

## CONSTRUCTION ET VISITE

Nous recommandons à ceux qui attendent la livraison d'un immeuble locatif de prendre le temps de faire une planification détaillée avec leur constructeur.

>>Page 2

## DOSSIER APQ : COVID-19

L'APQ reste présente pour vous aider et suivra la situation du COVID-19 reliée à vos immeubles, vos logements et vos locataires de près afin de vous fournir toutes les informations nécessaires.

>>Page 4

## COVID-19 ET LES DÉLAIS

Pendant que le monde fait une «Pause» pour la santé de tous, les propriétaires devront continuer à s'informer de quel délai n'a pas été suspendu par le gouvernement..

>>Page 10

# LES LOCATAIRES SONT RESPONSABLES DES DOMMAGES SUITE À L'ABANDON DE LEUR LOGEMENT

Les locataires ont habité le logement depuis le 1er février 2017 et ils soutiennent qu'ils n'ont pas eu la jouissance paisible du logement et qu'ils ont dû abandonner leur logement en date du 30 septembre 2018.

Texte complet à la page 14



Me Martin Messier

# COVID-19 : CONSTRUCTION ET VISITE DU LOGEMENT

## MOT DE L'ÉDITEUR

### *Construction and housing visits during COVID-19*

**N**ous vivons une période qui demande d'être attentif et créatif. La ré-ouverture des chantiers de construction qui visent la construction résidentielle est une excellente nouvelles pour les propriétaires.

#### **Ceux qui attendent la livraison d'un immeuble**

Nous recommandons à ceux qui attendent la livraison d'un immeuble locatif de prendre le temps de faire une planification détaillée avec leur constructeur. Les échéanciers de livraison seront difficiles à atteindre dans bien des cas. Il

nous faudra parfois choisir quel logement terminer en premier. Il est donc important de prendre le temps de bien comprendre les contraintes avec lesquelles votre constructeur doit composer.

Il faut également communiquer avec vos locataires afin de valider leur situation. Dans certains cas, les locataires peuvent retarder leur entrée dans le logement sans conséquence pour eux ce qui facilitera votre planification. Attention aux implications légales cependant car vous êtes tenu de livrer de logement. À défaut, le locataire pourrait décider de louer

ailleurs et tenter de recouvrer les frais qui découlent de cette situation. Vous aurez avantage à communiquer avec un juriste pour discuter de votre situation et prévenir les problèmes dans la mesure du possible.

#### **Ceux qui ont des locataires qui quittent**

##### La visite du logement

Pour les logements qui se libèrent, la visite du logement est possible en respectant les règles de distanciation et les précautions d'usage. Cependant, il est recommandé de faire plutôt une visite virtuelle des lieux.

L'APQ vous offre ce service si vous le souhaitez. Vous pouvez également faire un vidéo avec votre locataire pour le diffuser sur Seecliq.com pour favoriser la location de votre logement.

Nous vous recommandons de rencontrer aussi vos locataires virtuellement, idéalement en vi-

déo-conférence plutôt qu'au téléphone seulement.

##### La confirmation des arrivées et des départs

Nous avons préparés de nouvelles lettres que nous vous recommandons d'adresser à vos locataires pour confirmer que leur départ du logement. C'est à cette occasion que vous pourrez détecter si votre locataire a des problèmes à emménager dans un autre logement.

C'est la même chose pour les arrivées, avec les changements dans les emplois, les affectations il est important de prendre contact avec vos nouveaux locataires qui doivent emménager. Vous aurez avantage à commencer par vérifier que tout va bien avec celui qui quitte avant de parler avec celui qui arrive.

Les enjeux juridiques ne sont pas faciles à saisir dans toutes ces situ-

Volume 36 No 4  
Avril 2020

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  
Marie-Lyne Dufour  
Diana Mansour  
Élisabeth Labrie

#### Conseillers

Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
François Bonhomme

ations, aussi notre équipe juridique est disponible pour répondre à vos questions, en fonction de spécificités de votre cas.

N'hésitez pas à communiquer avec nous.

**W**e live in a time that requires from us to be attentive and creative. The re-opening of construction sites targeting residential construction is excellent news for rental property owners.

Those waiting for the delivery of a dwelling

We recommend that those waiting for the delivery of a rental property take the time to do a detailed planning with their building contractor. Delivery schedules will be difficult to respect in many instances. Sometimes we will have to choose which housing to finish first. It is therefore important to take the time to fully understand the constraints with which your building contractor must deal.

You must also get in touch with your tenants to assess their situation. In some instances tenants can delay their entry into their housing without any consequence for them, which will facilitate your planning. Beware of the legal implications however, because you are required to deliver the housing. Otherwise the tenant could decide to rent

elsewhere and try to recover the costs arising from this situation. It would be a good idea to contact an attorney to discuss your situation and prevent problems as much as possible.

Those who have tenants who are leaving

**The visit of the dwelling**

For the vacancies, the visit of the housing is possible while respecting the rules of social distancing and the precautions of use. However, it is recommended to take a virtual tour of the premises instead.

The APQ offers this service if you wish. You can also make a video with your tenant to broadcast it on Se-ecliq.com to promote the rental of your property.

We recommend that you also meet your tenants virtually, ideally by video conference rather than by phone only.

**Confirmation of arrivals and departures**

We have prepared new letters which we recommend you send to your tenants to confirm that they have vacated their dwelling.

This is when you can find out if your tenant has problems moving into another housing.

Likewise for arrivals, with the changes in the nature of jobs and assignments it is important to get in touch with your new tenants who have to move in. You should start by checking if everything is fine with the one who leaves before speaking with the one

who comes. Legal issues are not easy to grasp in all these new situations. But our legal team is available to answer your questions, depending on the specifics of your case.

So do not hesitate to contact us.



  
Benjamin Moore™

**NOUS SOMMES  
OUVERTS.  
POUR RÉPONDRE  
À VOS BESOINS.**

En tenant compte en tout temps de votre santé et de votre sécurité.

Appelez-nous au 514-789-2826  
ou visitez-nous sur  
bmcu222@gmail.com



 Benjamin Moore™

**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



## DOSSIER COVID-19

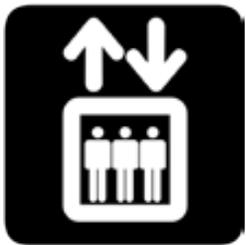
L'Association des Propriétaires du Québec (AP) met à la disposition de ses membres une affiche pour vos immeubles locatifs.

# ENSEMBLE, NOUS SAURONS TRAVERSER CETTE ÉPREUVE DIFFICILE.

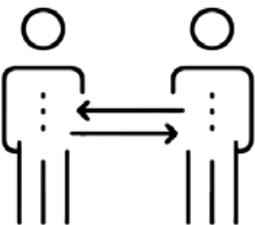
**Pour des raisons de sécurité et de conscience communautaire, nous vous remercions de respecter les directives sanitaires.**



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



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



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



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



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

*Nous vous rappelons qu'en cas de non-respect de certaines consignes, les délinquants sont passibles d'amendes et se retrouveront avec un possible dossier criminel en vertu d'un Décret du Gouvernement du Canada.*



# PÉTITION APQ : REPRISE DES AUDIENCES À LA RÉGIE DU LOGEMENT ET MESURES D'AIDE AUX PROPRIÉTAIRES

Montréal, le 31 mars 2020

À l'Honorable Andrée Laforest,  
Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation  
10 rue Pierre-Olivier-Chauveau  
Québec (QC) G1R 4J3

## Pétition

- 1- Attendu que les dossiers de non-paiement de loyer représentent plus de 65% des dossiers introduits en 2018-2019, soit 41 579 dossiers;
- 2- Attendu que les propriétaires de logements ne peuvent pas assumer des pertes de loyer pendant des mois(semaines);
- 3- Attendu que certains locataires profiteront de la situation pour ne pas payer leur loyer et y rester sans paiement jusqu'à la reprise des audiences à la Régie du logement;
- 4- Attendu que la situation s'aggrave par la suspension de toutes les audiences à la Régie du logement et de l'exécution des jugements, incluant ceux pour non-paiement de loyer;

Considérant que cette situation aura de graves préjudices financiers pour la grande majorité des propriétaires de logements locatifs au Québec;

Considérant que le délai qui va s'écouler entre la reprise des activités de la Régie du logement, de l'envoi de dates d'audience, la tenue de l'audience et l'exécution de la décision est préjudiciable aux propriétaires de logements;

Nous, soussignés (es), demandons au Ministre des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire de voir à

- Octroyer les ressources financières requises afin que la Régie du logement rétablisse dans les meilleurs délais les audiences pour non-paiement de loyer à l'aide de moyens technologiques.
- Mettre en place des mesures d'aide pour les propriétaires afin de les soutenir financièrement au même titre qu'une entreprise qui fournit des services essentiels, le logement étant un besoin essentiel. (ou)
- Attribuer une portion des versements des prestations gouvernementales directement au propriétaires, c'est à dire que le montant du loyer soit déduit des prestations reçues afin d'être versé directement au propriétaire, prélèvement à la source.
- Informer le public via le site internet de la Régie du logement que le paiement du loyer n'a pas été suspendu et qu'il doit continuer d'être payé.

