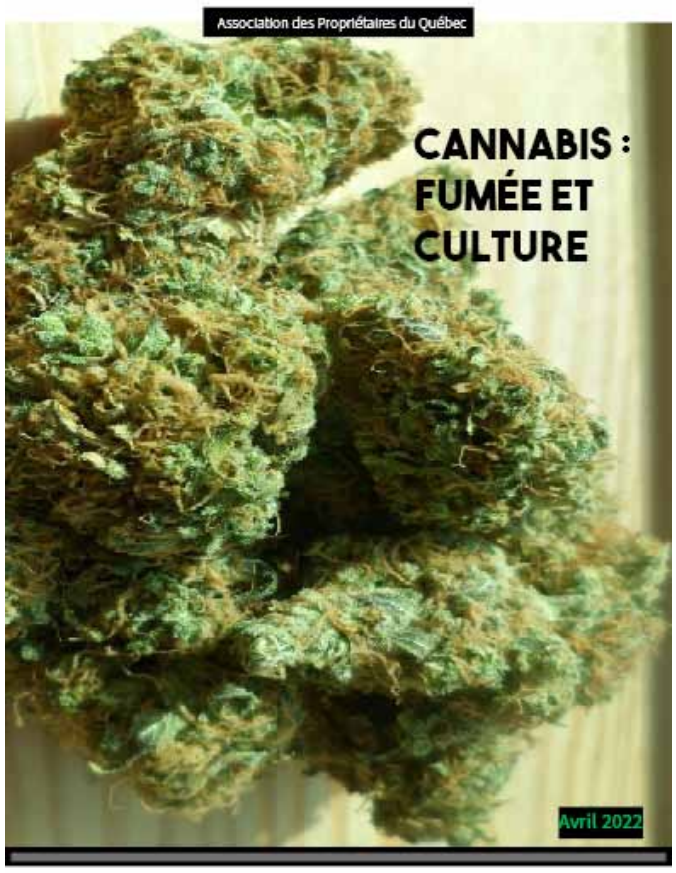
It is important to keep a detailed record of the dates and times as well as the inconveniences that have been caused both to you and to other tenants of the building.

You should be aware that eventually witnesses will have to appear in court or will be asked to testify by videoconference, which is not always possible.

You must be prepared as soon as you receive the notice of a hearing to send a summons to appear as a witness.

Do not hesitate to contact us.

DISPONIBLE dans la section DOCUMENTS du site www.apq.org



DAMA ASSURANCES
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

CABINET D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

L'ASSURANCE PROTECTION LOCATEUR

CE PRODUIT UNIQUE SAURA COMBLER VOS PERTES LOCATIVES EN VOUS DÉDOMMAGEANT POUR LES LOYERS IMPAYÉS.

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

1 888 270-5756

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS

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!

LE 1E JUILLET APPROCHE: DÉGUERPISSEMENT ET OCCUPANTS SANS DROIT

7 juin 2022 à 18h30

À l'approche de la valse des déménagements du 1e juillet, les propriétaires de logements sont plus craintifs avec une grande question: Comment je vais retrouver mon logement?
Mais le mois de juin apporte aussi son lot de situations problématiques. Lors de cette conférence, le conférencier vous parlera du déguerpissement et de l'occupation sans droit d'un logement.
Pour le déguerpissement, il faut faire preuve de prudence avant de déclarer que le locataire a déguerpi. Plusieurs aspects sont à prendre en compte avant de déclarer le déguerpissement et remettre le logement en location.
Phénomène inverse : Le locataire ne veut plus partir! Il occupe son logement alors que le bail est terminé. Voyez les démarches à suivre et comment gérer vos locataires qui arrivent avec leurs boites.

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

PÉTITION POUR OBLIGER LES ANIMAUX DANS LES LOGEMENTS : Il faut s'attaquer à la cause au lieu de forcer sans penser aux conséquences

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) constate qu'une fois de plus le dépôt d'une pétition concernant la clause interdisant les animaux dans les logements manque sa cible et de vision globale de la situation.

Cette nouvelle pétition, qui revient régulièrement dans les revendications des locataires, veut „Interdire les clauses prohibant les animaux de compagnie dans les logements"*.

En effet, il serait injuste et inapproprié qu'une telle décision qui a des conséquences financières importantes sur les propriétaires de logement puisse leur être imposée sans avoir la possibilité de demander un dépôt de garantie.

Le propriétaire a une obligation de maintenir son immeuble et ses logements en bon état et doit garantir la jouissance paisible des lieux.

Mais si les propriétaires interdisent aussi souvent les animaux dans les logements c'est dû à un manque de soutien législatif dans les situations de laisser-aller des animaux par leur maître locataire.
„On peut penser aux logements dont les planchers ont été détruits par les griffes ou aux odeurs nauséabondes. Mais il y a aussi les excréments non ramassés dans les cours, les trottoirs, les logements ou les parties communes de l'immeuble."

La pétition souhaite que „le Québec devrait prendre exemple sur d'autres juridictions, comme la France et l'Ontario, qui considèrent les clauses interdisant les animaux dans les logements nulles et sans effet;". Mais les locataires et leurs représentants omettent de préciser qu'en France et en Ontario, le dépôt de garantie est autorisé!
Qui va assumer les pertes financières quand le locataire refuse de payer les tapis déchirés, les planchers rayés ou l'urine incrustée?

Et voici un autre aspect non décrit par la pétition : la jouissance paisible des lieux.
Plusieurs animaux vont hurler quand ils sont seuls dans leur logement. 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?
On a observé une recrudescence de la présence d'animaux dans les logements. L'APQ craint qu'avec le télétravail qui s'achève cela ne constitue un problème additionnel pour les locataires et les propriétaires.

Nous invitions plutôt les associations de locataires et ceux qui soutiennent cette pétition à s'associer à l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) afin de rendre le dépôt de garantie légal.
L'argument pour ne pas mettre en place le dépôt de garantie est que cela pénalisera les personnes à faibles revenus qui ne peuvent payer plus que leur loyer.
Mais si les instigateurs de la pétition comparent avec les droits en France et en Ontario, alors ils devraient également soutenir le dépôt de garantie qui est légal là-bas.

Ailleurs dans le monde, le dépôt de garantie est pratique courante et légale.
Donc si le dépôt est possible ailleurs, pourquoi ne pas s'inspirer de ce qui existe et permettre de maintenir des logements en bon état.

Car il ne faut pas oublier que ce n'est pas juste le propriétaire des lieux qui est dans une situation problématique avec un logement insalubre, mais c'est aussi le locataire qui est censé emménager le jour même et qui ne pourra pas le faire.

BUDGET FÉDÉRAL – SUBVENTIONNER LE LOGEMENT, CE N'EST PAS SEULEMENT AIDER LA CONSTRUCTION ET L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Montréal, le 7 avril 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du budget 2022-2023 du gouvernement fédéral et constate que le Gouvernement souhaite soutenir les ménages dans l'acquisition de nouvelles unités et la construction de milliers de logements.

Concernant le prix d'achat et les aides pour acquérir une propriété, il faut se rappeler qu'acquérir un bien immobilier ce n'est pas juste avoir un dépôt et payer son hypothèque.

C'est aussi payer des taxes municipales, scolaires, plus d'assurances, plus de chauffage, assumer les travaux nécessaires, faire l'entretien...

C'est pour ces raisons que plusieurs locataires préfèrent rester locataires. Et ces locataires devraient avoir droit à des suppléments au loyer pour les aider à vivre dans le logement de leur choix avec les revenus nécessaires.

Que ce soit pour acheter une maison ou un condo, il est temps de se pencher sur la réalité du marché immobilier dans son ensemble.

Mais qu'obtiennent les propriétaires de maisons, d'immeubles? Car le gouvernement aide à acquérir une première propriété, le gouvernement subventionne la construction des centaines de milliers de logements, des milliers de logements abordables, mais rien pour rénover les logements existants.

CESSION DE BAIL OU COMMENT CONTOURNER LA LOI?

Assignment of lease or how to circumvent the law?

Un article récent[1] mettait en avant la cession de bail.
Cet article encourageait les locataires à céder leur bail plutôt que d'aviser de leur volonté de ne pas renouveler le bail. Ainsi les locataires peuvent choisir eux-mêmes leur successeur.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut qu'être en désaccord avec cette initiative.

Le choix du futur locataire est un droit qui appartient au propriétaire. Outre l'aspect de rencontrer le futur locataire, le propriétaire doit assurer la jouissance paisible des lieux et s'assurer que le locataire acquittera ses obligations financières.

