

Le journal par excellence de l'immobilier

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Avril 2023, Volume 39 No 4

## LOGEMENT EN DÉROUTE

Un marché locatif éprouvait qui vit de nombreuses tensions et situations totalement inacceptables.

>>Page 7

## DERNIÈRE CHANCE

Le tribunal refuse d'accorder une ordonnance de dernière chance lors d'une résiliation du bail.

>>Page 7

## FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT

Dans une décision récente, le TAL estime que l'envoi d'une acceptation de la reprise équivaut à la renonciation aux frais selon les frais présentés.

>>Page 9

## FAIRE PREUVE DE TOLÉRANCE NE CONFÈRE PAS UN DROIT

*Dans cette affaire, le bail comportait une interdiction quant à la présence d'animaux ou logement.*

Suite à la page 2





Me Martin Messier

## MOT DE L'ÉDITEUR

**L**e Tribunal administratif du logement (TAL) a énoncé dans une affaire récente(1) que le fait pour un propriétaire de faire preuve de tolérance ne permet pas au locataire de revendiquer un droit.

Dans cette affaire, le bail comportait une interdiction quant à la présence d'animaux ou logement.

Le locataire en défense à une demande visant la résiliation du bail au motif qu'il possédait un chien alors que cela est interdit au bail soutena-

it que la demande était abusive.

La juge administrative décide que ce n'est pas le cas.

Au paragraphe cinq de la décision nous pouvons lire : « Il appert du bail mis en preuve que les animaux sont interdits. Même si le locateur précédent a fait preuve de tolérance, cela ne confère pas automatiquement des droits au locataire. »

Dans cette affaire, le locataire avait déjà quitté le logement mais s'opposait au paiement des frais.

Le Tribunal en a décidé autrement et a condamné le locataire à payer les frais.

Comme chaque cas est différent, nous vous invitons à communiquer avec nous pour toute question.

**T**he Administrative Housing Tribunal (TAL) stated in a recent case(1) that the fact that a landlord shows tolerance does not allow the tenant to claim a right.

*In this case, the lease included a prohibition on the presence of animals in the rental housing.*

*The tenant, in reaction to a request to terminate the lease on the ground that he owned a dog while this is prohibited in the lease, argued that the request was abusive.*

*The administrative judge nonetheless decides that this is not the case.*

*In paragraph 5 of the decision we read: "It appears from the lease put in evidence that animals are prohibited. Even if the previous*

# FAIRE PREUVE DE TOLÉRANCE NE CONFÈRE PAS UN DROIT

*Showing tolerance does not confer a right*

Volume 39 No 4  
Avril 2023

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

#### Impressions

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

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

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

#### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

#### Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat  
Me Robert Soucy, avocat  
Me Jean-Olivier Reed, avocat  
Me Luc Fortin, avocat  
Me Melissa Lemieux, avocate  
Me Annie Lapointe, notaire  
Estelle Fabre  
Mireille Comptois  
Élisabeth Labrie

Conseillers  
Germaine Régnier  
Gérald Leblanc  
Ginette Rivard  
Diane Gagnon  
Yves Lechasseur

*landlord has been tolerant, this does not automatically confer rights on the tenant.”*

*In this case, the tenant had already vacated the dwelling but objected to the payment of the outstanding fees.*

*The Tribunal decided otherwise and ordered the tenant to pay the costs.*

*As each case is different, we invite you to contact us with any questions on such matters.*

*(1) Plouffe c. Bélair 2023 QCTAL 7402 638407*

## DÉTENTEURS DE LICENCE RBQ : UNE VÉRIFICATION PLUS FACILE

La Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) a annoncé ce mois-ci avoir modifié sa façon de diffuser l'information sur la détention de licences RBQ afin de rendre plus accessible et facile ces vérifications.

En plus de vérifier que votre entrepreneur détient une licence, vous pouvez maintenant confirmer qu'elle est bien valide. En effet, autrefois limité aux licences valides, le registre contient désormais les fiches d'informations des entreprises dont la licence n'est plus valide.

D'un seul coup d'œil, vous pouvez maintenant distinguer les entrepreneurs dont la licence est :

- valide
- non valide (la licence est présentement suspendue ou elle a été annulée dans les 5 dernières années)
- restreinte (l'entrepreneur ne peut soumissionner pour un contrat public).

Allez dès maintenant vérifier la validité de la licence de votre entrepreneur dans le Registre des détenteurs de licence

<https://www.pes.rbq.gouv.qc.ca/RegistreLicences>

Cet outil indispensable évolue continuellement pour vous permettre de mieux choisir votre entrepreneur. Dans les derniers mois, les améliorations suivantes y ont été apportées :

- Ajout du nombre de réclamations au cautionnement de licence et d'indemnités versées par un entrepreneur dans les 5 dernières années
- Amélioration de la page d'accueil pour mettre en évidence la recherche par numéro de licence
- Ajout de la liste complète des licences restreintes.