Nous, soussignés (es), appuyons l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dans toutes ses revendications auprès des autorités compétentes pour régler ce dossier qui commence à causer de plus en plus de préjudices autant aux propriétaires qu'aux locataires;

**Rendez vous au <https://www.apq.org/pétition-en-ligne.aspx> pour signer la pétition électronique.**

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE : SONDAGE APQ 32.93% DES PROPRIÉTAIRES ONT UN LOYER IMPAYÉ POUR AVRIL 2020 ET 38.73% ONT ENCORE UN LOGEMENT À LOUER**

Montréal, le 16 avril 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaitait faire le portrait des loyers impayés suite au 1er versement de la Prestation canadienne d'urgence (PCU) qui a été reçu par plusieurs locataires.

Lors d'un précédent sondage mené par l'APQ du 2 au 3 avril 2020, 54% des propriétaires avaient au moins 1 loyer non payé au 2 avril 2020, mais qu'en est-il aujourd'hui?

*32.93% des propriétaires ont au moins un loyer qui est impayé au mois d'avril 2020, il y aurait donc plus de 90 000 propriétaires de logement qui se retrouvent avec au moins 1 locataire qui ne paie pas! de s'exclamer Martin Messier, le président de l'APQ.*

Les propriétaires ont été compréhensifs et patients et plusieurs ont attendu que leurs locataires puissent payer leur loyer. Même si certains profitent de la situation, la situation s'est améliorée.

À cela, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourage les propriétaires à ouvrir un dossier à la Régie du logement sans attendre la reprise des audiences d'ici la fin du mois.

12.68% de propriétaires disent qu'ils ont l'intention d'ouvrir un dossier à la Régie du logement d'ici la fin du mois si la situation ne se corrige pas. Il y aurait donc plus de 30 000 propriétaires qui feraient une demande à la Régie du logement. En 2018-2019, il y a eu 30 041 demandes en non paiement de loyer et résiliation du bail pour l'année entière selon le rapport annuel de la Régie du logement pour l'année 2018-2019.

Il est temps que le gouvernement vienne en aide aux propriétaires et aux locataires afin d'éviter que cela ne se produise. selon l'APQ.

### Visite des logements

Le sondage fait ressortir une grande inquiétude à l'approche du 1er juillet, celle de ne pas relouer ses logements.

*„Nous tenons à rappeler aux propriétaires de logements que les visites de logement ne sont pas interdites. Elles sont déconseillées pour limiter la propagation du virus COVID-19, mais plusieurs logements se louent avec des visites virtuelles.” selon l'APQ.*

38.73% des propriétaires ont encore au moins 1 logement à louer le 15 avril 2020.

*„Nous vous recommandons une visite virtuelle des lieux, parfois directement avec l'aide d'une vidéo filmée par votre locataire sinon par un membre de votre équipe désigné par vous. Si vous décidez de visiter le logement en personne et que tout le monde est d'accord pour le faire, vous devez prendre les précautions de distance, les visiteurs et vous devriez ne toucher à rien, n'ouvrir aucune porte et armoire, votre locataire devrait être le seul et il devrait y avoir une distance d'au moins 2 mètres entre chacune des personnes présentes. Nous vous recommandons de ne pas faire de visite de logement dans toute la mesure du possible mais plutôt d'utiliser les moyens technologiques.”*

### Communication avec tous les locataires

Que ce soit pour le paiement du loyer ou la location du logement, il faut privilégier la discussion. Certains profiteront de la situation pour ne pas payer mais la solidarité est de mise en cette période difficile.

*„Exceptionnellement cette année, nous vous recommandons de parler avec tous les locataires afin de prévenir les coups durs. Il faut s'assurer que ceux qui doivent partir quitteront réellement au 1er juillet et il faut faire la même chose avec ceux qui n'ont pas indiqué leur départ afin de vérifier qu'ils restent!” de conclure l'APQ.*

*Sondage réalisé entre le 15 et 16 avril 2020 par courriel avec 489 répondants. La marge d'erreur est de 5% avec un niveau de confiance de 95%. D'après l'étude „INRS – Urbanisation, culture et société : Les logements privés au Québec, juin 2002”, il y avait 277 000 propriétaires au Québec en 2002, donc avec 32.93% des propriétaires, cela donne plus de 90 000 propriétaires.*

# URGENCE SANITAIRE ET LES LOGEMENTS LOCATIFS

**P**ar décret, l'urgence sanitaire a été reportée au 4 mai 2020 le 5 avril dernier. Ce confinement ayant pour but de réduire les hospitalisations et ainsi réduire le nombre de décès.

L'Association des Propriétaires du Québec s'est entretenue avec le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation pour discuter de la situation actuelle et les problèmes vécus par le monde locatif.

## Mesure d'aide pour les propriétaires

Le dossier est sous étude, il faut voir l'impact financier que les propriétaires subissent après la demande du Premier Ministre aux propriétaires d'être compréhensifs.

Mais il est clair que tous les locataires doivent acquitter leur loyer, pas de gratuité envisagée.

## Reprise du secteur de la construction

Comme annoncé par le Premier ministre, une partie du secteur de la construction pourrait reprendre ses activités avant le 4 mai. Il faudra encore attendre de voir dans les prochains jours l'évolution de la situation avant que cette décision ne soit annoncée.

La construction d'habitations neuves est particulièrement touchée par la fermeture des services essentiels. L'APCHQ annonçait qu'en avril, mai et juin, c'était 10 000 habitations qui devaient être livrées. Ces futurs occupants pourraient ne pas po-

uvoir emménager à temps dû au retard causé.

Et parmi les acheteurs de ces habitations se trouvent des locataires qui ont déjà donné leur avis de départ ou des propriétaires qui ont des logements qui sont en construction.

## Guide Bonne pratique pour les déménagements

Les différents ministères concernés sont à l'œuvre pour mettre à disposition des nouveaux guides de bonne pratique. Un guide pour les bonnes pratiques lors des déménagements sera aussi diffusé, vous pouvez également visionner nos vidéos sur nos conseils dans l'intervalle.

## Reprise des auditions à la Régie du logement

La Régie du logement pourra reprendre ses audiences suite à la levée de l'urgence sanitaire. Nous avons abordé la question de la distanciation sociale dans les salles d'attente et d'audience à la Régie du logement.

De plus, de nombreux propriétaires, locataires ou témoins pourraient être plus à risque par leur âge plus avancé, et nous avons demandé que leur témoignage, voire l'audience au complet puisse se tenir à l'aide de moyens technologiques,

par conférence téléphonique ou vidéo selon les besoins de la cause et les moyens disponibles.

## Délai des baux et conditions de bail inchangés

Même si un décret suspend les activités de la Régie du logement, le délai pour aviser son propriétaire de son non-renouvellement est inchangé.

## Recommandations APQ

Nous recommandons aux propriétaires de logements de contacter leurs locataires qui n'ont pas répondu à l'avis de modification au bail. Par défaut de réponse, l'avis de modification est accepté mais il est préférable dans le contexte actuel de les contacter individuellement.

Aussi, les propriétaires devraient contacter leurs locataires qui ont indiqué leur départ au 1<sup>er</sup> juillet. Avec cet avis, les locataires ne peuvent pas rester après le 1<sup>er</sup> juillet même si leur logement n'est pas prêt ou qu'ils n'ont pas encore pu en trouver un nouveau.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible en tout temps pour discuter des préoccupations et demandes des propriétaires locatifs.