Encourager la cession de bail est s'ingérer dans un champ de compétence qui ne regarde en rien le locataire qui désire partir.

On voit de plus en plus de stratagèmes pour réduire les droits des propriétaires sous le prétexte de la crise du logement. Mais on ne doit pas prendre la crise du logement comme prétexte pour demander des changements gouvernementaux ou même dans ce cas, édicter de nouvelles règles.

La cession de bail est un mécanisme qui existe et doit permettre à un locataire qui doit quitter son bail avant son échéance. Mais pas pour une autre raison.
Article 1870 du Code civil du Québec :
1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) croit toutefois qu'un changement législatif doit être fait : Droit de premier refus en cas de cession.
C'est lors de la révision du formulaire obligatoire du bail, que l'APQ avait demandé à ce que le droit de premier refus en cas de cession y soit intégré. Ceci aurait permis que les parties puissent convenir du fait que si le locataire veut céder son bail, le propriétaire puisse décider de résilier le bail pour le relouer lui-même;

Pour en revenir à l'article, les locataires qui veulent participer à ce stratagème pourrait le regretter. En effet, contrairement à ce que les locataires croient, un propriétaire peut refuser un potentiel cessionnaire.
Le propriétaire a 15 jours pour faire ses vérifications et accepter ou non le candidat et répondre à l'avis de cession.
Que fera le locataire s'il ne peut céder son bail alors qu'il en a un autre signé?

Dans un article récent de Me Annie Lapointe[2], „Choisir son locataire, comment faire?", Me Lapointe aborde le refus de potentiels locataires lors de la location d'un logement mais également lors de la cession de bail et sous-location.
„Lorsqu'un locataire actuel souhaite procéder à la cession de son bail, c'est-à-dire un transfert du bail à une nouvelle personne, ou à une sous-location, des éléments supplémentaires doivent être pris en considération. La loi prévoit qu'on peut refuser un candidat, quand votre locataire vous envoie un avis de cession ou de sous-location avec le nom et les coordonnées d'une personne qu'il vous suggère, mais le motif de refus doit dans ce cas être sérieux. Le motif de refus n'est pas nécessairement le même dans le cas d'une cession que d'une sous-location."

Finalement, nous vous encourageons à lire, ou relire, l'article de Me Jean-Olivier Reed intitulé „Cession de bail : Comment éviter de se faire piéger"[3].

Il est important de mentionner aussi que dès que vous recevez l'avis de cession, il n'est plus possible pour le propriétaire de résilier le bail du locataire par entente par exemple. Il faut obligatoirement considérer la cession et procéder aux vérifications (enquête) dans le but de l'accepter ou le refuser.

Suite à la page 8

Suite de la page 7 : Assignment of lease or how to circumvent the law?

A recent article[1] highlighted the assignment of leases.
It encouraged tenants to assign their lease rather than give notice of their wish not to renew the lease. Therefore the tenants can choose their successor themselves.

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) can only disagree with this initiative.
The choice of the future tenant is a right that belongs to the rental property owner. In addition to the aspect of meeting the future tenant, the landlord must ensure the peaceful enjoyment of the premises and be sure that the tenant will meet his financial obligations.

Encouraging the assignment of leases is to impede in a field of jurisdiction that does not concern the tenant who wishes to leave.

We are seeing more and more schemes to reduce the rights of rental property owners under the pretext of the current housing crisis. However, we must not take the housing crisis as a pretext to demand government changes or even, as in this case, to enact new rules.

The assignment of lease is a mechanism that exists indeed and must allow a tenant, who must leave his lease before its expiry, to use it. But not for any other reason.
Section 1870 of the Civil Code of Québec states the following: 1870. A lessee may sublease all or part of the leased property or assign the lease. In either case, he is bound to give the lessor notice of his intention and the name and address of the intended sublessee or assignee and to obtain the lessor's consent to the sublease or assignment.

However, the Association des Propriétaires du Québec (APQ) believes that a legislative amendment must be made: i.e., concerning the Right of first refusal in the event of an assignment.
It was during the revision of the mandatory form of the lease that the APQ had requested that the right of first refusal in the event of assignment be included. This would have allowed the parties to agree that if the tenant wants to assign his lease, the landlord can decide to terminate the lease to re-lease it himself.

Going back to the article, tenants who want to participate in this scheme might regret it. Indeed, contrary to what tenants believe, a landlord can refuse a potential assignee.
The rental property owner has 15 days to make his verifications and accept or not the candidate and respond to the notice of transfer.
What will the tenant do if he cannot assign his lease when he has already signed another one?

In a recent article by Me Annie Lapointe[2], Choosing your tenant, how to do it?, Me Lapointe addresses the issue of refusal of potential tenants when renting a dwelling but also when assigning a lease and subletting.
"When a current tenant wishes to proceed with the assignment of his lease, i.e., a transfer of the lease to a new person, or a sublease, additional elements must be taken into consideration. The law provides that a candidate can be refused when your tenant sends you a notice of assignment or sublease with the name and contact information of a person he suggests to you, but the reason for refusal must in this case be serious. The ground for refusal is not necessarily the same in the case of an assignment as it is in the case of a sublease."

Finally, we encourage you to read, or re-read, the article by Me Jean-Olivier Reed entitled "Assignment of the lease: How to avoid being trapped"[3].

It is also important to mention that as soon as you receive the notice of assignment, it will no longer be possible for the owner to terminate the tenant's lease by agreement for instance. It will be mandatory to consider the transfer and carry out the verifications (investigation) in order to accept or refuse it.

[1] *https://journalmetro.com/inspiration/habitation-et-immobilier/2800283/ceder-bail-augmentation-loyer/*
[2] *https://leproprietaire.apq.org/fr/fevrier2022/juridique/10958/Choisir-son-locataire-comment-faire-.htm*
[3] *https://leproprietaire.apq.org/fr/aout2021/juridique/10794/Cession-de-bail%C2%A0-Comment-%C3%A9viter-de-se-faire-pi%C3%A9ger-.htm*

MAUVAIS LOCATAIRES : LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS Y SONT CONFRONTÉS!

Le domaine de l'habitation est un enjeu majeur dans notre société et de ce fait, de nombreux articles parlent de logement chaque semaine. La grande majorité met en avant les difficultés vécues par des locataires.
Pourtant selon le dernier rapport du Tribunal administratif du logement (TAL) 2020-2021 (1), en 2020-2021 le TAL dénombre 51 748 demandes introduites et relancées, et la majorité ont été introduites par des propriétaires contre des locataires.
Les dossiers de non-paiement de loyer sont en tête du type de dossier ouvert : Non-paiement 24 094.

Causes (2020-2021)	Causes introduites par les propriétaires	Causes introduites par les locataires
Fixation	6901	275
Causes civiles	12424	7487

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a répertorié quelques cas qui ont fait les manchettes en 2021 et dans ces cas, ce sont bien les locataires qui sont délinquants.

1. DES PROPRIÉTAIRES DE DRUMMONDVILLE(2) DISENT CRAINDRE UN LOCATAIRE « MENAÇANT », 31 MARS 2022
Des propriétaires drummondvillois sont aux prises avec un locataire qui menacerait de s'en prendre à leur intégrité physique. Le couple était devant le tribunal administratif du logement jeudi afin de mettre un terme à ce qu'ils qualifient de véritable cauchemar.

2. UN LOCATAIRE DE GATINEAU, MARTIN LEBLANC, DANS LE REPORTAGE DE KAROL-ANN SCOTT TVA GATINEAU (3).
Martin Leblanc a été condamné par la Régie du logement pour de nombreux loyers impayés et est accusé en matière de fraude. Selon des documents consultés par TVA Gatineau-Ottawa, Martin Leblanc, aurait floué au moins trois propriétaires différents et a même été condamné par la Régie du logement pour loyers impayés.

3. NOVEMBRE 2021, UN PROPRIÉTAIRE DÉNONCE UN DE SES LOCATAIRES (4) QUI UTILISE LE MÊME STRATAGÈME POUR NE PAS PAYER DE LOYER ET AURAIT CUMULÉ 43000$ IMPAYÉS.
Ce propriétaire d'un duplex à deux étages dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve a été l'une des nombreuses victimes de Daniel Daigle.
Il a été son locateur de la fin 2018 au début de 2020, et Daigle lui doit 11 622 $ en loyer, selon un jugement du Tribunal administratif du logement (TAL), autrefois appelé la Régie du logement.
« Et ça, ça couvre juste le loyer. Pas les frais de la Régie, des avocats, et les mois subséquents au jugement », fait remarquer celui qui a dû retarder sa retraite, afin de combler ces pertes financières.