Source : Régie du Bâtiment du Québec (RBQ)



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

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

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

**1 888 270-5756**

**AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS**

### Exigence à valider auprès du fournisseur

*La première vérification doit être de s'assurer que le fournisseur est accrédité selon l'ordre professionnel dont il dépend (ex : Licence RBQ, Carte de compétence de la CCQ, ...).*

*Ensuite, il pourrait selon le cas être opportun de faire des vérifications supplémentaires. A titre d'exemple, voici parmi les vérifications que certains propriétaires nous ont mentionné avoir utilisé :*

- Nombre d'années d'expériences
- Réalisation des projets similaires
- Assurance responsabilité
- Type d'équipements utilisés (échafaud, conteneurs à déchets, lavage de vitres,...)
- L'entrepreneur doit nous informer de son fonctionnement (rapport d'avancement des travaux)
- Nombre d'employés qui vont travailler sur le projet
- Les besoins pour entreposage de matériel (ex : emplacement du conteneur, libérer le stationnement, permis de stationnement à la Ville,...)
- Accès aux lieux (clés fournies ou un accompagnateur pour surveillance des travaux)
- Type d'électricité requis
- Besoin d'accès aux compteurs électriques, à une entrée d'eau

*Et oui rénover et/ou réparer ne rime pas avec une tâche facile. Après déterminer vos besoins, avoir chercher des soumissionnaires, avoir obtenu des soumissions, il est maintenant de comparer.*

# FORMATIONS 2022-2023

Mardi le 30 mai 2023



30 MAI 2023 - 18H30

**LE DÉGUERPISSEMENT : Votre locataire a-t-il vraiment déguerpi?**

## LE DÉGUERPISSEMENT ÊTES-VOUS SÛR QUE VOTRE LOCATAIRE A DÉGUERPI?

Le départ des locataires n'est pas toujours simple à gérer.

Mais en cours de bail, votre locataire ne donne plus signe de vie, il ne paie pas son loyer, a-t-il déguerpi?

En tant que propriétaire averti, il faut être très prudent dans la façon de procéder dans ces situations pour éviter de se laisser prendre au piège de tout jeter.

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

# LOCATIONS ILLÉGALES EN COPROPRIÉTÉ : CELA PEUT COÛTER CHER

*Illegal condominium rentals: Can be very costly*

**F**in mars 2023, un copropriétaire(1) a été condamné à 83 387 dollars pour avoir fait de la location à court terme alors que le règlement de l'immeuble en copropriété interdit de louer pour moins de 12 mois.

Le copropriétaire, Lu Zhao, a acheté un condominium en 2014 dans un immeuble de Griffitown afin d'en faire de la location à court terme.

Or en août 2016, les copropriétaires adoptent en assemblée une modification au règlement de l'immeuble afin d'interdire de louer un loge-

ment pour moins de 12 mois. Des pénalités sont déterminées au coût de 1000\$ jusqu'à 3000\$ par infraction. En avril 2017, nouvelle modification au règlement pour préciser que « la promotion d'un logement sur des sites dédiés à la location à court terme, tel que sur Airbnb, est

interdite ».

Le copropriétaire décide de continuer à louer sur ce type de plateforme et ira même jusqu'à dire que c'est sa locataire et non lui qui fait de la location illégale (les preuves réfuteront cela).

Le copropriétaire faisait

même passer „ses” locataires par l'immeuble voisin afin de dissimuler les locations.

Le syndicat de copropriété a décidé de monter un dossier afin de faire cesser ces locations illégales.

À l'aide du gardien de sécurité, cumul de photos, rapports,... le syndicat a monté un dossier. En 2019, le syndicat a mandaté un huissier qui a réservé le logement de Mme Zhao en prétendant être un touriste afin d'accumuler une preuve suffisante contre la copropriétaire.

Au final, 17 avis d'infraction aux règlements du bâtiment totalisant 49 000 dollars ont été émis.

Finalement, la Cour Supérieure du Québec a donné raison aux demandes du syndicat de copropriété et ordonné à Lu Zhao de cesser de louer son logement pour des périodes de moins de 12 mois consécutifs. Selon cette décision, la copropriétaire doit par ailleurs remettre 49 000 dollars au syndicat pour les infractions impayées, de même qu'une somme de 34 387 dollars en frais judiciaires, pour un total de 83 387 dollars.

**A**t the end of March 2023, a co-owner<sup>(1)</sup> was sentenced to \$83,387 for short-term rental while the condominium building regulations prohibit renting for less than 12 months.

The co-owner, Lu Zhao, bought a condominium in 2014 in a building in Griffintown for

short-term rental.

However, in August 2016, the co-owners adopted in assembly an amendment to the regulations of the building to prohibit renting a dwelling for less than 12 months. Penalties were determined at a cost of a \$1,000 up to \$3,000 per violation.

In April 2017, a new amendment to the regulation to specify that “the promotion of living accommodations on sites dedicated to short-term rentals, such as Airbnb, is prohibited.”

The co-owner decides to continue renting on this type of platform and will even go so far as to say that it is his tenant and not him who is renting illegally (the evidence will refute this).

The co-owner even passed “his” tenants through the ne-

ighbouring building in order to hide the rentals.

The syndicate of co-ownership has decided to mount a file to stop these illegal rentals.

With the help of the security guard, accumulation of photos, reports,... the syndicate has put together a case. In 2019, the syndicate mandated a bailiff who booked Mrs. Zhao's dwelling pretending to be a tourist in order to accumulate sufficient evidence against the co-owner.