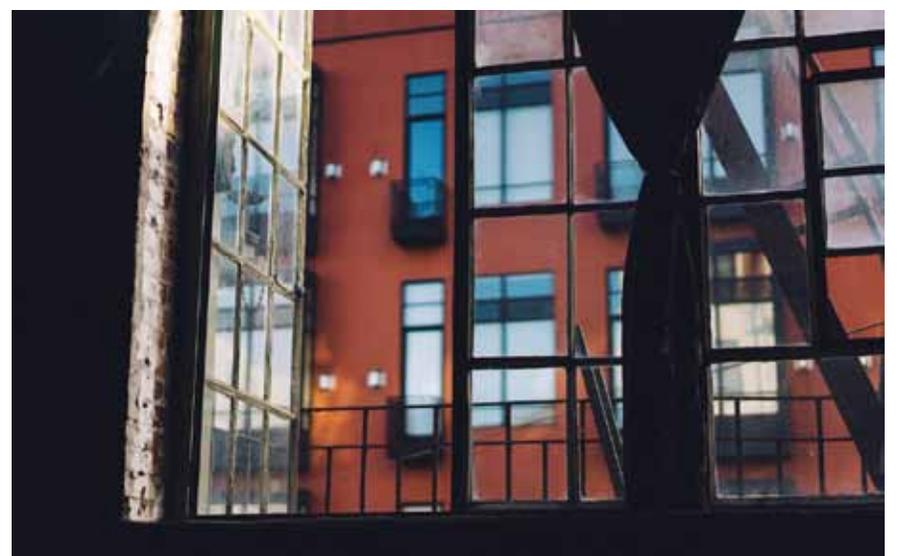
**DES VISITES EN 3 CLICS**

**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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE : **COVID-19 : NOUVELLES MESURES DE SANTÉ PUBLIQUE MONTRÉAL**

Montréal, le 8 avril 2020 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vient de prendre connaissance des nouvelles mesures émises par la direction régionale de santé publique de Montréal pour freiner la transmission de la COVID-19.

Dans l'ensemble, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) soutient les recommandations émises :

- Nettoyage et désinfection tous les jours et, si possible, toutes les 2 à 4 heures dans les aires communes (hall d'entrée, corridors, etc.):
- Interdiction des visites
- Interdiction de rassemblement

Mais Nous sommes en désaccord avec le point 4 soit :

- „Livraison de nourriture ou de biens uniquement dans le hall d'entrée  
• aucun livreur ne devrait circuler dans les corridors.”

Selon l'APQ, les résidents ne devraient pas circuler dans les corridors, les ascenseurs et se rassembler dans le hall d'entrée en attendant leur livraison des restaurants, des épiceries et des pharmacies. Plusieurs de nos locataires ou copropriétaires sont inquiets et pratiquent la distanciation sociale ce que ne permet pas la mesure prévue.

„Nous sommes en désaccord avec le fait que les livreurs et les locataires ou copropriétaires se rencontrent dans le hall d'entrée, les risque et le stress pour nos les gens qui veulent s'isoler ne sont pas adéquat.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

„Nous avons demandé des informations supplémentaires sur cette directive et son application, nous attendons des nouvelles de Santé Publique Montréal et du Cabinet de la ministre Andrée Laforest pour nous permettre de comprendre cette décision, qui sans explications, nous semble être une mauvaise idée.” d'ajouter Martin Messier.

Nous vous invitons à vous référer la page COVID-19 de l'APQ pour rester informé et prendre connaissance du communiqué émis et distribué aux portes par la Direction générale de la santé publique de Montréal.

### RÉFÉREZ L'APQ ET OBTENEZ 50\$

Aidez vos connaissances à devenir membre de l'APQ tout en étant récompensé.

<https://www.apq.org/programme-de-referencement.aspx>

Et pour chaque adhésion Argent, Or ou Platine de l'un d'eux, vous recevrez un chèque de 50\$\*!

Rien de plus facile!

\*certaines conditions s'appliquent



### REFER THE APQ AND GET \$50

Help your acquaintances to become a member of the APQ while being rewarded for it.

<https://www.apq.org/programme-de-referencement.aspx>

And for each Silver, Gold or Platinum membership from one of them, you will receive a cheque for \$50,00\*!

It's very easy!

\* certain conditions apply

# COLLECTE DE LOYER ET COVID-19

## Rent collection during COVID-19

**L**a COVID-19 a apporté un changement rapide de presque toutes nos habitudes : distanciation sociale, lavage des mains fréquent, épicerie en ligne,... Et la collecte de loyer doit aussi s'adapter au changement.

La collecte de loyer „porte à por-

te” est à proscrire. En plus de devoir maintenir une distance sécuritaire, vous échangez de l'argent comptant ou des chèques que vos locataires vous remettent.

Pour faciliter le paiement, les chèques post-datés remis au renouvellement ou début du bail restent à privilégier.

Le prélèvement bancaire pré-autorisé ou un virement interac sont également possibles.

Peu importe la méthode choisie entre le propriétaire et le locataire, il faut que cette solution soit viable à long terme.

*COVID-19 has brought a rapid change in almost all our habits: social distancing, frequent hand washing, online grocery shopping ...*

*And the collection of rent must also adapt to the change.*

*The „door-to-door” collection of rent should be prohibited because, in addition to having to maintain a safe distance, you exchange cash or cheques that your tenants give to you.*

*To facilitate payment, post-dated cheques given at renewal or start of the lease are preferred.*

*A pre-authorized direct debit or an Interac transfer are also possible.*

*No matter which method is chosen between the landlord or the tenant, this solution must be viable in the long term.*

*We must keep in mind to limit our possible encounter in order to limit the spread of the virus. The authorities have been warning us for several weeks now that measures of social distancing and new lifestyle habits will have to be adopted in the long term.*

*Yes, you can practice social distancing of 2 metres when collecting your rent but you could eventually touch contaminated papers.*

*Also, plan now with your new tenant an electronic payment method or the remittance of payments once a year.*

*Do not forget to indicate this on the lease when filling it out and signing it.*



**Service unique,  
protections adaptées  
L'assurance pensée pour  
les membres de votre Ordre**



Faites comme plus de 100 000 professionnels qui font déjà confiance à La Personnelle pour leurs assurances\*.

Voyez ce que La Personnelle peut faire pour vous

1 888 476-8737

lapersonnelle.com/apq



La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

\* Source : Rapport des membres d'ordres professionnels de La Personnelle, avril 2018.



Me Jean-Olivier Reed

# ATTENTION : PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES À REVENUS *QUELS DÉLAIS COURENT TOUJOURS AU TEMPS DE LA CODIV-19*

*CAUTION INCOME PROPERTY OWNERS!  
which deadlines are still in force during  
CODIV-19?*

**P**endant que le monde fait une «Pause» pour la santé de tous, les propriétaires d'immeubles à revenus devront continuer à s'informer de quel délai n'a pas été suspendu par le gouvernement.

## **1- Le processus et le délai pour les augmentations de loyer n'a pas été suspendu**

Si vous avez envoyé un avis d'augmentation de loyer, le locataire doit toujours vous répondre dans les 30 jours de la réception de votre avis. Sachez que le courriel et les textos sont toujours des moyens valides de communiquer entre propriétaire et locataire. Sachez par contre qu'il faut avoir une preuve de réception. Notre nouveau service d'envoi « AVISAREX » est un outil incontournable en ce moment, il faut que le destinataire ouvre le document en

cliquant sur le lien qu'il reçoit par courriel ou par message texte, sinon les autres modes de livraisons doivent être utilisés.

Si on lit l'arrêté ministérielle 4251 du 13 mars 2020 du juge en chef du Québec et de la ministre de la justice et combiné au communiqué de presse du 15 mars 2020 du Cabinet du ministre de la Justice, la suspension des procédures réfère à : « Les délais légaux pour entreprendre une poursuite civile ou pour déposer une procédure civile seront suspendus pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire.... ».

Ça ne réfère clairement pas aux délais d'envoi des avis dans les baux prévus au code civil du Québec. D'ailleurs, la Régie du logement ne parle pas de la suspension de ces délais nulle part sur son site internet.

Le propriétaire qui reçoit un refus de l'augmentation de loyer a donc toujours un mois de la réception du refus pour déposer une demande en ligne à la Régie du logement sinon il perdra son droit à la modification du bail. Le bail sera alors renouvelé aux mêmes conditions que l'année précédente. Ce délai n'a

pas été suspendu.

Les Membres de l'APQ peuvent avoir accès à une panoplie d'aide des conseillers juridiques afin de les aider à remplir cette demande en ligne et d'envoyer la procédure au locataire au temps de la pandémie.

Cette réponse s'appli-

que aussi aux délais pour la reprise de logement et l'éviction pour agrandissement ou subdivision.