4. OCTOBRE 2021, LA COUR DU QUÉBEC A RENDU UNE DÉCISION CONTRE UN COUPLE DE LOCATAIRES (5) DANS UNE AFFAIRE DE SACCAGE, VOL... DANS UNE MAISON LOUÉE À BRIGHAM, EN ESTRIE.
En plus des loyers impayés (400$ seulement payés de 2019 à leur départ en mai 2020), les locataires ont fait vivre un enfer au propriétaire de la maison : Appels à la police, aux pompiers, menaces, déchets éparpillés...
Les locataires quittent finalement en mai 2020 mais le propriétaire retrouve un logement complètement saccagé et des objets manquants.
Les objets manquants se retrouvant même dans les photos de l'autobus rénové des locataires!

5. JUILLET 2021, UN MONTRÉALAIS RÉCIDIVISTE (6) S'EST TIRÉ DANS LA MAIN ALORS QUE CE DERNIER NE VOULAIT PAS QUITTER SON LOGEMENT À LA FIN DE SON BAIL.
Remyson Baptiste a été accusé en juillet 2021 au Palais de justice de Montréal notamment de menaces de mort, d'avoir braqué une arme à feu sur son propriétaire et de non-respect des conditions. Celui qui demeure détenu pour le moment avait deux interdits de contact pour des antécédents de violence conjugale.
Au passage du Journal, vendredi le 2 juillet, le nouveau locataire qui transportait ses boîtes a expliqué que ce sont des proches de Baptiste qui ont finalement débarrassé le logement en laissant beaucoup de ménage à faire.

Derniers conseils :
- vérifiez l'identité de votre potentiel locataire lors de la visite
- faites des enquêtes de crédit et de prélocation complète, un tour des jugements rendus au civil, criminel et auprès du Tribunal administratif du logement

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question.

(1) Rapport_annuel_2020-2021.pdf (gouv.qc.ca)
(2) Des propriétaires de Drummondville disent craindre un locataire « menaçant » https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1873298/drummondville-locataire-menacant-proprietaires
(3) Des propriétaires victimes du « déneigeur fraudeur » – TVA Gatineau-Ottawa
(4) Un locataire devrait au moins 43 000$ en loyers impayés | TVA Nouvelles
(5) Un couple de locataires saccageurs reconnu coupable | Le fil des régions | Actualités | Le Soleil – Québec
(6) Quartier Saint-Michel: il se tire dessus en menaçant son proprio | JDM (journaldemontreal.com)

3 JOURS POUR PAYER OU LE LOCATAIRE EST EXPULSÉ : NON CE N'EST PAS ENCORE AU QUÉBEC!

On parle souvent de la cause des non-paiements de loyer comme dossier qui a le plus de potentiel pour réduire les délais du tribunal administratif du logement (TAL).

Selon le Tribunal administratif du logement (TAL) 2020-2021 (1), en 2020-2021 sur 51748 Demandes introduites et relancées 24094 étaient du non-paiement de loyer.

Plusieurs québécois vivent en Floride la moitié de l'année et plusieurs autres possèdent des logements locatifs.

Et un propriétaire qui possède des logements au Québec et en Floride, comprend aisément que les visions de l'habitation sont extrêmement différentes :
En Floride, selon Fla. Stat. Ann. § 83-56(2), le propriétaire peut aviser le locataire de payer dans les 3 jours ouvrables. S'il n'acquitte pas son loyer, il doit quitter le logement. S'il ne le fait pas volontairement, le propriétaire s'adresse aux autorités pour procéder à l'éviction.

„If the tenant fails to pay rent when due and the default continues for 3 days, excluding Saturday, Sunday, and legal holidays, after delivery of written demand by the landlord for payment of the rent or possession of the premises, the landlord may terminate the rental agreement. Legal holidays for the purpose of this section shall be court-observed holidays only. The 3-day notice shall contain a statement in substantially the following form:
You are hereby notified that you are indebted to me in the sum of dollars for the rent and use of the premises (address of leased premises, including county) , Florida, now occupied by you and that I demand payment of the rent or possession of the premises within 3 days (excluding Saturday, Sunday, and legal holidays) from the date of delivery of this notice, to wit: on or before the day of , (year).”

Au Québec il faut attendre le 22e jour du mois pour ouvrir un dossier pour non-paiement afin d'être entendu.

Dans le même rapport annuel, le délai moyen pour obtenir une première audience (en mois) est de 2.6 mois :

Catégorie de cause	2019-2020	2020-2021
Non-paiement du loyer	1,5	2,6

Et le délai moyen pour rendre la décision (en jours civils) :

Type de cause	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Fixation et révision	52	68	49
Non-paiement loyer	12	14	19
Causes civiles	27	30	29

On peut donc voir qu'avant que le système change à un délai de 3 jours ouvrables, il faut une véritable réforme!

Mais même sans en arriver à ce court délai, le processus pourrait être revu pour réduire les pertes financières des propriétaires et envoyer un message clair aux locataires : ils ne peuvent plus rester plusieurs mois dans un logement sans payer de loyer!

Solution APQ

L'APQ est favorable à la mise en place de postes de greffiers spéciaux pour les causes portant sur le non-paiement du loyer, comme c'est actuellement le cas dans les causes de fixation de loyer et ce, dans le but de libérer du temps pour les juges et raccourcir les délais d'attente pour une audience.

Cela libérerait des salles d'audience. Rappelons que dans la majorité des cas dans les causes de non-paiement de loyer les locataires ne se présentent pas à leur audience.

Des décisions pourraient être rendues sans audience, en l'absence de défense produite par l'autre partie dans un délai imparti, tel qu'il se fait actuellement à la Cour du Québec, division des petites créances, afin de libérer du temps pour les juges administratifs.

(1) Rapport_annuel_2020-2021.pdf (gouv.qc.ca)
(2) https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/eviction-notices-nonpayment-rent-florida.html

IMPACTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF : QUELQUES DOSSIERS À SUIVRE

1. VILLE DE QUÉBEC : COMITÉ SUR LA HAUSSE DES LOYERS DANS LA CAPITALE

Le maire de Québec, Bruno Marchand, a accepté une demande de l'opposition lors du Conseil municipal du 17 janvier 2022 en acceptant de créer un Comité sur la hausse des loyers dans la capitale.

La Ville formera un comité composé de membres du Conseil des partenaires de la Vision de l'habitation et de la Table de concertation en habitation de Québec.

2. SOMMET DE L'HABITATION LONGUEUIL-LAVAL

Le maire de Laval, Stéphane Boyer, et la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier, tiendront un sommet cet automne pour discuter de la problématique de l'habitation et trouver des pistes de solution.

Leur but : réunir tous les acteurs impliqués, tant au niveau politique, que communautaire et privé, afin de trouver des solutions «sortant des sentiers battus».

3. VILLE DE MONTRÉAL : CERTIFICATION PROPRIÉTAIRE ET REGISTRE DES BAUX

Les consultations publiques sur le „Projet de certification de propriétaire responsable et la mise en place d'un registre des loyers" débutent en avril.

Les citoyens pouvaient s'informer lors d'une soirée d'information virtuelle le 20 avril 2022 et ensuite les différents organismes pourront faire parvenir leurs opinions par écrit.

4. PRIX DES MATÉRIAUX

Selon Statistique Canada, le prix du bois a augmenté de +21,5 % entre février 2021 et février 2022; Portes et fenêtres +17,6 %; Peinture +10,26 %.

Me Jean-Olivier Reed

CESSION DE BAIL : *Motifs de refus basé sur le revenu - Mise à jour de la jurispruden-ce récente*

LEASE ASSIGNMENT : *Reasons of income-based refusal - Updated with recent jurisprudence*

Lorsqu'un propriétaire reçoit un avis de cession de bail de son locataire, son droit de base est de procéder à une enquête sur le candidat en matière financière et comportementale afin de prendre une décision éclairée pour accepter ou refuser le candidat.

Au fil des années, le Tribunal administratif du logement à précisé et établit quels sont les motifs valables d'accepter ou de refuser les candidats.

Les motifs de refus doivent être sérieux.

Plus récemment, le tribunal nous explique que, sans exiger un document spécifique, le propriétaire a le droit de demander au candidat, une preuve récente de ses revenus et qu'il a la capacité financière d'assumer les diverses obligations liées au bail (loyer et électricité, internet et assurance par exemple).