In the end, 17 notices of violation of building regulations totalling \$49,000 were issued.

Finally, the Superior Court of Québec ruled in favour of the condominium syndicate's claims and ordered Lu Zhao to stop renting his dwelling for

periods of less than 12 consecutive months. According to this decision, the co-owner must also remit \$49,000 to the syndicate for unpaid violations, as well as \$34,387 in legal costs, for a total of \$83,387.

(1) <https://www.ledevoir.com/societe/justice/787563/la-lutte-en-justice-d-un-syndicat-de-copropriete-contre-des-locations-a-court-terme-illegales>  
Jugement <http://t.soquij.ca/k7Z2E>

## VÉRIFICATIONS À FAIRE:

*Donc si vous êtes copropriétaire, vous devez, dans un premier temps, lire la déclaration de copropriété de l'immeuble ainsi que les règlements en vigueur afin de vérifier si la location à court terme est autorisée.*

*Si une interdiction est en vigueur et que vous décidez de louer tout de même, il faut savoir que selon les circonstances et les immeubles il peut y avoir des conséquences.*

## VERIFICATIONS TO BE DONE:

*So, if you are a co-owner, you must, first, read the deed of co-ownership of the building as well as the regulations in force to check if short-term rentals are allowed.*

*If a ban is in effect and you decide to rent anyway, you should know that depending on the circumstances and buildings there may be consequences.*

# **PÉTITION** – *Obliger les animaux dans les logements : Non, le choix doit rester celui du propriétaire de logements!*

À l'Honorable Ministre responsable de l'Habitation  
France-Élaine DURANCEAU  
Hôtel du Parlement  
1045, rue des Parlementaires  
Québec (Québec) G1A 1A4

ATTENDU QUE le système législatif québécois actuel permet aux propriétaires de logements locatifs d'accepter ou non des animaux dans ses logements;

ATTENDU QUE les propriétaires doivent garantir la jouissance paisible des lieux et que la présence d'aboiments, excréments peuvent réduire la qualité des locataires de l'immeuble;

ATTENDU QUE les propriétaires ne sont que très peu protégés, voir aucunement, en cas de dommages de leur logement par des animaux;

ATTENDU QUE plusieurs locataires demandent à vivre dans les immeubles sans animaux pour diverses raisons comme la peur ou les allergies;

Considérant que obliger des animaux, peu importe leur race, nature ou taille aura de graves préjudices financiers et sociales dans un immeuble locatifs au Québec;

Considérant que le logement est un bien qui appartient à un individu, et que c'est à ce dernier de décider s'il veut accepter des animaux et donc les conséquences négatives possibles;

Nous, soussignés (es), demandons à la Ministre responsable de l'habitation de :

- S'opposer à toute consultation d'un tel projet de loi en ce sens;
- Faire valoir auprès de la population le libre choix dans la détention de sa propriété;
- Entamer un grand chantier sur l'habitation afin de moderniser et réduire les inégalités avec une mise en application rapide;

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;

Prénom \_\_\_\_\_ Nom \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

SIGNATURE : \_\_\_\_\_

Conditions à respecter pour pouvoir signer la pétition :

Le signataire a pris connaissance du texte de la pétition et y donne son appui.

Le signataire accepte que son nom, son prénom et le nom de son lieu de résidence figurent sur la liste des signataires.

Les renseignements fournis par le signataire sont véridiques.

# DOSSIER : LOGEMENT EN DÉROUTE

Ce mois-ci, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) aborde le "logement en déroute". Un marché locatif éprouvait qui vit de nombreuses tensions et situations totalement inacceptables:

- *Logements saccagés* : Sans actions et appuis gouvernementaux, les propriétaires continueront de subir des dommages
- *On sait, on l'a dit souvent mais c'est primordial* : Vérifier tous vos candidats avant qu'ils ne deviennent locataires!

## LOGEMENTS SACCAGÉS: Sans actions et appuis gouvernementaux, les propriétaires continueront de subir des dommages

*Ransacked rental housings: Without government action and support, rental housing owners will continue to suffer damage*



*Unis contre les punaises de lit et autres parasites.*

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

**SPÉCIALISTE DES IMMEUBLES À REVENU**

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

FOURNISSEUR  
MEMBRE



RPHL  
Regroupement des propriétaires  
d'habitations locales

FOURNISSEUR  
MEMBRE



ASSOCIATION DES  
PROPRIÉTAIRES DU  
QUÉBEC

PIER MEMBRE



Association Québécoise  
de la Gestion Immobilière

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



**SOLUTIONCIMEX.COM**

**Q**uand il est question de logements, on parle peu des dommages financiers et le stress des propriétaires de logements.

Des propriétaires qui prennent à cœur leur rôle d'offrir un toit sécuritaire et salubre à des millions de locataires.

Une situation qui devrait être mise de l'avant est le saccage des logements.

On sait que le système législatif en droit locatif est désuet et qu'un bon coup de balai est nécessaire.