## **2- Délai d'appel d'une décision de la Régie du logement maintenue**

Le délai d'appel à la Cour du Québec n'est pas suspendu et le propriétaire qui veut faire ap-



pel d'une décision de la Régie du logement doit rédiger, produire, signifier et déposer le rapport de notification à la Cour à l'intérieur du délai de 30 jours de la signature du jugement malgré la pandémie. La Cour du Québec est ouverte pour cette procédure. L'huisier est autorisé à signifier cette procédure malgré la pandémie. Cette exception est confirmée par le « Le plan de continuité des services de la Cour du Québec dans le contexte de la COVID-19 datée du 23 mars 2020 ».

### 3- Délai pour une révision d'une décision de la Régie du logement en fixation de loyer ou d'une rétractation de jugement n'est pas suspendu

Par l'effet d'un arrêté ministériel de la Ministre Danielle McCann signé le 17 mars 2020, le Gouver-

nement a suspendu l'effet de certains jugements de la Régie du logement qui prononcent l'éviction du locataire ainsi que l'éviction du locataire pour reprise de logement. L'objectif de cette mesure était d'empêcher les départs ou le déplacement des individus, elle n'a pas pour objectif de suspendre la loi sur la Régie du logement.

Ni la Régie du logement ni le Gouvernement au moyen d'un décret ou un arrêté ministériel n'a suspendu l'effet de la loi sur la Régie du logement. Puisque le plan de continuité du 23 mars 2020 de la Cour du Québec nous confirme que les articles 91 et suivants concernant de l'appel d'une décision de la Régie du logement ne sont pas suspendus, nous considérons que les articles 89 pour la Rétractation de jugement ainsi que l'article 90 sur la révi-

sion d'une demande de fixation de loyer ne sont pas eux non plus suspendus.

Nous vous suggérons donc de ne prendre aucun risque si vous avez des motifs de le faire, de déposer en ligne votre demande de rétractation de jugement d'une décision de la Régie du logement dans les 10 jours de la connaissance du jugement ou faire une demande de révision d'une décision dans le mois de la décision rendue en fixation de loyer.

**W**hile the world is taking a « Break » for the health of all, owners of income buildings will have to keep abreast of the deadlines that have not been su-

suspended by the government.

### 1- The process and the deadline for rent increases have not been suspended.

If you have sent a notice of rent increase, the tenant must still respond to you within 30 days of receiving your notice. Please be aware that e-mail and texting are still valid means of communication between landlord and tenant. Be aware however that you must have proof of receipt. Our new „AVISAREX” sending service is an essential tool at the moment: the recipient must open the document by clicking on the link he receives by e-mail or text message, otherwise the other delivery methods must be used.

If we read Ministerial Order 4251 of March 13, 2020 of the Chief Justice of Qu-

bec and the Minister of Justice, combined with the press release of March 15, 2020 from the Office of the Minister of Justice, the suspension of proceedings refers to: « The legal deadlines for initiating civil proceedings or for filing civil proceedings will be suspended for the duration of the state of health emergency... ».

It clearly does not refer to the deadlines for sending notices in leases provided for in the Civil Code of Quebec. Moreover, the Régie du logement does not mention the suspension of these deadlines anywhere on its website.

The rental property owner who receives a refusal of the rent increase therefore always has one month of receipt of the refusal to submit an online request with the Régie du logement. Otherwise he will lose his right to modify the lease. The lease will then be renewed on the same conditions as the previous year. This deadline has not been suspended.

APQ members can access a wide range of legal advisors' assistance to help them complete this online request and send the procedure to the tenant during the pandemic.

This answer also applies to the deadlines for the repossession of housing and the eviction to enlarge or for subdivision.

### 2- The deadline for

RÉDUISEZ VOTRE TAUX DE VACANCE À 0% AVEC LE SERVICE D'AFFICHAGE  
"CLÉ EN MAIN" DE APQ & PWS CANADA

Confiez-nous la mise en valeur et la mise en ligne de vos logements à louer.

#### PROMOTION DE LANCEMENT

##### Service Mensuel (sans contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Service de Photoshop inclus

##### Service continu (avec contrat):

- Affichage personnalisé et rédaction de votre annonce
- Affichage sur les sites Internet les plus consultés
- Stratégie publicitaire personnalisée
- Prise de photos de façon régulière afin d'assurer la mise à jour de vos offres
- Système de gestion de vos annonces afin de faire le suivi de vos contacts
- Support et coaching régulier de notre équipe



Contactez François pour plus d'information au 514-382-9670 poste 212 • info@apq.org

*Suite de la page 11 : CAUTION INCOME PROPERTY OWNERS! which deadlines are still in force during CODIV-19?*

**appealing a decision of the Régie du logement is maintained.**

*The time limit for appealing to the Court of Quebec is not suspended and the rental property owner who wants to appeal a decision of the Régie du logement must write, produce, serve and file the notification report with the Court within 30 days from the signing of the judgement despite the pandemic. The Court of Quebec is open for this procedure. The bailiff is authorized to serve this procedure despite the pandemic. This excep-*

*tion is confirmed by the « The continuity plan for the services of the Court of Quebec in the context of COVID-19 dated March 23, 2020. »*

**3- The deadline for a review of a decision of the Régie du logement in the setting of rent or a revocation of judgement is not suspended.**

*Because of a ministerial order of Minister of Health Danielle McCann, signed on March 17, 2020, the Government suspended the effect of certain judgements of the Régie du logement which pronounce the eviction of the tenant as well as the repossession of a housing.*

*The goal of this measure was to prevent the departure or displacement of individuals. It does not aim at suspending the Act respecting the Régie du logement.*

*Neither the Régie du logement nor the Government has, by means of a decree or ministerial order, suspended the effect of the Act respecting the Régie du logement. Since the continuity plan of March 23, 2020 of the Court of Quebec confirms to us that Sections 91 and following concerning the appeal of a decision of the Régie du logement are not suspended, we consider that Sections 89 for the Withdrawal of Judgement and Section 90 on the review of a request for setting of rent are also not suspended.*

*We therefore suggest that you take no risk if you have reason to do so, to file your request for revocation of the judgement of a decision of the Régie du logement online within 10 days of knowing the judgement or make a request of review of a decision within one month of the decision rendered in setting of the rent.*

## COVID-19 ET AIDE GOUVERNEMENTALE

Alors que la COVID-19 affecte le Canada, autant les Provinces que le Fédéral ont annoncé différentes mesures pour soutenir l'économie.

Au Québec, des prêts et des aides sont disponibles, mais la majorité des propriétaires locatifs qui n'ont que quelques logements pour leur retraite ne peuvent pas en bénéficier pour soutenir leurs pertes financières.

La Régie du logement a également suspendu ses audiences pour que personne ne soit évincé lors de cette crise sanitaire.

Mais seule la Colombie-Britannique a adopté une autre approche. Voici un tour des Provinces (voir tableau à droite page 14).

### LA COLOMBIE-BRITANNIQUE, L'EXEMPLE À SUIVRE?

La Colombie-Britannique va soutenir les propriétaires et les locataires pour que les locataires paient leur loyer.

„The funds will support renters experiencing a loss of income by helping them pay their rent and will be paid directly to landlords on their behalf, to ensure landlords continue to receive rental income during the pandemic. Benefiting people with low to moderate incomes, this supplement will be available to renters who are facing financial hardship as a result of the COVID-19 crisis, but do not qualify for existing rental assistance programs.”