Qui plus est, le propriétaire a une tâche d'évaluation pas simple et très subjective de déterminer si les revenus déclarés sont suffisants pour assumer toutes les obligations reliées au bail. Quelquefois, cette tâche est reléguée à un juge administratif après un refus du locateur basé sur l'insuffisance des revenus.

Me Karine Morin, a eu cette tâche en février 2021 et a déterminé que le propriétaire a eu raison de refuser.

18 Pour constituer un « motif sérieux » de refuser la cession de bail, les auteurs Lamontagne et Larochelle expliquent1 : « La solvabilité et la fiabilité du cessionnaire prennent donc ici beaucoup d'importance pour le locateur. Le locateur est donc justifié de refuser son consentement si le changement de locataire a pour effet de rendre sa position vraisemblablement moins avantageuse ou risque de lui causer des préjudices; ce sera le cas, notamment, si le locataire est insolvable ou n'a pas la capacité financière de faire face aux obligations du bail, si le changement de locataire implique un changement de destination des lieux, si les activités du nouveau locataire sont incompatibles avec celles des autres locataires ou sont en contravention avec une clause d'exclusivité. »

La jurisprudence a aussi considéré la crainte objective de perte de sécurité financière pour le locateur comme un des éléments à apprécier.

Dans cette décision, le locateur a refusé le candidat pour le motif que celui-ci « pose un risque financier important. Et il poursuit… «Le candidat locataire ne semble pas avoir une bonne solvabilité financière suffisante pour louer un condo à 1 450 $ par mois et payer les autres dépenses tel que Internet, Hydro-Quebec… son tarif horaire actuel donnant à penser que le bail ne serait pas respecté.»

Le locateur affirme de plus, que sa réponse est basée sur la capacité de payer du candidat et non du résultat de l'enquête de crédit.

Pour rendre sa décision Me Karine Morin, cite une décision datant de 2020 sur l'appréciation de la capacité financière d'un candidat : dans l'affaire Szemes c. Northside inc. :

« Il est vrai que la loi ne prévoit nulle part un ratio, une norme objective ou un pourcentage de revenu au-delà duquel

un locateur peut légitimement présumer de l'incapacité de paiement du loyer. Les gens sont libres d'allouer leur revenu aux différents postes budgétaires comme bon leur semble.
C'est pourquoi, lorsqu'il est question de la capacité financière d'un candidat cessionnaire, l'évaluation doit s'effectuer dans le contexte global des obligations financières découlant du bail (chauffage, électricité, eau chaude, etc.) mais sans limites strictes et restrictives en fonction des revenus gagnés.
Au-delà de la capacité de payer le loyer, la jurisprudence a aussi considéré la crainte objective de perte de sécurité financière pour le locateur (5).
Le Tribunal doit déterminer si les motifs soumis par le locateur sont, à la lumière de l'ensemble des circonstances, sérieux7. »

Basé sur ce refus, le Tribunal a considéré que, compte tenu de la jurisprudence, de la doctrine et des faits remis dans leur contexte, le locateur était justifié de refuser la cession puisque le changement de locataire a pour effet de rendre sa position moins avantageuse qu'elle ne l'était avec les locataires et est susceptible de lui causer un préjudice financier.

Cette décision nous apprend plusieurs choses, premièrement, au-delà de l'enquête de crédit, vous pouvez demander une preuve de revenus et puisque le tribunal confirme que le revenu est un critère à considérer, refuser de fournir une preuve de revenu serait aussi un motif de refus.

Dans les critères d'appréciation d'un candidat en cession de bail, la preuve de revenu demeure ici aussi importante que les bonnes habitudes de paiement.

When a landlord receives a notice of lease assignment from their tenant, their basic right is to conduct a financial and behavioral investigation of the applicant in order to make an informed decision to accept or refuse the applicant.

Over the years, the Administrative Housing Tribunal has clarified and established the valid reasons for accepting or refusing candidates.

The grounds for refusal must be serious.

More recently, the Court explains to us that, without requiring a specific document, the owner has the right to ask the candidate for recent proof of his income and that he has the financial capacity to assume the various obligations (rent and electricity, internet, insurance for instance) related to the lease.

What is more, the landlord has a not simple and very subjective assessment task of determining whether the declared income is sufficient to meet all the obligations related to the lease. Sometimes this task is relegated to an administrative judge after a landlord's refusal based on insufficient income.

Me Karine Morin had this task in February 2021and determined that the owner was right to refuse.

18 To constitute a "serious ground" for refusing the assignment of lease, authors Lamontagne and Larochelle explain:1 "The solvency and reliability of the transferee therefore take on great importance here for the landlord. The landlord is therefore justified in refusing consent if the change of tenant has the effect of making his position likely less advantageous or likely to cause him harm; this will be the case, in particular, if the tenant is insolvent or does not have the financial capacity to meet the obligations of the lease, if the change of tenant implies a change of destination of the premises, if the activities of the new tenant are incompatible
with those of the other tenants or are in contravention of an exclusivity clause." The jurisprudence has also considered the objective fear of loss of financial security for the landlord as one of the factors to be assessed.

In that decision, the landlord turned the applicant away on the grounds that the applicant "poses a significant financial risk. And he continues... "The prospective tenant does not seem to have sufficient financial solvency to rent a condo for $1,450 per month and pay for other expenses such as internet, Hydro-Quebec... his current hourly rate suggesting that the lease would not be respected."

The landlord further states that his answer is based on the applicant's ability to pay

Suite à la page 14

Suite de la page 13 : LEASE ASSIGNMENT Reasons of income-based refusal - Updated with recent jurisprudence

and not on the outcome of the credit check.

In rendering her decision, Me Karine Morin, cites a 2020 decision on the assessment of a candidate's financial capacity: in Szemes v. Northside Inc.:

„It is true that nowhere does the law provide for a ratio, an objective standard or a percentage of income beyond which a landlord can legitimately presume the inability to pay the rent. People are free to allocate their income to the various budget items as they see fit.
Therefore, when it comes to the financial capacity of a prospective transferee,
the assessment must be carried out in the overall context of the financial obligations arising from the lease (heating, electricity, hot water, etc.) but without strict and restrictive limits depending on the income earned.
Beyond the ability to pay rent, the jurisprudence has also considered the objective fear
of loss of financial security for the landlord (5).
The Tribunal must determine whether the reasons submitted by the landlord are, in light of all the circumstances, serious.7 Based on this refusal, the Tribunal considered that, given the jurisprudence, doctrine and facts put into context, the landlord was justified in refusing the assignment since the change of tenant has the effect of making his position less advantageous than it was with the tenants and likely to cause him financial harm.

This decision tells us several things. First, beyond the credit check, you can ask for proof of income and since the court confirms that income is a criterion to consider, refusing to provide proof of income would also be a reason for refusal.

In the evaluation criteria of a candidate for assignment of lease, proof of income remains here as important as good payment habits.

Rossi c. Bachar 546823
Szemes c. Nothsine inc 2019 QCRDL 40949

PARC IMMOBILIER À RÉNOVER, EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES À VENIR?

Afin de respecter les objectifs européens, plusieurs pays adoptent des politiques environnements et de nouveaux critères à respecter. Mais l'atteinte de ces objectifs entraine des coûts supplémentaires et une pression sur le marché immobilier.

La Belgique vit actuellement une crise énergétique et doit apporter des changements pour respecter les objectifs européens.
De plus, tous les acteurs s'inquiètent de la capacité d'acheter des logements neufs ou de les rénover.

- En quatre ans, les prix des maisons ont augmenté de 22,7 % et ceux des appartements de 20,5 %.
- La hausse de prix des matériaux de construction. Bois, matériaux isolants, acier et métaux non ferreux ont augmenté de 15 à 25 % fin 2021. Et suite à la guerre en Ukraine, ils auraient encore augmenté de 12 % depuis le début de l'année, selon la Confédération Construction.
- Ajouter le volet durabilité : Près de 95 % du parc résidentiel devra être rénové d'ici 2050 pour satisfaire aux objectifs européens. Soit 4,5 millions de logements à rénover.

Les logements qui ne disposent pas d'un niveau de PEB (performance énergétique des bâtiments) suffisant auront l'obligation de réaliser des travaux de rénovation.

En Belgique, selon l'UGent, 45% des ménages ne disposent pas des moyens suffisants pour effectuer ces travaux énergétiques.

Tout comme au Québec, la capacité financière reste un enjeu majeur et le Gouvernement doit intervenir afin d'éviter une plus grande détérioration du parc immobilier.
C'est le cas de la France qui impose des règles strictes mais accompagnées d'aides.