Au fil des années, des changements ont été faits par règlements par exemple afin de renforcer une obligation ou pour protéger une population. On peut penser au

renforcement de la protection des personnes âgées lors des reprises de logement ou la modification de la clause G pour indiquer le dernier plus bas loyer payé.

Donc l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est convaincue qu'avec une volonté un changement rapide pourrait être fait afin de protéger les propriétaires des locataires qui saccagent leur logement.

En effet, quand les propriétaires découvrent leur logement laissé dans un état pitoyable, ils ont le réflexe de penser : c'est du vandalisme donc porter plainte.

Or, comme la relation locateur-locataire est du ressort du Tribunal administratif du logement, les recours doivent être enta-

més auprès du TAL.

Selon le code criminel canadien, on pourrait interpréter qu'un logement saccagé entre dans le vandalisme. Or ce n'est pas le cas :

„Méfait

430 (1) *Commet un méfait quiconque volontairement, selon le cas :*

- a) *détruit ou détériore un bien;*
- b) *rend un bien dangereux, inutile, inopérant ou inefficace;*
- c) *empêche, interrompt ou gêne l'emploi, la jouissance ou l'exploitation légitime d'un bien;*
- d) *empêche, interrompt ou gêne une personne dans l'emploi, la jouissance ou l'exploitation légitime d'un bien.*"

L'APQ revendique que les actes commis par les locataires doivent être considérés comme des actes criminels.

Quand un locataire saccage le logement et le laisse insalubre, il devrait être considéré comme ayant commis un acte criminel.

Des précisions devraient donc être apportées au Code criminel, afin d'inclure ces saccages causés au logement comme étant un acte criminel au même titre que le vandalisme.

Avoir un dossier criminel pourrait être plus dissuasif pour certains locataires et s'assurer qu'ils comprennent la répercussion de leurs actes.

Si les locataires pouvaient avoir une réelle conséquence, cela inciterait les locataires à respecter leurs obligations ce qui aiderait tant les propriétaires et que les autres locataires.

Voyez le reportage de TVA Nouvelles avec la participation de Me Robert Soucy, porte-parole de l'APQ : <https://tvagatineau.ca/un-logement-laisse-dans->

[un-etat-degueulasse-par-des-locataires-a-thurso/](#)

**W**hen it comes to housing, little is said about the financial damage and stress of rental housing owners.

Owners who take to heart their role of providing a safe and healthy roof to millions of tenants.

One worrisome situation that should be put forward is the ransacking of housing.

We know that the legislative system in rental law is obsolete and that a clean sweep is necessary.

In any case, over the years, changes have been made by regulation, for instance, to reform an obligation or to protect a population. Examples include strengthening the protection of the elderly during repossession of housing or amending clause G to indicate the last lowest rent paid.

So the Association des Propriétaires du Québec (APQ) is convinced that with some good will and determination a rapid change could be made to protect landlords from tenants who ransack their housing.

Indeed, when owners discover their housing left in a pitiful state, they have the reflex to think: it is vandalism, so they file a complaint.

However, since the landlord-tenant relationship falls under the jurisdiction of the Administrative Housing Tribunal, appeals must be initiated with the TAL.

Under the Canadian Criminal Code, a ransacked dwelling

could be interpreted as vandalism. "Mischief

430 (1) *A person commits mischief wilfully, as the case may be, when he:*

(a) *destroys or damages property;*

(b) *renders an object dangerous, useless, inoperative or ineffective;*

(c) *prevents, interrupts or interferes with the lawful use, enjoyment or exploitation of property;*

(d) *prevents, interrupts or hinders a person in the lawful employment, enjoyment or exploitation of property."*

The APQ claims that acts committed by tenants must be considered criminal acts.

When a tenant ransacks the dwelling and leaves it unsanitary, he should be considered to have committed a criminal act.

Clarifications should therefore be made to the Criminal Code to include these ransackings of dwellings as an indictable offence in the same way as vandalism.

Having a criminal record could be more of a deterrent for some tenants and ensure they understand the impact of their actions.

If tenants could see a real consequence, it would encourage them to meet their obligations, which would help both landlords and other tenants.

Watch the TVA Nouvelles report with the participation of Me Robert Soucy, spokesperson for the APQ : <https://tvagatineau.ca/un-logement-laisse-dans-un-etat-degueulasse-par-des-locataires-a-thurso/>



**SeecliQ**

**DES VISITES EN 3 CLICS**

**SAUVEZ TEMPS ET ARGENT**

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

1-888-382-9670

[www.SeecliQ.com](http://www.SeecliQ.com) [info@seecliq.com](mailto:info@seecliq.com)

# ON SAIT, ON L'A DIT SOUVENT MAIS C'EST PRIMORDIAL: Vérifier tous vos candidats avant qu'ils ne deviennent locataires!

*We know, we have often said it, but it is essential: Check all your candidates before they become tenants!*

**P**armi les droits des propriétaires, on retrouve : les enquêtes de prélocation.

Même si les propriétaires font des enquêtes de prélocation complètes, il arrive encore trop souvent que certains locataires arrivent à louer sans que de réelles vérifications soient faites.

On sait que la bonté et la volonté d'aider peut conduire à une location hâtive mais voici quelques cas qui paraissaient anodins et qui finalement ont coûté des milliers de dollars de pertes...