<https://news.gov.bc.ca/releases/2020MAH0048-000561>

Donc les locataires qui auront perdu leurs revenus pourront demander de l'aide à ce fonds; le fonds versera directement aux propriétaires le montant de l'aide, afin de garantir que les propriétaires continuent de recevoir des revenus de location pendant la pandémie. Ce supplément sera accessible aux locataires confrontés à des difficultés financières du fait de la crise du COVID-19, mais qui ne sont pas éligibles aux programmes

Province/Territoire	Mesure liée au logement
Alberta	Suspension des expulsions "As a result of these new measures, no one will be evicted for non-payment of rent and/or utilities until after April 30, 2020"
Colombie-Britannique	Le gouvernement de la C.-B. vient en aide aux locataires et propriétaires pendant la crise de la COVID-19, suspension des évictions et gel des loyers
Manitoba	Le Manitoba reporte les audiences d'expulsion et impose un gel sur les hausses de loyer
Nouveau-Brunswick	Le droit des propriétaires d'immeubles, en vertu de l'article 19 de la Loi sur la location de locaux d'habitation, d'obliger les locataires à déménager en raison du non-paiement du loyer, et le pouvoir des médiateurs des loyers, en vertu de l'article 22 de cette loi, d'expulser des locataires pour la même raison, sont suspendus jusqu'au 31 mai 2020.
Terre-Neuve-et-Labrador	Suspension des évictions pour non-paiement "Ensure tenants of rental properties cannot be evicted if they have lost income resulting from COVID-19 and not able to pay rent."
Nouvelle-Écosse	Suspension des évictions "no tenant can be evicted because their income has been impacted by COVID-19, effective immediately for the next three months"
Territoires du Nord-Ouest	Suspension des évictions "Evictions from rental housing will not be carried out unless there is a significant matter including risk to other tenants or the NWTCH's building."
Nunavut	Aucune annonce officielle
Ontario	"Ordonnance suspendant l'exécution des ordonnance d'expulsion résidentielle jusqu'à décision contraire d'un tribunal. Tribunaux décisionnels Ontario ne rendra pas de nouvelles ordonnances d'expulsion jusqu'à nouvel ordre."
Île-du-Prince-Édouard	La province annonce un moratoire sur les expulsions. "Ordonnances d'expulsion ne seront pas exécutées durant la pandémie de COVID-19"
Québec	Suspension des évictions
Saskatchewan	Expulsions suspendues en raison de Covid-19
Yukon	Sécurité résidentielle pour les locataires pendant la pandémie de COVID-19. "Ce règlement interdit, pour les 90 prochains jours, l'expulsion des locataires qui sont en isolement ou ne peuvent payer le loyer à temps en raison de la COVID-19"

d'aide au loyer existants.

Même si les évictions sont suspendues, contrairement au Québec, des mesures d'aide ont été mises en place pour qu'autant les locataires que les propriétaires puissent maintenir leurs obligations financières.

Source : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/rental-housing/covid-19-eviction-bans-and-suspensions-to-support-renters>



**CENTRE DU PLANCHER 640**  
560, rue Dubois, Saint-Eustache (coin 25<sup>e</sup> avenue et autoroute 640)  
450.491.5655 | 514.990.1640 | 1.800.661.5655  
[www.plancher640.com](http://www.plancher640.com)



**ENTREPÔT DU PLANCHER LAVAL**  
1370, boul. des Laurentides, Laval  
450.669.3362  
[www.plancherlaval.com](http://www.plancherlaval.com)





Me Robert Soucy

## LES LOCATAIRES SONT RESPONSABLES DES DOMMAGES SUITE À L'ABANDON DE LEUR LOGEMENT

*Tenants are responsible for damages following the abandonment of their housing*

Les locataires demandent une diminution de loyer du 1er février 2017 au 30 septembre 2018, des dommages moraux de 1900\$ et des dommages pécuniaires de 607.08\$. La locatrice demande la condamnation des locataires pour une indemnité de relocation pour le mois d'octobre de 620\$, les frais d'énergie de 28\$ et de dépistage de 89.34\$. Les parties étaient liées par un bail annuel du 1er février 2017 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 610\$, reconduit au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 615\$ et aussi reconduit au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 620\$. Les locataires ont quitté leur logement le 30 septembre 2018.

### La demande des locataires

Les locataires ont habité le logement depuis le 1er février 2017 et ils soutiennent qu'ils n'ont

pas eu la jouissance paisible du logement et qu'ils ont dû abandonner leur logement en date du 30 septembre 2018. Ils prétendent que le logement a toujours été anormalement froid en raison d'un manque d'isolation, et ce, même après le changement des fenêtres, causant des coûts élevés d'électricité et affectant leur jouissance des lieux. Ils soutiennent que le logement était extrêmement humide, qu'il y avait des moisissures à l'intérieur des murs et à la surface de ceux-ci, leur causant des problèmes de santé les obligeant à prendre de la médication. Leurs symptômes étaient : irritation des yeux, du nez et de la gorge, écoulement nasal, respiration sifflante, toux, fatigue, maux de tête, etc.

Ils se plaignent aussi que la locatrice ne tondeait pas le gazon, laissant la végétation sauvage

atteindre une longueur démesurée, laquelle envahissait tout le terrain et empêchait les locataires de profiter du terrain et d'avoir accès à leur espace de rangement et en leur créant des réactions allergiques. Encore, ils témoignent qu'ils n'avaient pas les clés pour l'entrée avant de la maison, limitant ainsi leurs moyens de sortir de la maison en cas de sinistre. Cette entrée n'était pas déneigée l'hiver.

Devant le défaut de la locatrice de respecter son obligation de leur fournir la jouissance paisible des lieux et jugeant que le logement était devenu impropre à l'habitation, ils ont expédié une mise en demeure à la locatrice, accompagnée d'un avis d'abandon de logement reçu le 27 septembre 2018. Pour tous ces motifs, les locataires demandent une diminution mensuelle de loyer de

75.00\$ à compter du 1er février 2017 jusqu'à leur départ le 30 septembre 2018. Pour les troubles et inconforts, le stress, le manque de sommeil et les problèmes de santé, ils demandent des dommages moraux de 1900.00\$.

### La défense de la locatrice

La locatrice est représentée à l'audience par son fils qui précise que sa mère n'a jamais reçu de plaintes des locataires avant le mois de septembre 2018 au sujet du gazon. Devant l'insatisfaction soudaine des locataires, le gazon a été tondu le 25 septembre 2018 avant le départ des locataires.

Le fils de la locatrice prétend que le problème d'humidité, s'il y en avait un, était dû au mode de vie des locataires. La petite surface affectée de moisissures était locali-

sée dans la salle de bain et elle aurait pu être simplement nettoyée. Pour les moisissures, les locataires n'ont jamais pu lui monter, parce que les locataires prétendaient que les moisissures étaient à l'intérieur des murs. Il met en preuve une vidéo pour démontrer qu'il n'y a aucun problème de moisissures sur les murs. Le fils mandataire estime que le départ était illégal et que les locataires doivent payer les loyers perdus après l'abandon du logement sans motif légitime. Le logement a été reloué le 1er novembre 2018, la locatrice demande le recouvrement du mois d'octobre 2018, les frais de dépistage et les frais d'électricité.

### Analyse et décision

Plusieurs obligations découlent d'un bail de logement. Dans l'éventualité où le locataire ne respecte pas ses obligations, le locateur peut de-

mander des dommages-intérêts pour recouvrer les loyers perdus jusqu'à la relocation du logement et aussi les frais de relocation.

Le tribunal constate que la plupart des allégations des locataires n'ont pas été prouvées selon la prépondérance des probabilités. Aucune preuve ne supporte le taux d'humidité excessive. Il semble plus probable que ce soient les habitudes de vie des locataires qui créent une surcharge d'humidité. La preuve faite par des photographies démontre la présence de tâches noires qui sont probablement des champignons situés sur une petite surface et sont loin de représenter une réelle problématique. Selon le tribunal, rien ne vient supporter la présence de moisissures à l'intérieur des murs, ni que l'air est contaminé, ni qu'il y avait un manque d'isolation

qui demandait de chauffer davantage.

Pour la clé de la porte d'entrée, les locataires n'ont pas prouvé qu'ils avaient demandé à la locatrice de leur en fournir une.

En ce qui concerne la longueur de la pelouse et les herbes sauvages, l'omission de mettre en demeure prive le locateur de son droit d'exécuter ses obligations pour éviter un litige. Les locataires ont dénoncé à la locatrice leur plainte au sujet du gazon trop long seulement trois jours avant de quitter définitivement leur logement. Aucune diminution de loyer n'est accordée pour ce motif.

Les dommages moraux pour le stress, les inquiétudes et la fatigues sont rejetés. Le tribunal ne peut conclure que les locataires ont subi du stress ou de l'anxiété en raison

d'un manque de clé ou que la pelouse était trop longue, autrement ils s'en seraient plaints avant.

#### Logement impropre

Les locataires devaient démontrer qu'ils étaient justifiés d'abandonner le logement en démontrant que leur logement était devenu impropre à l'habitation. Il s'agit d'une preuve exigeante. L'impropreté du logement doit s'évaluer selon une norme objective et non en fonction de la sensibilité particulière de chaque individu, que ce soit au niveau physique ou psychologique. La norme étant de savoir si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans ces conditions. Le tribunal conclut que les locataires n'étaient pas justifiés d'abandonner leur logement.