En France, une évaluation officielle est obligatoire pour chaque logement.
Sur une échelle comptant sept niveaux, le bâtiment résidentiel est classé entre A, extrêmement performant, et G, extrêmement peu performant.

Et dès 2025, ce critère(2) deviendra „un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire"

- À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en

location ;
- À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1.200.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;
- À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2.600.000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

Chaque propriétaire a dû faire faire un diagnostic de performance énergétique de ses logements.

Mais le gouvernement français aide ses citoyens dans leurs efforts de rénovation énergétique. Selon leurs revenus et le type de logements, de nombreuses aides(3) sont disponibles :
- MaPrimeRénov'
- MaPrimeRénov' Sérénité
- Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ)
- La prime Coup de pouce économie d'énergie
- Chèque énergie pour aider à payer des factures d'énergie ou des travaux de rénovation
- Aides des entreprises de fourniture d'énergie (CEE)
- TVA à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique
- Réduction d'impôt Denormandie
- Exonération de la taxe foncière pour les travaux d'économies d'énergie
- Les aides locales pour financer vos travaux de rénovation énergétique

Au Québec, trois programmes existent mais ne répondent pas aux besoins de tous :
- Rénoclimat : Rénoclimat vous guide dans vos travaux de rénovation résidentielle pour améliorer la performance énergétique de votre habitation. Aide financière du programme Rénoclimat si vous effectuez :

- des travaux d'isolation;
- des travaux d'étanchéité;
- le remplacement de portes et de fenêtres;
- l'installation ou le remplacement de systèmes mécaniques (système de ventilation, chauffe-eau, thermopompe, système de chauffage et système géothermique).

Tous les immeubles ne sont pas admissibles: Immeuble résidentiel à logements multiples d'au plus 3 étages hors sol et d'une superficie au sol (empreinte au sol) maximale de 600 m2.

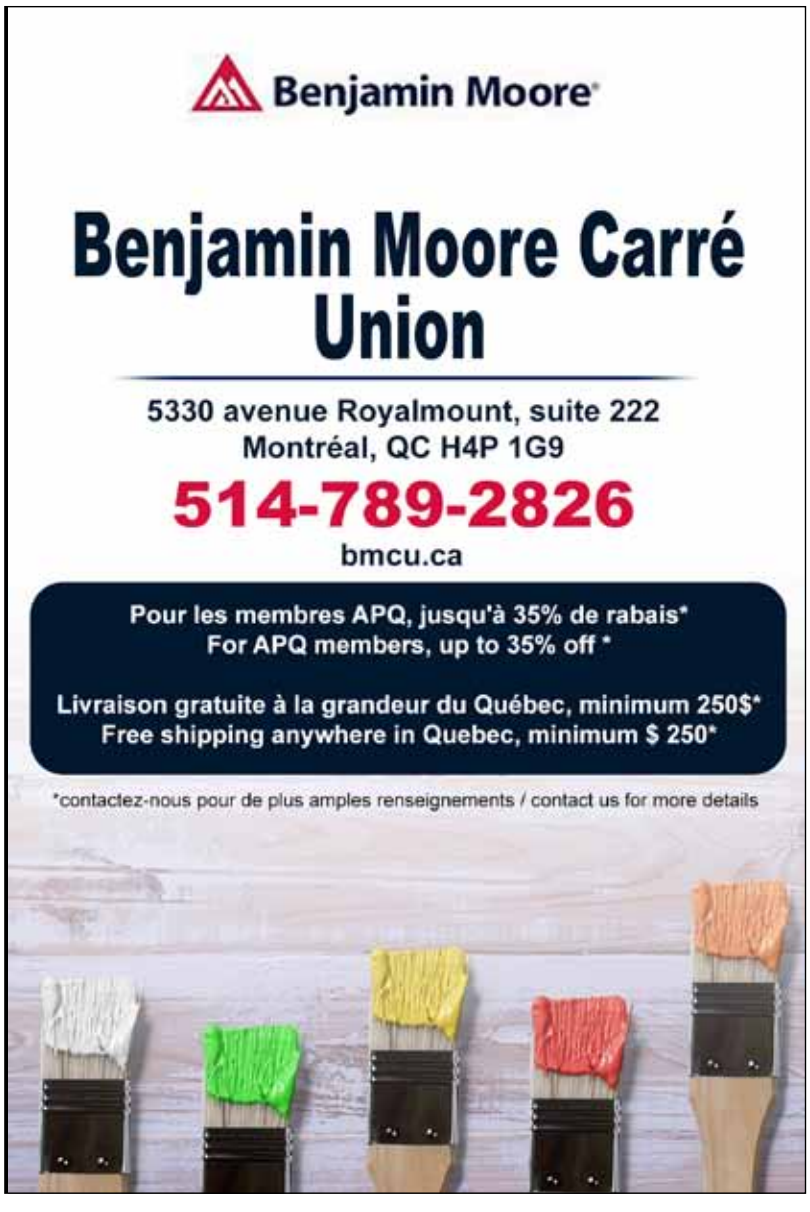
- Chauffez vert :

-Remplacement d'un système de chauffage au mazout ou au propane par un système alimenté par une énergie renouvelable, par exemple l'électricité.
-Remplacement d'un chauffe-eau au mazout ou au propane par un chauffe-eau alimenté par une énergie renouvelable, par exemple l'électricité.

- Éconologis : le programme Éconologis est offert d'octobre à mars seulement et pour les ménages à faibles revenus

Le Québec doit aussi apporter des modifications réglementaires pour réduire les émission de GES et améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier.
Mais tout comme la Belgique, les coûts des matériaux ont fortement augmenté et la main d'œuvre est manquante.
Il faudra plus de subventions pour atteindre un objectif de bien commun.

(1) https://trends.levif.be/economie/magazine/des-logements-bientot-impayables/article-normal-1540047.html?cookie_check=1649188134
(2) https://www.pap.fr/actualites/loi-climat-les-proprietaires-bailleurs-face-a-la-lutte-contre-les-passoires-energetiques/a22519#:~:text=Un%20logement%20%C3%A9nerg%C3%A9tiquement%20d%C3%A9cent%20d%C3%A8s,de%20r%C3%A9sidence%20principale%20du%20locataire.
(3) https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovationque#:~:text=L%27%C3%A9co%2Dpr%C3%AAt%20%C3%A0%20taux,jusqu%27au%2031%20d%C3%A9cembre%202023.
(4) https://transitionenergetique.gouv.qc.ca/residentiel



Me Robert Soucy

ENDOSSEMENT D'UN BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE : LA CAUTION PEUT-ELLE ÊTRE RÉSILIÉE?

Endorsement of an open-ended lease: Can the surety be terminated?

La locatrice en appelle à la Cour du Québec contre une décision de la Régie du logement refusant de tenir la caution responsable des obligations de la locataire. La locatrice a un bail en vigueur du 1er septembre 2017 ou 31 août 2018. Le 24 mars 2018 la caution signé un document titré : Endossement de bail. Cet endossement signé prévoit :

‘‘Je, soussigné… accepte par la présente d’endosser le bail signé entre la locataire et la locatrice en faveur du locateur, et ce, tant et aussi longtemps que le locataire ci-haut désigné demeure dans ce logement.
Je deviens, par la présente solidairement responsable avec le locataire de l’exécution des obligations dudit bail pour la durée de celui-ci et pour les renouvellements futurs.’’

Deux semaines après la signature de cet engagement, la caution transmet à la locatrice une message l’avisant qu’il ne se porte pas responsable du renouvellement du bail. La locatrice réplique qu’elle considère la caution responsable tant et aussi longtemps que la locataire occupera le logement visé par le bail. Le 17 mai 2018 la locatrice augmente le loyer de 15,00$ en donnant un avis à la locataire. La caution ne reçoit pas copie de l’avis d’augmentation et la locataire ne conteste pas cette augmentation demandée.

La locataire fait défaut de payer son loyer, le 28 septembre 2018, la locatrice dépose une demande de non-paiement du loyer et demande à ce que la caution soit condamnée solidairement avec la locataire au paiement du loyer de même que la résiliation du bail.