Une personne qui dit n'avoir aucun crédit ou antécédent et se

fera endosser par des proches: Peut-être qu'il a déjà été locataire même s'il dit ne pas avoir eu de logement.

Un(e) locataire qui dit que seulement lui/elle sera sur le bail donc pas besoin de vérification le conjoint : tous les locataires qui vont habiter doivent être vérifiés

Le classique, un locataire qui arrive en voiture luxueuse et habillé chic : Aucun passe-droit, peu importe ce qu'il déclare avoir comme profession, on vérifie!

Le locataire a oublié de signer l'offre de location : Tant pis cela prendra quelques jours de plus mais le locataire doit la signer et être vérifié.

Les taux d'inoccupa-

tion sont bas et les locataires cherchent par tous les moyens de trouver un logement dans un marché où tous les locataires cherchent le même logement.

Oui le marché va vite mais il faut s'arrêter et prendre le temps de vérifier. De nombreux propriétaires regrettent de pas avoir vérifié car ils auraient trouvé les raisons pour lesquelles le locataire est si pressé de signer le bail.

**A**mong the rights of owners, we find: pre-lease surveys.

*Even if landlords do full pre-rental surveys, it still happens too often that some tenants ma-*

*nage to rent without real verifications being done.*

*We know that kindness and willingness to help can lead to a hasty rental but here are some cases that seemed trivial and that ultimately cost thousands of dollars in losses...*

*• A person who says he has no credit or history and will be endorsed by relatives: Maybe he has already been a tenant even if he says he did not have a home.*

*• A tenant who says that only he/she will be on the lease, so no need to verify the spouse: all tenants who will live there must be checked.*

*• The classic, a tenant who arrives in a luxurious car and dressed chic: No pass, no mat-*

*ter what he declares to have as a profession, we check!*

*• The tenant forgot to sign the rental offer: Too bad it will take a few more days but the tenant must sign it and be verified.*

*Vacancy rates are low and renters are desperate to find housing in a market where all tenants are looking for the same housing. Yes, the market is moving fast but you have to stop and take the time to check. Many landlords regret not checking because they would have found the reasons why the tenant is in such a hurry to sign the lease.*





Me Robert Soucy

# LE TRIBUNAL REFUSE D'ACCORDER UNE ORDONNANCE DE DERNIÈRE CHANCE LORS D'UNE RÉSILIATION DU BAIL

*The Tribunal refuses to grant a last-ditch order upon termination of the lease*

**L**a locatrice demande la résiliation du bail et l'expulsion des occupants du logement, le locataire visé par la demande trouble la jouissance paisible des autres locataires de l'immeuble. Le locataire occupe un logement de quatre pièces et demie situé au quatrième étage d'un immeuble comportant plus d'une quarantaine de logements. Il habite à ce logement depuis le 1er décembre 2013. Le locataire souffre de problèmes de santé mentale, il a été hospitalisé à l'Institut Douglas à quelques reprises au cours des derniers mois. Il est de retour à son logement depuis un certain temps. Il est suivi par une thérapeute en santé mentale du CIUSS de l'ouest-de-Montréal. Cette dernière assiste le locataire à l'audience.

## Comportement troublant du locataire

La locatrice allègue avoir reçu plusieurs plaintes de locataires concernant les troubles de jouissance causés par le comportement du locataire fautif. Elle fait témoigner cinq locataires habitant dont l'un est le concierge qui habite aussi dans l'immeuble.

Le premier témoin, Monsieur S..., qui habite l'immeuble depuis une dizaine d'an-

nées témoigne que le locataire le harcèle et l'intimide depuis le mois de mai 2022 en lui criant des injures, en lui faisant des doigts d'honneur, en émettant des grognements avec sa bouche et en crachant près de son balcon. Il raconte une altercation physique survenue le 10 août 2022 pendant qu'il brossait son chat sur le trottoir en face de chez lui. Il allègue que le locataire a tenté de le poignarder avec un pic. Il a esquivé le coup en se défendant avec une brosse à chat. Des accusations de voies de fait armées ont été déposées contre son agresseur. Le dossier criminel est en cours devant le Tribunal au moment de l'audience. Depuis cet événement Monsieur S... craint pour sa sécurité et il a peur du locataire et il soutient que le locataire n'a jamais cessé de le harceler.

Le locataire nie les accusations formulées contre lui par Monsieur S... et il

**Venez nous rencontrer!**



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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Devenir propriétaire</li> <li>• Partir en voyage</li> <li>• Acheter une voiture</li> <li>• Vivre en appartement</li> <li>• Financer mes études</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer mes finances au quotidien</li> <li>• Entrer sur le marché du travail</li> <li>• Devenir membre</li> <li>• Payer moins d'impôts</li> <li>• Préparer ma retraite</li> </ul>
--	--

**Patrice Marien BAHO VODJA**  
Chargé de clientèle

**Ariane AUGUSTE**  
Chargée de clientèle

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

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





prétend que c'est plutôt ce dernier qui le menace. Il soutient que lors de l'altercation du 10 août 2022, Monsieur S...tenait dans sa main une brosse à "charcoal" et non pas une brosse à chat.