La demande la locatrice

Les locataires ont quitté leur logement sans droit,

la résiliation est alors de plein droit, mais aux torts de ceux-ci, ce qui ne met pas un terme à leur obligation de payer le loyer convenu pour la durée du bail. Le tribunal accorde le mois d'octobre 2018 à titre de dommages dus à la locatrice, soit la somme de 620\$. La locatrice a droit aussi aux frais de justice comprenant les frais de signification par huissier et les frais de la demande. Le tribunal rejette la demande des locataires et accueille la demande de la locatrice et constate la résiliation du bail aux torts des locataires. (1)

**T**he tenants in this case request a reduction in rent from February 1, 2017 to September 30, 2018, moral damages of \$1,900 and pecuniary damages of \$607.08. The landlady is asking that the tenants be

sentenced for a re-renting allowance for the month of October of \$620, energy costs of \$28 and screening of \$89.34. The parties were bound by an annual lease from February 1, 2017 to June 30, 2017 at a monthly rent of \$610, extended to June 30, 2018 at a monthly rent of \$615 and also renewed on June 30, 2019 at a monthly rent of \$620. The tenants left their apartment on September 30, 2018.

#### The tenants' request

The tenants have lived in the housing since February 1, 2017 and they argue that they did not have peaceful enjoyment of the dwelling and that they had to vacate their apartment on September 30, 2018. They claim that the dwelling has always been abnormally cold due to a lack of insulation, even after the windows were changed, causing high electricity costs and affecting their enjoyment of the premises. They claim that the apartment was extremely damp, that there was mould inside and on the surface of the walls, causing them to have health problems that forced them to take medication. Their symptoms were: irritation of the eyes, nose and throat, a runny nose, wheezing, cough, fatigue, headache, etc....

They also complain that the landlord did not mow the lawn, allowing the wild vegetation to reach an excessive height and growth, which invaded

## Profitez de l'entente privilège!

**Joseph Élie** aimerait vous avoir comme client et ce pour plusieurs années...

Faites comme plusieurs membres de l'APQ et profitez du **RABAIS qui vous est offert.**

Composez le **514 493-2900** pour plus de renseignements.

**JOSEPH ÉLIE**



**120 ans**

PRODUITS PÉTROLIERS / LUBRIFIANTS  
CHAUFFAGE / CLIMATISATION  
Division de: Groupe Énergie BDL inc.



10 390 boul. Louis-H. Lafontaine, Montréal, Qc H1J 2T3  
Tél.: 514 493-2900 Téléc.: 514 493-2958  
Courriel: info@josephelie.com [www.josephelie.com](http://www.josephelie.com)

Suite à la page 16

*Suite de la page 15 : Tenants are responsible for damages following the abandonment of their housing*

all the grounds and prevented the tenants from taking advantage of the grounds and having access to their storage space and causing them allergic reactions. Still, they testify that they did not have the keys to the front entrance of the house, thus limiting their means of leaving the house in the event of a disaster. This entrance was not cleared of snow in winter.

Faced with the failure of the landlady to respect her obligation to provide them with peaceful enjoyment of the premises and deeming that the apartment had become unfit for

habitation, they sent a formal notice to the landlady, accompanied by a notice of abandonment of the dwelling received on September 27, 2018. For all these reasons, the tenants request a monthly decrease in rent of \$75.00 from February 1, 2017 until their departure on September 30, 2018. For troubles and inconveniences, stress, lack of sleep and health problems, they claim moral damages of \$1900.00.

#### Defence of the landlady

The landlady is represented at the hearing by her son who specifies that his mother never received complaints from tenants before September 2018 about the lawn. Faced with the sudden dissatisfaction of the tenants, the lawn was mowed on Sep-

tember 25, 2018 before the tenants left.

The landlady's son claims that the humidity problem, if there ever was one, was due to the lifestyle of the tenants. The small area affected by mould was located in the bathroom and could simply have been cleaned. For the mould, the tenants were never able to show it, because the tenants claimed that the mould was inside the walls. He brings up as evidence a video to demonstrate that there is no mould problem on the walls. The mandatory son believes that the departure was illegal and that the tenants must pay the rents lost after the abandonment of the apartment without legitimate reason. The housing was re-let on November 1, 2018. The landlady is asking for the recovery of October 2018, the screening costs and the electricity costs.

#### Analysis and decision

Several obligations arise from a housing lease. In the event that the tenant does not comply with his obligations, the landlady can claim damages to recover the rent lost until the re-renting of the apartment and also the re-renting costs.

The Court finds that most of the

tenant's allegations have not been proven on a balance of probabilities. There is no evidence to support excessive humidity. It seems more likely that it is the lifestyle of the tenants that creates the moisture overload. The proof provided by the photographs shows the presence of black spots which are probably fungi located on a small surface and are far from being a real problem. According to the Court, there is nothing to support the presence of mould inside the walls, nor that the air would be contaminated, nor that there was a lack of insulation which required to heat more.

As for the key to the front door, the tenants have not proven that they asked the landlady to provide them with one.

Regarding the length of the lawn grass and the wild weeds, the failure to give notice deprives the landlady of her right to carry out her obligations to avoid a dispute. The tenants told the landlady their complaint about the too long grass on the lawn only three days before they left their apartment definitively. No reduction in rent is granted for this reason.

The moral damages for stress, worry and fatigue are also rejected. The Court cannot find that the tenants were stressed or anxious due to a lack of keys or that the lawn grass was too long. Otherwise they would have complained before.

#### Unclean housing

The tenants had to demonstrate that they were justified in abandoning their apartment by showing that their dwelling had become unfit for habitation. This is demanding evidence. The cleanliness of the dwelling must be assessed according to an objective standard and not according to the particular sensitivity of each individual, whether physical or psychological. The norm being whether an ordinary person can live objectively in these conditions. The Court concluded that the tenants were not justified in leaving their apartment.

#### The landlady's request

The tenants have left their dwelling without having the right to do so. The termination of the lease is then automatic, but at their expense, which does not put an end to their obligation to pay the rent agreed upon for the duration of the lease. The Court awards the rent for the month of October 2018 as damages due to the landlady, i.e. the amount of \$620. The landlady is also entitled to repayment of her legal costs including costs of service of notice by the bailiff and costs of the request made. The Court rejected the tenants' request and accepted the landlady's request and noted the termination of the lease at the expense of the tenants. (1)

1. Garneau c. Roy 2020 QCRDL 4807.



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

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

**SANS OUBLIER QUE:**

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

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



Me Luc Fortin

## LA PANDÉMIE, LA GESTION...ET LES COMPORTEMENTS

**L**e stress est une réponse physiologique normale à une situation anormale, certes, et il fait partie intégrante de notre existence. Il nous permet de nous adapter aux multiples événements positifs ou négatifs que la vie lance sur notre chemin. Le stress, l'anxiété, les préoccupations... tous des synonymes, de

simples mots que nous entendons quotidiennement, que nous répétons sans trop s'arrêter sur leurs sens profonds.

Certains d'entre nous possèdent les capacités à faire face au danger. Malgré un état de vigilance accentué, ces personnes sont aptes à conserver un comportement intelligent, contrôlé et raison-

né.

D'autres ont un peu moins de contrôle. Ils adopteront un comportement instinctif empreint de panique et de conduites irrationnelles. Je vous ramène simplement, à titre d'exemple, à ce réflexe de groupe que fut l'achat de tonnes de papiers de toilette au début de la pandémie...un peu comme le virus lui-même, la panique de groupe est difficile à maîtriser et enclenche un processus de contagion sociale.

Il est primordial en tant qu'intervenant de conserver son sang froid et la maîtrise de son sens de la logique pendant

des périodes comme celle que nous vivons actuellement. Chaque nouvelle situation doit entraîner une réflexion "nouveau genre", une réflexion s'appuyant sur de nouveaux paramètres de droit et de règles :

- L'application d'ordonnances gouvernementales inédites dans l'histoire de notre droit;
- La gestion de copropriétaires ou locataires ne respectant pas leurs obligations de confinement;
- Les demandes de résidents frivoles ou irrationnelles dans le contexte actuel;
- Les plaintes de copropriétaires ou locataires teintées d'opportunisme ou de règlement de compte;

Il devient donc impératif, de pouvoir aider et rap-

peler aux résidents de l'immeuble de demeurer conscients de leurs obligations en prenant du recul afin de conserver leur capacité à administrer. Il faut donc rappeler aux occupants des immeubles de croire que tout est permis en ces temps anormaux et que la situation actuelle donne tous les droits, ou encore que celle-ci cautionne une absence d'implication dans la poursuite de leurs obligations.

Nous demeurons disponible pour vous assister dans vos décisions et vous aider à conserver la sérénité nécessaire à la bonne conduite des obligations liés à la gestion d'un immeuble, et ce malgré la situation actuelle.