<u>Décision de la Régie du logement.</u>
À l’audience la locataire est absente. La caution se présente à l’audience et demande à la Régie du logement de donner un effet à son refus transmis à la locatrice de cautionner les obligation de la locataire après la fin du bail, soit le 31 août 2018,

Le 19 novembre 2018, la Régie du logement résilie le bail ordonne l’expulsion de la locataire et condamne la locataire au paiement du loyer dû, soit 2085,00$. Toutefois, la Régie du logement rejette la demande à l’égard de la caution. Elle justifie sa décision en ces termes :

‘‘...Cependant, considérant l’affaire Létourneau c. Le Richelieu qui prouvait la possibilité pour la caution de se libérer de son engagement lors de la reconduction, la demande sera rejetée en ce qui concerne la caution[1].’’

<u>Les erreurs de la Régie du logement.</u>
Selon la Cour du Québec en appel[2], la décision Létourneau[3] ne s’applique pas aux faits de la présente affaire. Dans Létourneau, la Cour du Québec étudie l’existence du consentement donné par la caution à un ajout inséré à la section H-SIGNATURES du bail qui se lit comme suit :
‘‘Solidary responsible as long as the lease is reconducted’’.

La Cour du Québec conclut dans Létourneau que cet ajout ne précède pas la signature de la caution, mais bien celle des locataires, conséquemment ce sont les locataires qui sont visés par cet engagement et non pas la caution. La décision dans Létourneau constate, en fonction des faits, à l’inexistence d’un engagement exprès de la caution au-delà du premier terme du bail. Cette décision ne discute pas ni décide du droit d’une caution de retirer son engagement de cautionner les obligation d’un locataire lors de la reconduction du bail. Cette erreur quant à l’usage que fait la Régie du logement de la décision Létourneau constitue une erreur de droit justifiant l’intervention de la Cour du Québec en appel.

La deuxième erreur déterminante selon le Tribunal d’appel, c’est que la Régie du logement a omis d’examiner l’existence et la portée du consentement donné par la caution. Une fois écartée la décision Létourneau, le tribunal d’appel est forcé de conclure à l’absence de motifs expliquant et justifiant la décision de la Régie du logement. Tel qu’il en a le pouvoir le Tribunal d’appel procède à l’examen des questions en litige omis pas le Régie de logement.

<u>Le droit de la caution de retirer son engagement.</u>

La caution soutient que les dispositions relatives au bail de logement sont d'ordre public et que tout cautionnement pour être valide doit nécessairement intervenir sur le formulaire obligatoire selon l'article 1895 du Code civil du Québec. Selon cette position lors de l'entente du 24 mars 2018, la locatrice aurait dû faire un nouveau bail et obtenir la signature de la caution à l'endroit prévu à cette fin. La présente décision en appel soit Entreprises Bojoli inc. c. Synnott[4] décide qu'en matière de bail de logement, l'article 1893 du Code civil du Québec, mentionne les règles auxquelles il est interdit de déroger. Toutes impératives que soient ces règles, il demeure que toute clause qui y serait contraire est frappé de nullité relative et non pas de nullité absolue. Les intérêts particuliers que le législateur souhaite sauvegarder sont ceux du locataire, et non ceux de la caution qui ne peut se prévaloir des dispositions d'ordre public du bail de logement pour soulever la nullité de son cautionnement. Un cautionnement peut-être très bien être constaté dans un document distinct[5]. Comme tout autre contrat en droit civil, le cautionnement se forme du seul consentement des parties sans qu'aucune formalité ne soit exigée. Ce contrat entre le locateur et la caution est distinct de l'obligation principale et il est régi par le chapitre consacré au cautionnement, soit par les articles 2333 et suivants du Code civil du Québec. Le consentement donné par la caution n'est pas contesté par les parties. Ainsi, l'engagement de la caution ne prévoit pas la possibilité de la résilier et puisque ledit cautionnement ne prévoit pas une période fixée d'avance, nous devons recourir au droit de résiliation unilatéral prévu à l'article 2362 du Code civil du Québec. Le droit de la caution de mettre fin au cautionnement n'existe qu'après trois ans. Le législateur a voulu assurer à la caution de résilier ce type de cautionnement à durée indéterminée, susceptible autrement d'être perpétuel[6].

La locatrice devait-elle informer la caution de l'augmentation de loyer?

La jurisprudence a déjà établi les principes directeurs de l'obligation de renseignement comme suit :

''La connaissance réelle on présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;
La nature déterminante de l'information en question;
L'impossibilité du créancier de se renseigner lui-même ou sa confiance légitime envers le débiteur de l'obligation de renseignement[7].''

Le Tribunal en appel est d'avis que la reconduction du bail est nommément envisagée par les termes du cautionnement. Il s'agit de l'intention commune des parties, la locatrice n'aurait pas l'obligation d'informer la caution de la reconduction du bail, ni de l'augmentation de loyer. Selon le tribunal, la preuve n'établit pas que la caution ignorait ces information, ni qu'elle lui était impossible de se renseigner elle-même auprès de la locataire.

L'obligation de la caution est solidaire en vertu de son engagement. ''Je deviens, par la présente solidairement responsable avec le(s) locataire(s)…'' Le Tribunal en appel, accueille l'appel de la décision rendue le 19 novembre 2018 par la Régie du logement et condamne la locataire et la caution solidairement à payer à la locatrice la somme de 2085,00$.

The landlady appealed to the Court of Québec against a decision of the Régie du logement refusing to hold the surety liable for the tenant's obligations. The landlady has a lease in effect from September 1, 2017 to August 31, 2018. On March 24, 2018 the surety signed a document entitled: Lease endorsement. This signed endorsement provides:

"I, the undersigned... hereby agree to endorse the lease signed between the tenant and the landlady in favour of the landlady, for as long as the tenant designated above remains in this unit.
I hereby become jointly and severally liable with the tenant for the performance of the obligations of the said lease for the duration of the lease and for future renewals."

Two weeks after the signing of this commitment, the surety sends the landlady a message informing her that he is not responsible for the renewal of the lease. The landlady replies that she considers the surety responsible as long as the tenant occupies the dwelling covered by the lease. On May 17, 2018 the landlady increased the rent by $15.00 by giving notice to the tenant. The surety does not receive a copy of the notice of increase and the tenant does not contest this requested increase.

The tenant fails to pay her rent. On September 28, 2018, the landlady files a request for non-payment of the rent and demands that the surety be ordered jointly and severally with the tenant to pay the rent as well as accept the termination of the lease.

Décision de la Régie du logement
At the hearing the tenant is absent. The surety appears at the hearing and asks the Régie du logement to give effect to its refusal sent to the landlady to guarantee the tenant's obligations after the end of the lease, i.e., August 31, 2018.

On November 19, 2018, the Régie du logement terminates the lease, orders the eviction of the tenant and condemns the tenant to pay the rent due, i.e., $2085.00. However, the Régie du logement shall dismiss the request in respect of the surety. It justifies its decision in these terms:
"... However, considering the Létourneau v. Le Richelieu case which proved the possibility for the surety to release himself from his commitment at the time of the renewal, the request will be rejected with regard to the surety1."

The errors of the Régie du logement
According to the Court of Québec on appeal,2 the Létourneau decision3 does not apply to the facts of this case. In Létourneau, the Court of Québec considered the existence of the consent given by the surety to an addition inserted in section H-SIGNATURES of the lease, which reads as follows:
"Solidary responsible as long as the lease is reconducted."

The Court of Québec concluded in Létourneau that this addition did not precede the signature of the surety, but that of the tenants, so it was the tenants who were affected by this commitment and not the surety. The decision in Létourneau finds, depending on the facts, that there is no express commitment on the part of the guarantor beyond the first term of the lease. This decision does not discuss or decide the right of a surety to withdraw his commitment to guarantee the obligations of a tenant when renewing the lease. This error as to

Suite à la page 18

Suite de la page 17 : Endorsement of an open-ended lease: Can the surety be terminated?

the Régie du logement's use of the Létourneau decision constitutes an error of law justifying the intervention of the Court of Québec on appeal.

The second decisive error according to the Appeals Tribunal is that the Régie du logement failed to examine the existence and scope of the consent given by the surety. Once the Létourneau decision had been set aside, the Appeals Tribunal was forced to conclude that there were no reasons explaining and justifying the Régie du logement's decision. As it has the power, the Appeals Tribunal examines the issues in dispute omitted by the Régie du logement.