Une autre locataire de l'immeuble, Madame K..., témoigne des bruits excessifs provenant du logement du locataire. Depuis le printemps 2022, elle est dérangée la nuit par des cris, des injures, de la musique forte et des coups dans les murs. Ses deux petits enfants ont peur et ils ne veulent plus venir dormir chez elle.

Une troisième locataire Madame L..., qui habite sur le même étage que le locataire a été assignée comme témoin à l'audience. Toutefois,

cette dernière a peur de répondre aux questions du procureur de la locatrice par crainte pour sa sécurité. Elle limite son témoignage au dépôt de deux lettres de plainte qu'elle a fait parvenir à la locatrice en mai 2022 relativement au comportement du locataire envers elle et sa fille.

La quatrième témoin est Madame T..., qui est locataire depuis 4 ans, témoigne elle aussi des bruits excessifs provenant du logement du locataire, surtout la nuit. Elle entend des cris, des propos injurieux et des coups dans les murs au rythme de deux fois par semaine, ce qui l'empêche de dormir. Elle a appelée la police et elle s'est plainte au concierge de l'immeuble. Elle a dit avoir peur du locataire et elle

essaie de l'éviter. Le dernier et le cinquième témoin est le concierge qui habite aussi l'immeuble. Il raconte que le locataire est désagréable avec lui depuis le mois de mai 2022 en lui faisant des grimaces, mais il ignore le locataire et refuse d'embarquer dans son jeu. Il dit avoir reçu plusieurs plaintes en lien avec le comportement dérangeant du locataire concernant la musique forte, des coups dans les murs et des odeurs de cigarettes et de cannabis. Il dépose deux photos tirées des caméras de surveillance où l'on voit ce locataire faire un doigt d'honneur. Le 17 juin 2022, le concierge remet une lettre de mise en demeure au locataire l'avisant de cesser immédiatement de troubler la jouissance paisible des autres locataires de l'immeuble.

#### La défense du locataire

Le locataire prétend être la victime d'un complot de la part des autres locataires de l'immeuble et il les accuse d'avoir menti lors de leur témoignage devant le Tribunal. Il se plaint que les autres locataires l'insultent souvent et que la locatrice le blâme pour un tout et un rien. Il reproche aussi à Monsieur S... de l'épier en "écorniflant" à sa porte avec la complicité d'un autre locataire de l'immeuble. Il prétend aussi avoir reçu des menaces de ces derniers.

Madame P..., thérapeute en santé mentale, explique au juge que le locataire a cessé de prendre ses médicaments après avoir perdu son emploi en février 2022. Le locataire n'était pas médicamenté lors de l'altercation physique du 10 août 2022, selon elle. Finalement, elle soutient que le locataire a repris ses médicaments sur une base régulière depuis le mois de septembre 2022. Elle finit par admettre que le locataire a de la difficulté à se contrôler parfois et qu'il lui arrive d'être agressif et hostile et de se fâcher, surtout, lorsqu'il n'est pas médicamenté.

#### Le locataire trouble la jouissance paisible des lieux

Selon le juge, la preuve prépondérante révèle une série de gestes et comportements fautifs lesquels ont pour effet d'importuner grandement les autres locataires de l'immeuble<sup>1</sup>. Le locataire dérange les autres locataires en faisant jouer de la musique à tue-tête, en criant et en cognant dans les murs en pleine nuit. Selon la décision précitée, les bruits et nuisances vont bien au-delà des inconvénients normaux du voisinage. Il s'agit de troubles excessifs, anormaux et fréquents qui persistent depuis le printemps 2022.

Le tribunal ne peut retenir la théorie avancée par le locataire voulant

qu'il soit victime d'un complot. Cette théorie apparaît, selon le juge, plutôt invraisemblable et elle n'est pas supportée par aucune preuve probante.

Le tribunal ne juge pas opportun d'user de sa discrétion afin de surseoir à la résiliation du bail et y substituer une ordonnance de dernière chance en vertu de l'article 1973 C.C.Q. Le locataire nie en bloc les reproches qui lui sont faits et il n'a pas démontré aucun désir de s'amender. Il apparaît illusoire d'émettre une ordonnance, laquelle serait vaine et aggraverait davantage le préjudice subi par les autres locataires de l'immeuble<sup>2</sup>. Le tribunal ordonne l'exécution provisoire nonobstant l'appel, de l'ordonnance d'expulsion à compter du 15<sup>e</sup> jour de la date de signature de la décision.

**T**he landlady requests the termination of the lease and the eviction of the occupants of the dwelling. The tenant concerned by the request disturbs the peaceful enjoyment of the other tenants of the building. The tenant occupies a four-and-a-half-room unit located on the fourth floor of a building with more than forty units. He has lived there since December 1,

**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

2013. The tenant suffers from mental health problems, he has been hospitalized at the Douglas Institute a few times in recent months. He has been back at his dwelling for some time. He is followed by a mental health therapist from the CIUSS of West Montreal. The latter assists the tenant at the hearing.

#### Disturbing behaviour of the tenant

The landlady alleges that she has received several complaints from tenants about the disturbance of enjoyment of the premises caused by the behaviour of the tenant at fault. She called five tenants living there in testimony, one of whom was the caretaker who also lives in the building.