**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



# VISITES DE LOGEMENT RETARDÉES, CONSTRUCTIONS NEUVES EN RETARD: LES LOCATAIRES DEVRONT QUITTER LEUR LOGEMENT À LA FIN DU BAIL

*Delayed housing visits, New building construction late: Tenants must vacate their apartments at the end of the lease*

Avec la fermeture des chantiers de construction en mars et avril, de nombreuses maisons ou condominiums, de

nombreux projets ne pourront pas livrer leur contrat pour la valse des déménagements.

Même si le travail pour la construction d'unités résidentielles livrables avant ou au 31 juillet reprend le 20 avril, certains

unités pourraient ne pas être livrées au moment prévu.

*in March and April, many houses or condominiums, and many projects will not be able to honour and deliver their contract for the many moves coming up soon.*

Attention aux propriétaires qui voudraient rallonger le bail

*Although work on the construction of residential units available before or on July 31 resumed on April 20, some units may not be delivered on time.*

Un propriétaire qui prolonge un bail se retrouve avec un nouveau bail en vigueur, qui peut être prolongé au seul gré du locataire.

*Beware of rental property owners who would like to extend the lease*

Les lois actuelles font en sorte que même si un bail d'une durée d'un mois est signé, ou bien si une entente verbale à durée indéterminée, ces derniers ne se terminent pas automatiquement. Les locataires peuvent réclamer le droit d'être maintenus dans les lieux, alors pensez-y bien en tant que propriétaires.

*A landlord who extends a lease is left with a new lease in force, which can be extended at the sole discretion of the tenant thereafter.*

*Current laws ensure that even if a one month-long lease is signed, or if there is an open-ended verbal agreement, these do not end automatically. Tenants can claim the right to stay in the premises. So, think about it as rental property owners.*

N'hésitez pas à contacter nos conseillers juridiques pour répondre à vos questions.

*Do not hesitate to contact our legal advisers to answer your questions.*

**W**ith the closure of construction sites

**BÉTONEL<sup>MD</sup>** **Dulux**

**Offre spéciale**

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

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

**35%**

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

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



Valide dans toutes les succursales Bétonel près de chez-vous!

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

# MODÈLES DE LETTRES APQ

L'Association des Propriétaires du Québec reste présente pour vous aider et suivra la situation du COVID-19 reliée à vos immeubles, vos logements et vos locataires de près afin de vous fournir toutes les informations nécessaires sur la page COVID-19 au <https://www.apq.org/covid-19.aspx>

Derniers modèles de lettres disponibles :

- Lettre de confirmation du renouvellement de bail
- Lettre de confirmation de la fin du bail

## CONFIRMATION DU RENOUELEMENT DE VOTRE BAIL

Le \_\_\_\_\_ 2020

Objet: Votre bail a été renouvelé aux conditions prévues dans l'avis que vous avez reçu

Cher(s) locataire(s),

Nous désirons vous remercier de votre confiance et nous vous confirmons que, puisque le délai d'un mois s'est écoulé depuis la réception de votre avis de modifications du bail, votre bail est maintenant renouvelé aux conditions prévues dans l'avis.

Si vous payez avec des chèques postdatés, nous vous prions de nous faire parvenir la nouvelle série de chèques pour la durée du bail au nouveau prix du loyer.

Nous remercions de votre collaboration.

Date:

Signature:

Nom du propriétaire en lettres moulées:

Tél:

Courriel:

## CONFIRMATION DE LA FIN DE VOTRE BAIL

Le \_\_\_\_\_ 2020

Objet: Votre départ du logement

Cher(s) locataire(s),

Nous accusons réception de votre avis de non-renouvellement du bail. Votre bail pour le logement situé au \_\_\_\_\_ (adresse du logement) prendra donc fin le \_\_\_\_\_ (date).

Nous comptons sur votre collaboration pour respecter votre obligation de libérer le logement de tous les effets mobiliers et objets personnels vous appartenant.

Ainsi, vous devez laisser le logement dans l'état où vous l'avez reçu sauf l'usure normale.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, vous devez laisser votre logement:

En bon état de propreté. Vous devez faire le ménage de toutes les pièces du logement et ne laisser aucun objet vous appartenant ni aucun déchet dans le logement. Vous devez nettoyer les toilettes, bains ou douches ainsi que tous les équipements fournis avec votre logement.

Si des murs ou d'autres parties du logement ont été endommagés, vous devez vous assurer que les travaux de réparation et de peinture soient faits de façon professionnelle.

Vous devez avoir libéré le logement à la date prévue. Aucun retard ni délai n'est possible ni toléré. LA SITUATION DE LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19 ne change PAS la date de votre départ.

Advenant le non-respect des vos obligations, nous n'aurons aucune autre alternative que de vous tenir responsable de tous les dommages causés par ce non-respect de vos obligations.

Nous vous prions d'agir en conséquence.

Date:

Signature:

Nom du propriétaire en lettres moulées:

Tél:

Courriel:



## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

## SeecliQ.com

www.SeecliQ.com

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

## Armoires à Super Prix

Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix.com

info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

La Personnelle  
Assurances générales

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

## 4. AVOCATS

## Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 866-5569

Spécialisés dans les domaines de droit

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

## 5. BAIGNOIRES

## Bain Magique St-Jean

Caroline Ouellette, Gérante

Tél.: (450) 347-7687, 800-463-7687

ouellette.a@videotron.ca

www.bainmagique.com

RBQ 8334-9225-44

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

## 6. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

## Fibrobalcon Inc

Claude Lacasse, Propriétaire

Tél.: (514) 365-9630, (514) 773-9630

clacasse@fibrobalcon.com

www.fibrobalcon.com

- Fabrication et installation  
- Fascia et soffites en aluminium

## Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 7. BÉTON

## Groupe Fondabec

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 8. CHAUFFAGE CLIMATISATION

## Joseph Elie Ltée

## Petro-Canada JEL

Tél.: (514) 493-2900

1-888-335-0335

www.josephelie.com

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

## 9. CONSTRUCTION RÉNOVATION

## Déchets Secours

Samuel Lauzon

Tél : (438) 391-2274

http://dechetssecours.com/

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

tout ces meubles et déchets qui vous agacent.

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

Résidentiel, commercial, urgence

## Les Rénovations

## Ray Angers Inc.

À votre service depuis 1981

Tél : 514-351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

- Commercial et résidentiel  
- Portes, porte patio et fenêtres  
- Balcon, rampe et revêtement extérieur  
- Spécialiste en Fenestration et Rénovations intérieur

## 10. COURTIER IMMOBILIERS

## Patsy Gobeil

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 11. COUVREURS

## René Perron Ltée

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

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

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

## Rénopolis

Tél.: (514) 506-3418

info@renopolis.ca

www.renopolis.ca/

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

## Toitures Wally

Luc Deschênes

Tél. (450) 806-054, (514) 686-9634

luc@toitureswally.com

www.toitureswally.com

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

## 12. 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

## 13. EXTERMINATEUR

## Élite Extermination

Pascal Rock, Président

No sans frais : 514 791-8385

elite.extermination@hotmail.com

www.eliteextermination.com

10 % de rabais offert aux membres de l'APQ

Extermination des nuisibles, décontamination des lieux et calfeutrage des accès

## Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## SOS THERMIQUE

Tél : 514-923-5386

www.sosthermique.ca

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

La solution contre les punaises de lit:

Immédiate

Sécuritaire

Sans pesticide

## 14. 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

## 15. 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

**16. HUISSIERS DE JUSTICE**

**Darveau & Associé,**  
**Huissiers de Justice SENC**  
 Tél. : (514) 990-2999  
 darveaahuissiers@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

**17. 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

**Noël Hémond**  
**Planificateur financier, Pl. fin**  
**Groupe Investors**  
 Tél.: (514) 817-3483  
 1-888-698-2889, poste 503

- noel.hemond@investorsgroup.com  
 - Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?  
 - Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

**18. 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

**19. INSPECTION BÂTIMENT****BÂTIMEX**

Tél.: (450) 375-4641  
 info@batimex.ca

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

**20. MAÇONNERIE**

**Britek Restauration inc**  
 Tél.: (514) 886-9911

- britekrestauration@videotron.ca  
 Entreprise en construction spécialisée - Réparation de maçonnerie  
 - Démantèlement, pose et rejointoiement

- Étanchéité des joints
  - Nettoyage de maçonnerie
  - Enduits de protection
  - Injection d'époxy et de coulis
  - Calfeutrage
- RBQ 8256-7942-36  
 Membre APCHQ

**21. 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.

**22. PLANCHER****Centre du Plancher 640**

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

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

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

**23. PORTES ET FENÊTRES****CBE Fenestration**

371 boul. de Laurentides, Laval  
 Tél. : (514) 385-3004  
 Téléc. : (450) 668-3200  
 Sans Frais : (866) 385-3004  
 www.cbefenestration.ca

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

**24. SINISTRES****Vic-Construction**

Tél. (514) 451-6565  
 info@vic-construction.com  
 www.vic-construction.com

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

**25. TÉLÉPHONES MOBILES****Rogers**

Tél.: (514) 395-5696

Courriel: apq@rci.rogers.com

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



# ANNUAIRE

## Région Estrie



### CATÉGORIES

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

#### 1. ANNONCE DE LOCATION

##### SeecliQ

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

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

#### 2. ASSURANCES

##### Le Groupe Verrier

Courtiers d'assurances

2171, rue King Ouest, # 101, Sherbrooke

Tél.: (819) 563-0363

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

#### 3. AVOCATS

##### Messier, Soucy, avocats

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: 1-877-563-9292

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

#### 4. CENTRE DE RÉNOVATION

##### GROUPE ANCTIL

Matériaux Anctil inc.