<u>The right of the guarantor to withdraw his commitment.</u>

The surety submits that the provisions relating to the lease of housing are of public order and that any security to be valid must necessarily be on the mandatory form according to section 1895 of the Civil Code of Québec. According to this position during the agreement of March 24, 2018, the landlady should have made a new lease and obtained the signature of the surety at the place provided for this purpose. This decision on appeal, i.e., Entreprises Bojoli inc. v. Synnott4 decides that section 1893 of the Civil Code of Québec, with respect to housing leases, mentions the rules from which it is forbidden to derogate. However imperative these rules may be, the fact remains that any clause that would be contrary to them is subject to relative nullity and not to absolute nullity. The particular interests that the legislator wishes to safeguard are those of the tenant, and not those of the surety who cannot rely on the public policy provisions of the housing lease to raise the nullity of his suretyship. A bond may very well be found in a separate document5. Like any other contract in civil law, suretyship is formed with the sole consent of the parties without any formality being required. This contract between the landlord and the surety is distinct from the principal obligation and is governed by the chapter devoted to suretyship, that is, by sections 2333 et seq. of the Civil Code of Québec. The consent given by the guarantor is not contested by the parties. Thus, the guarantor's commitment does not provide for the possibility of terminating it and since the said surety does not provide for a predetermined period, we must resort to the right of unilateral termination provided for in section 2362 of the Civil Code of Québec. The right of the surety to terminate the bond exists only after three years. The legislator wanted to ensure that the guarantor terminated this type of guarantee of indefinite duration, which could otherwise be perpetual6.

Did the landlady have to inform the surety of the rent increase?

Jurisprudence has already established the guiding principles of the obligation to provide information as follows:

"Actual knowledge is presumed, of the information by the party responsible for the obligation to provide information;
The determining nature of the information in question;
The creditor's inability to inquire himself or his legitimate expectation of the debtor of the obligation to provide information7."

The Tribunal on Appeal is of the opinion that the renewal of the lease is contemplated by name by the terms of the bond. This is the common intention of the parties, the landlady would not be obliged to inform the surety of the renewal of the lease, nor of the rent increase. According to the Court, the evidence does not establish that the surety was unaware of this information, nor that it was impossible for her to inquire herself with the tenant.

The obligation of the guarantor is solidary by virtue of his commitment. "I hereby become jointly and severally liable with the tenant(s)..." The Tribunal on appeal, allowed the appeal of the decision rendered on November 19, 2018 by the Régie du logement and ordered the tenant and the surety jointly and severally to pay the landlord the sum of $2085.00.

1. Entreprises Bojoli inc. c. Synnott, 2018 QCRDL 38240;
2. Entreprises Bojoli inc. c. Synnott, 2020 QCRDL 339, par. 23;
3. Létourneau c. Le Richelieu, 2018 QCCQ 5618;
4. Supra, note 2, par. 34;
5. Boudreault T, Mar, les sûretés, 4e édition, Chambre des notaires, 2014, par. 837;
6. Commentaires du ministre de la Justice. Le Code civil du Québec, T.2, Québec, Les publications du Québec. Art. 2362 C.c.Q;
7. Supra, note 2, par. 56.

LES PROPRIÉTAIRES LOCATIFS DEMANDENT AU GOUVERNEMENT DE REDRESSER LES INJUSTICES!

Montréal, le 20 avril 2022 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande au gouvernement de redresser les injustices qui perdurent envers les propriétaires de logement au Québec.

„Les propriétaires de logements n'ont obtenu aucun changement législatif pour les aider dans la gestion de leurs locataires ou une réduction de leurs pertes financières. On peut commencer par parler du dépôt de garantie qui n'est toujours pas autorisé et aurait pourtant permis à plusieurs propriétaires de ne pas retrouver des logements saccagés ou insalubres!" selon Martin Messier Président de l'APQ.

Les associations de locataires réclament un registre des baux pour limiter les hausses de loyer et donc contrôler le marché locatif, mais ce serait le phénomène inverse qui se produirait avec un registre des baux. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'un tel registre est tout à fait inadéquat et ne réglerait pas la situation énoncée.

On doit permettre au marché de se réguler tout seul sans un contrôle des loyers encore plus restrictif que celui imposé au Québec.
Le vrai problème est l'imposition et le maintien de la clause G ainsi qu'une méthode de fixation des loyers désuète.

„On semble oublier que le prix des loyers est protégé, trop selon les propriétaires: les locataires n'ont qu'à dire je refuse la hausse et je reste dans mon logement. Le propriétaire devra ensuite, s'il veut augmenter le prix du loyer, faire une demande au Tribunal administratif du logement, faire les calculs, prendre une journée de congé pour se présenter au Tribunal et aller soumettre les preuves de ses dépenses." d'ajouter Martin Messier.

„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 aborde l'endettement des propriétaires, le stress du respect des obligations réglementaires et gouvernementales!." selon Martin Messier, président de l'APQ.

À quand des subventions pour soutenir tous les locataires qui en ont besoin avec des aides au logement, puisque ce n'est pas aux propriétaires d'habitations locatives de soutenir financièrement les locataires?

Les propriétaires de logements réclament également des subventions pour entretenir le parc locatif qui est vieillissant. Les propriétaires ne peuvent pas compter sur la méthode de fixation de loyer actuelle qui ne soutient pas le marché locatif : Comment rénover avec 1.67$ pour chaque tranche de 1000.00$ dépensés pour des travaux majeurs?

Pour conclure, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle que pour stimuler le marché locatif résidentiel il faut aider les propriétaires à bien entretenir leur immeuble, ce qui inclut un taux de majoration de loyer plus raisonnable ou des subventions.

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. Inspection Bâtiments
19. Peinture

1. Annonces de location

SeecliQ.com
www.SeecliQ.com

Site d'annonces classées en immobilier. En 3 clics propulsez vos annoncer 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 bail, sous-sol

Carte de crédit, virement, Interac, RBQ, APCHQ

8. Courtiers 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, conventionnels, 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'accés

10% rabais aux membres APQ

11. Drainage

Drainage Québécois
Robert Béland
TEL : 514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de toilettes /Test de fumée

Groupe Sanyvan
514-644-1616 / 1877-40-DRAIN
Fax: 514-498-7072
www.groupesanyvan.com

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

12. Exterminateur

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454

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

SOS THERMIQUE
Tél : 514-923-5386
www.sosthermique.ca

Technique novatrice en matière de contrôle d'insectes et des moisissures avec plus de 30 ans d'expérience.
La solution contre les punaises de lit:
Immédiate
Sécuritaire
Sans pesticide

13. Gestion d'appels

Suivre Mes Appels.com
www.suivremesappels.com
Tél.: 1 866 559 5169

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

14. Gestion Immobilière

Avantages Condo
www.avantagescondo.com
info@avantagescondo.com
1 877 731 8647

Pour les syndicats de copropriétés:
- Déclaration de copropriété, consultations juridiques

Ges-Mar Inc. Gestion immobilière
Tél.: 514.866.1587
contact@ges-mar.net
www.ges-mar.net

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

Immo triangle
Tél.: (514) 376-6886
js@triangle.immo

Services Immobiliers Triangle
Gestion d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels.
Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapport mensuels personnalisés, etc…
EGALEMENT DISPONIBLE :
Service de location seulement.

15. Huissiers de justice

Darveau & Associé, Huissiers de Justice SENC
Tél. : (514) 990-2999
darveauhuissiers@bellnet.ca

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

Philippe & Associés, Huissiers de Justice
Tél. : (450) 491-7575
Philippe@huissiersdejustice.ca

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

16. Impôts fiscalité

Centre financier Carrefour Planificateur financier
Louis Robert, Planificateur financier
Tél.: (514) 396-7788
louis.robert@centrefinanciercarrefour.com
www.placementsimmobilier.com

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

Maxime Hémond Pl. Fin., M. Env., Groupe Investors
Tél.: (438) 826-1161
450-973-2333, poste 503
Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier
Représentant en épargne collective

ANNUAIRE Région Estrie

CATÉGORIES

Annonce de location
Assurances
Avocats
Centre de rénovation
Chauffage
Extermination
Peinture

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
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
https://www.maitre-inspecteur.com/
https://www.maitreinspecteur.com/
Nous sommes une entreprise de géni-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
- 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. Annonce de location

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

2. Assurances

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances
2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363
- Programme d'assurances pour les immeubles à revenus et bâtisses commerciales

3. Avocats

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
* Tarifs préférentiels aux membres du RPHL
-**Spécialistes:** relation locateur-locataire,

4. Centre de rénovation

GROUPE ANCTIL
Matériaux Anctil inc.
3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton
Tél. : (819) 846-2747
Matériaux Magog Orford
205 rue Centre, Magog
Tél. : (819) 843-4441
** Escomptes membres RPHL*

Réno Dépôt
3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-7662
*** Escomptes membres RPHL**

5. Chauffage

Filgo Energie (thermoShell)
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
*** Escomptes membres RPHL**
-Huile à chauffage, mazout
-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

6. Extermination

Solution Cimex
Tél : 450-522-3393
Sans frais: 1-877-438-5454
Punaises de lit? Pas de panique on s'occupe de vous!
-Traitement vapeur et traditionnel;
-Service de congélation;

7. Peinture

Bétonel
Bétonel Dulux*
Code RABAIS 30758755
***Escompte membres RPHL**
-44 William-Ives, Sherbrooke
Tél : 819-564-7889
-2678 King O. Sherbrooke
Tél : 819-566-6366
-425 Principale, Granby
Tél : 450-372-5055

ENQUÊTE QUÉBÉCOISE SUR LE CANNABIS 2021 : SURVOL DES RÉSULTATS

(Institut de la statistique du Québec)

La proportion de consommateurs de cannabis âgés de 15 ans et plus a augmenté entre 2018 et 2021 au Québec, passant de 14 % à près de 20 %. Cette augmentation est observée chez tous les groupes d'âge de 25 ans et plus. Chez les 15 à 17 ans, au contraire, la proportion de consommateurs a diminué d'environ 3 points de pourcentage entre 2018 et 2021.