The first witness, Mr. S..., who has lived in the building for about ten years testifies that the tenant harasses and intimidates him since May 2022 by shouting insults, giving him the middle finger, making grunts with his mouth and spitting near his balcony. He recounts a physical altercation that occurred on August 10, 2022 while brushing his cat on the sidewalk in front of his dwelling. He alleges that the tenant attempted to stab him with a pick. He dodged the blow by defending himself with a catbrush. Charges of assault with a weapon were laid against his attacker. The

criminal case is pending before the Tribunal at the time of the hearing. Since this event Mr. S... fears for his safety and he is afraid of the tenant and maintains that the tenant has never stopped harassing him.

The tenant denies the accusations made against him by Mr. S... and he claims that it is rather the latter who threatens him. He maintains that during the altercation of August 10, 2022, Mr. S... held in his hand a "charcoal" brush and not a cat brush.

Another tenant of the building, Mrs. K..., testifies to the excessive noises coming from the tenant's dwelling. Since the spring of 2022, she has been disturbed at night by screams, insults, loud music and knocks on walls. Her two small children are scared and they don't want to come over and sleep at her house anymore.

A third tenant, Mrs. L., who lives on the same floor as the tenant, was summoned as a witness at the hearing. However, she is afraid to answer the landlady's attorney's questions out of fear for her safety. She limited her testimony to the filing of two letters of complaint she sent to the landlady in May 2022 regarding the tenant's behaviour towards her and her daughter.

The fourth witness is Mrs. T..., who has been a tenant for 4 years, and who also testifies to excessive noises coming from the tenant's dwelling, especially at night. She hears screams, abusive words and banging on the walls twice a week, which prevents her from sleeping. She called the police and complained to the building's superintendent. She said she is afraid of the tenant and tries to avoid him. The last and fifth witness is the caretaker who also lives in the building. He says that the tenant has been rude to him since May 2022 by making faces at him, but he ignores the tenant and refuses to get into his game. He said he had received several complaints related to the tenant's disturbing behaviour regarding loud music, knocks on walls and the smell of cigarettes and cannabis. He deposits two photos taken from surveillance cameras where we see this tenant giving a middle finger. On June 17, 2022, the superintendent gave a letter of formal notice to the tenant advising him to immediately cease disturbing the enjoyment of the other tenants of the building.

#### The tenant's defence

The tenant claims to be the victim of a conspiracy on the part of the other tenants of the building and accuses them of having lied

during their testimony before the Tribunal. He complains that other tenants often insult him and that the landlady blames him for everything. He also reproaches Mr. S... to spy on him by "chipping" at his door with the complicity of another tenant of the building. He also claims to have received threats from them.

Mrs P..., a mental health therapist, explained to the judge that the tenant stopped taking his medication after losing his job in February 2022. The tenant was not medicated during the physical altercation on August 10, 2022, according to her. Finally, she maintains that the tenant has resumed his medication on a regular basis since September 2022. She eventually admits that the tenant sometimes has trouble controlling himself and that he can be aggressive and hostile and get angry, especially when he is not on medication.

#### The tenant disturbs the peaceful enjoyment of the premises

According to the judge, the preponderance of evidence reveals a series of wrongful acts and behaviours that have the effect of greatly annoying the other tenants of the building<sup>1</sup>.

The tenant disturbs the other tenants by playing heart-pounding music, shouting and banging on walls in the middle of the night. According

to the above-mentioned decision, noise and nuisance go far beyond the normal inconveniences of the neighbourhood. These are excessive, abnormal and frequent disorders that have persisted since the spring of 2022.

The Tribunal cannot accept the theory put forward by the tenant that he is the victim of a conspiracy. This theory appears, according to the judge, rather implausible and it is not supported by any probative evidence.

The Court does not consider it appropriate to use its discretion to stay the termination of the lease and replace it with a last-chance order under section 1973 of the C.c.Q. The tenant denies the accusations made against him and he has not shown any desire to make amends. It seems illusory to issue an order, which would be futile and would further aggravate the prejudice suffered by the other tenants of the building<sup>2</sup>. The Court shall order the provisional execution of the eviction order, notwithstanding the appeal, from the 15th day of the date of signature of the decision.

1. Logements communautaires Lasalle c. De la Boursodière 2023 QCTAL 838

2. Précité note 1. page 5 paragraphe 63.

# LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT DÉCLINE COMPÉTENCE

## *The Administrative Housing Tribunal declines jurisdiction*

**D**ans une décision rendue récemment le Tribunal administratif de logement (TAL) devait se pencher sur un dossier visant la fixation de loyer de quatre logements. Le Tribunal s'est dit étonné quand il a réa-

lisé que les quatre logements étaient loués par une seule et même personne. En effet, les parties ont convenu d'une entente en vertu de laquelle la locataire des quatre logements faisait de la sous-location après avoir meublé les logements à différents locataires dans le but d'en tirer un profit.

Ainsi, le tribunal administratif de logement (TAL) a décidé que ce type de relations contractuelles n'était pas visé par la loi sur le tribunal administratif du logement et a décidé de décliner sa compétence.