3110 rte 222, St-Denis-de-Brompton

Tél. : (819) 846-2747

Matériaux Magog Orford

205 rue Centre, Magog

Tél. : (819) 843-4441

\* Escomptes membres RPHL

##### Réno Dépôt

3400 boul. Portland, Sherbrooke

Tél.: (819) 829-7662

\* Escomptes membres RPHL

#### 5. CHAUFFAGE

##### Filgo Energie (thermoShell)

Tél.: (819) 563-9292

Sans frais: (877) 563-9292

\* Escomptes membres RPHL

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

#### 6. EXTERMINATION

##### Solution Cimex

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

#### 7. PEINTURE

##### Bétonel

Bétonel Dulux\*

Code RABAIS 30758755

\*Escompte membres RPHL

-44 William-Ives, Sherbrooke

Tél : 819-564-7889

-2678 King O. Sherbrooke

Tél : 819-566-6366

-425 Principale, Granby

Tél : 450-372-5055



MEMBRES RPHL, BÉNÉFICIEZ DU

**MEILLEUR SERVICE** ET DU

**MEILLEUR PRIX**

POUR DEMEURER AU CHAUD CET HIVER!

UN SERVICE PERSONNALISÉ :

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

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



Communiquez avec le RPHL

819 563-9292

1 877 563-9292



Service d'aide aux  
**Néo-Canadiens**

ACCUEIL et ACCOMPAGNEMENT  
DEPUIS 1954

Téléphone : 819 566-5373

sanc@sanc-sherbrooke.ca

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

### Verrier, P.R.T. assurances inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à



Le Groupe Verrier  
COURTIERS D'ASSURANCES

Depuis 1939

Programme d'assurances pour les membres du RPHL

IMMEUBLES À REVENUS • BÂTISSSES COMMERCIALES

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

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

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

Télécopieur : 819-563-0005

819-563-0363

1-800-567-3573



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE RPHL

# LE RPHL SE RÉJOUIT DU RETOUR DES CHANTIERS DE CONSTRUCTION POUR LES LOGEMENTS DEVANT ÊTRE LIVRÉS AVANT LE 31 JUILLET 2020

Sherbrooke, le 14 avril 2020 --- Le Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives (RPHL) appuie la décision d'ouvrir en premier les chantiers de construction qui concernent les immeubles qui doivent être livrés en juillet 2020 et souhaite que cette décision permette d'éviter le pire dans les prochains mois.

Nous craignons l'effet domino dans une situation pouvant créer une crise du logement inédite au Québec, si les unités promises pour le mois de juillet et/ou avant ne sont pas livrées à temps. Il faut éviter que les locataires et les propriétaires se retrouvent sans solution à cause des nouveaux logements dont la construction a été retardée en raison de la COVID-19. d'ajouter Martin Messier, le président du RPHL.

Ainsi, le Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives (RPHL) se réjouit du fait que le gouvernement ait décidé de limiter l'ouverture des chantiers aux projets dont la livraison est prévue le ou avant le 31 juillet 2020.

Pour le Regroupement des Propriétaires d'Habitation Locatives (RPHL), cette décision permettra de concentrer les ressources disponibles afin de leur accorder la priorité que la situation requière.

Il faut maintenant pouvoir s'assurer de la collaboration de tous les acteurs du milieu et prévoir les ajustements nécessaires pour que tous les corps de métiers puissent concentrer leurs efforts vers la livraison des logements en construction, et dont la livraison est prévue au mois de juillet 2020."

Il faudra également revoir certaines normes de livraison de logements pour en favoriser l'accès même si certains éléments demeurent à compléter ce qui constitue un défi important tant au niveau opérationnel, de la sécurité qu'au niveau légal.

Le RPHL existe depuis plus de 35 ans et défend les droits et intérêts des propriétaires de logements locatifs de l'Estrie et de la Haute-Yamaska, tout en offrant une panoplie de services à ses membres, des représentations auprès de divers paliers gouvernementaux, des médias et du public, incluant certains privilèges et rabais.



**L'entrepôt**

**GRANBY**

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

tél.(450) 777-1444  
fax (450) 777-2882



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



**VENTE ET SERVICE D'INSTALLATION**

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

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

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

Obtenez un an de garantie sur la main d'œuvre

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

3110 Rte 222, St-Denis-de-Brompton 819-846-2747  
205 rue Centre, Magog 819-843-4441

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX

**ANCTIL**

RONA

**GROUPE ANCTIL**

MATÉRIAUX

**MAGOG**

RONA

UsiHOME STRUCTURES USINÉES | ANCTIL DIVISION ENVIRONNEMENT

janctil.com ronamagog.com

## VISITE VIRTUELLE DES LOGEMENTS

**L**e Premier Ministre, François Legault, a demandé de remettre les visites de logements en personne, et ce jusqu'à la fin de la „pause” décrétée.

Face à cette pandémie, les propriétaires de logements doivent aussi adapter leurs méthodes.

Avec le 1er juillet qui approche, les locataires souhaitent louer un nouveau logement rapidement pour ne pas se retrouver sans logement le 30 juin à minuit.

Afin de faciliter l'accès au logement pour les potentiels locataires, l'Association des Propriétaires

du Québec (APQ) vous offre un nouvel outil pour la visite de vos logements sans vous déplacer (distanciation sociale) : visite virtuelle du logement.

Une visite virtuelle est disponible maintenant pour les membres Argent, Or ou Platine de l'APQ et du RPHL.

La visite virtuelle SeecliQ, est une conférence vidéo préparée pour vous par l'APQ.

On démarre la conférence pour vous, on l'enregistre et on l'envoie au locataire potentiel.

La visite se fait d'une façon virtuelle par le locataire occupant. Comme tout le monde sera

en communication en même temps, vous pourrez demander à votre locataire occupant de faire la visite des lieux et aussi lui poser des questions s'il y a lieu (exemple : rangement, entrée lave-vaisselle).

Avec la visite virtuelle, c'est rapide et facile.

Les participants se connectent à la plateforme et peuvent discuter et se voir en temps réel.

Et vous aurez accès à la vidéo par la suite!

**Dernière chance au prix de lancement de 35\$ plus taxes!**

Appelez au 888-382-9670 pour planifier votre prochaine visite.



MAGASINEZ LES GRANDES MARQUES



- ✓ DÉTAILLANT N° 1 DU SECTEUR DE L'AMÉLIORATION RÉSIDENIELLE
- ✓ TOUS LES SERVICES QU'IL VOUS FAUT
- ✓ DES RÉCOMPENSES SUR VOS ACHATS PEU IMPORTE VOTRE MODE DE PAIEMENT



POURQUOI CHOISIR HOME DEPOT?

**PLUS, UN DIRECTEUR DE COMPTES DE CRÉDIT D'ENTREPRISE ATTITRÉ**

- Un point de contact
- Contribue au succès de votre entreprise
- Prêt à vous aider dans tous les aspects de votre entreprise

**MEMBRE APQ 4%**

Les membres APQ bénéficient d'un

**ESCOMPTE DE 4%**

en plus des rabais DANS TOUS LES MAGASINS HOME DÉPÔT AINSI QUE SUR TOUTES LES COMMANDES EN LIGNE **SUR LEUR RENOUVELLEMENT À L'APQ.**

Voir les détails et fonctionnement au <https://www.apq.org/home-dépôt-programme-première.aspx>