La troisième édition de l'Enquête québécoise sur le cannabis se penche entre autres sur la prévalence et les méthodes de consommation de cannabis, les sources d'approvisionnement et les perceptions de la population à l'égard de cette substance.

Consommation de cannabis au Québec

- Près d'un Québécois de 15 ans et plus sur cinq (20 %) a déclaré avoir consommé du cannabis dans l'année.
- La plus grande proportion de consommateurs de cannabis se trouve chez les 21-24 ans (43 %).
- Les hommes sont proportionnellement plus nombreux que les femmes à avoir consommé du cannabis dans l'année (23 % contre 16 %).
- La proportion de consommateurs de cannabis a augmenté depuis 2018 (14 %).
- La proportion de consommateurs a diminué seulement chez les jeunes de 15 à 17 ans : elle est passée de 22 % en 2018 à 19 % en 2021. Elle a toutefois augmenté dans tous les groupes d'âge à partir de 25 ans.

Consommation et pandémie de COVID-19

- Près de 72 % des consommateurs de cannabis indiquent ne pas avoir modifié leur consommation en raison de la pandémie de COVID-19, alors que 24 % disent l'avoir augmentée et 3,7 % disent l'avoir diminuée.
- Les personnes ne s'étant pas du tout inquiétées pour leur santé dans le contexte de la pandémie de COVID-19 sont, en proportion, plus nombreuses à avoir consommé du cannabis (21 %) que celles s'étant un peu (18 %), ou moyennement ou beaucoup inquiétées pour leur santé (19 %).
-

Portrait des consommateurs

- Méthodes de consommation
- Fumer le cannabis est le mode de consommation le plus populaire en 2021 : 85 % des consommateurs utilisent cette méthode.
- La proportion des consommateurs disant fumer du cannabis a diminué depuis 2018, où cette proportion s'élevait à 96 %.
- À l'inverse, les proportions de consommateurs disant l'ingérer dans un produit alimentaire, une boisson ou sous la forme d'une pilule ou de gouttes orales, ou encore le vapoter ou le vaporiser, ont augmenté depuis 2018.
- Le vapotage de cannabis est une méthode de consommation plus répandue chez les jeunes de 15 à 17 ans (44 %) que chez leurs aînés, qui utilisent cette méthode dans des proportions variant de 8 % à 29 %, selon leur groupe d'âge.

Habitudes de consommation

- Près de 15 % des consommateurs de cannabis ont conduit un véhicule dans les deux heures qui ont suivi leur consommation.
- Près de 40 % des Québécois ayant consommé du cannabis dans l'année en ont consommé moins d'un jour par mois, environ 19 % l'ont fait occasionnellement (1 à 3 jours par mois), 26 % régulièrement (1 à 6 jours par semaine) et 15 % quotidiennement.

Approvisionnement

- Environ 70 % des consommateurs de cannabis se sont approvisionnés à la Société québécoise du cannabis (SQDC) en 2021. En 2019, alors que la SQDC n'était pas ouverte durant toute la période de référence de l'enquête, 45 % des consommateurs avaient dit y avoir acheté du cannabis.
- La proportion de consommateurs qui se procurent du cannabis auprès d'un fournisseur illégal a diminué depuis 2018 : de 32 % en 2018, elle est passée à 11 % en 2021.
- La proportion de con-

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 • BÂTISSES COMMERCIALES
• Conseiller en gestion de risques • Industrie de la construction • Industrie des services • Cautionnement
• Industrie manufacturière • Assurance crédit • Industrie du transport • Ferme
2171, rue King Ouest, bureau 101
Sherbrooke (Québec) J1J 2G1
819-563-0363
www.groupeverrier.com Télécopieur : 819-563-0005 1-800-567-3573

sommateurs qui se procurent du cannabis auprès d'un membre de la famille, d'un ami ou d'une connaissance a aussi diminué : de 78 % en 2018, elle est passée à 42 % en 2021.
- Environ 43 % des consommateurs de 21 ans et plus ont acheté leur cannabis exclusivement à la SQDC, alors qu'environ 20 % s'en sont procuré exclusivement auprès de sources autres que la SQDC.

Perceptions à l'égard du cannabis

- Environ 63 % des Québécois de 15 ans et plus estiment qu'il est socialement acceptable de consommer occasionnellement du cannabis à des fins non médicales. Cette proportion a augmenté depuis 2018, où elle se situait à 48 %.
- Toutes proportions gardées, les 15-17 ans et les 55 ans et plus sont plus nombreux que les personnes des autres groupes d'âge à estimer que la consommation occasionnelle de cannabis est tout à fait ou plutôt inacceptable (36 % et 37 %, contre 17 % à 30 % selon le groupe d'âge).
- Près de la moitié des Québécois de 15 ans et plus (45 %) considèrent que la consommation occasionnelle de cannabis entraîne un risque minime pour la santé et 18 % estiment qu'elle ne comporte aucun risque.

POSITION DE L'APQ

À la lecture de ce rapport, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est préoccupée par le nombre de consommateurs qui augmentent :
La proportion de consommateurs de cannabis a augmenté depuis 2018 (14 %).

La pandémie a exacerbé les plaintes de voisinage et les propriétaires de logements n'y ont pas échappé. Même si le bruit reste la plainte la plus importante, le désagrément causé par la fumée reste un motif de plainte récurrent.

Contrairement à un parc, les locataires ne peuvent se déplacer pour ne pas sentir les odeurs de fumée, la fumée de cannabis se propage à travers les murs.
Plusieurs propriétaires se prémunissent de ces problèmes en interdisant, dès la location, la fumée dans leurs logements.

Mais avec le nombre de consommateurs en croissance, on peut s'attendre à une hausse des locataires qui ne respectent pas cette interdiction. Si le locataire ne respecte pas cette interdiction ou trouble la jouissance paisible de ses voisins en fumant, vous devrez prendre action.

N'hésitez pas à contacter le service juridique pour qu'il vous guide dans cette situation.

SUPPLÉMENTS AU LOYER : COMBIEN DE LOCATAIRES SONT AIDÉS?

Selon le dernier budget 2022-2023 du Gouvernement du Québec*, on peut lire :

Près de 44 200 suppléments au loyer utilisés ou disponibles

Avec les annonces au regard du programme Supplément au loyer faites dans le cadre du budget 2022-2023, le nombre d'unités est haussé de 2 200, soit:

— 1 600 unités de Supplément au loyer − Marché privé, portant le total d'unités sur le marché privé à 19 986;

— 600 unités de Supplément au loyer d'urgence, portant le total à 2 309.

Si l'on considère tous les types d'unités au programme, le nombre d'unités atteint 44 184.

Donc à la fin de l'exercice 2022-2023, 44184 ménages devraient avoir été soutenus par ce supplément.

Mais selon Habitat en bref 2021(2), tous ses suppléments ne sont pas donnés:

Programme de supplément au loyer (PSL) - Nombre d'interventions 34 709 et 15 744 Nombre de ménages distincts aidés.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) revendique que plus d'aide directe aux locataires comme le supplément au loyer devrait être accordée.
Il faut commencer par attribuer tous les suppléments au loyer disponibles.

(1) page B.19 http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2022-2023/documents/Budget2223_PlanBudgetaire.pdf
(2) http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2021.pdf