Ainsi, le propriétaire devra recourir aux règles usuelles en matière de contrat et se pourvoir devant les tribunaux de droit commun à moins d'une entente entre les parties.

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

the setting of rent for 4 dwellings.

The Tribunal was surprised when it realized that the 4 units were rented by one and the same person. Indeed, the parties reached an agreement under which the tenant of the 4 units sublet after having furnished the units to different tenants in order to make a profit.

Thus, the Administrative Housing Court (TAL) decided that this type of contractual relationship was not covered by the Law on the Administrative Housing Court and decided to decline its jurisdiction.

Thus, the owner will have to resort to the usual rules of contract and appeal to the courts of common law unless an agreement is reached between the parties.

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

In a recent decision, the Administrative Housing Tribunal (TAL) was to examine a case concerning

<http://t.soquij.ca/At5n3>



**Profitez de la force de votre groupe**



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

Découvrez pourquoi **85 %** de nos clients nous ont choisis pour faire le plein d'économies et restent avec nous pour la qualité du service<sup>1</sup>.

[lapersonnelle.com/apq](http://lapersonnelle.com/apq)  
1 888 476-8737

APQ ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

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

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



Me Jean-Olivier Reed

# REPRISE DE LOGEMENT ET FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT

## *Repossession of a dwelling and moving expenses*

**D**ans une décision récente, le Tribunal administratif du logement (TAL) estime que l'envoi d'une acceptation de la reprise équivaut à la renonciation aux frais selon les frais présentés.

Dans le dossier sous étude, comme le locataire a répondu dans le mois de la réception de l'avis de reprise de logement qu'il accepte la reprise de logement sans autre demande et sans imposer de conditions, cette réponse a été considérée comme une transaction par le Tribunal, notamment au niveau de la réclamation d'une indemnité de départ.

Dans cette affaire, le Tribunal a décidé que les modalités de la reprise de logement ont été fixées, hors cour, par

les parties notamment lorsque les locataires acceptent purement et simplement la reprise de logement, ceux-ci ne peuvent, réclamer une indemnité par la suite.

La juge administrative, Me Brigitte Morin, dans une décision de 2018 fait une revue de la jurisprudence à ce sujet et nous confirme que lorsque le locataire accepte de quitter sans indemnité en envoyant un document formaté d'acceptation sans autres conditions, celui-ci ne peut se raviser parce qu'il apprend, par après, qu'il aurait pu obtenir un dédommagement.

En se basant sur l'article 1967 du Code civil du Québec et confirmé par son analyse de la jurisprudence, elle confirme que l'octroi de cet-

te compensation n'est pas automatique, mais discrétionnaire notamment en raison du mot «peut» dans l'article 1967 du Code civil du Québec.

Cette réclamation doit être faite au moment où la reprise est accordée par le Tribunal en se référant au mot «lorsque» de l'article 1967.

« 1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. »

Or, le Petit Robert définit le mot « lorsque » comme « marquant la simultanéité, au moment où, quand ».

La juge mentionne au paragraphe 14 suite à cette citation que : «La pensée du législateur paraît claire et il n'y a pas lieu de l'interpréter autrement. »

Il fut donc décidé que la demande d'indemnité ne pouvait pas être demandée à un autre moment.

Le Tribunal insiste aussi sur le moment du consentement : En effet, une fois que le locataire a donné son consentement par écrit pour quitter sans indemnité, il fut décidé que celui-ci ne pouvait pas modifier son consentement, après coup, s'il découvre qu'il aurait pu obtenir une indemnité.

Par contre, vu les graves conséquences sur les 2 parties d'une acceptation, nous n'insisterons jamais assez sur la

nécessité de «sécuriser», si on peut dire, son projet dans une entente écrite.

Pour terminer, suite à son analyse dans cette affaire, le Tribunal a confirmé aussi que si le locataire accepte la reprise de logement et accepte de quitter les lieux, son acceptation demeure une transaction valable bien que l'avis de reprise de logement soit reçu hors délai.

Sachez qu'historiquement, en cas de contestation et de l'ouverture d'une demande de reprise de logement au Tribunal administratif du logement, malgré le facteur discrétionnaire de l'article 1967 du Code civil du Québec, la grande majorité des décisions octroient les frais de déménagement au locataire. De plus en plus de locataires connaissent

leurs droits à ce sujet et négocient, a priori, avec les propriétaires cette indemnité ce qui est une bonne chose à faire.

**I**n a recent decision, the Administrative Housing Tribunal considers that sending an acceptance of the repossession is equivalent to waiving the costs according to the facts presented.

In the case under study, since the tenant responded within one month of

receiving the notice of repossession of housing that he accepted the repossession without further requests and without imposing any conditions, this response was considered a transaction by the Tribunal, particularly with regard to the claim for severance pay.

In this case, the Court decided that the terms of the repossession of housing were fixed, out of Court, by the parties, in particular when the tenants simply accept the repossession of ho-

using, they cannot claim compensation afterwards.

In a 2018 decision the administrative judge, Me Brigitte Morin, reviews the jurisprudence on this subject and confirms that when the tenant agrees to leave without compensation by sending the landlord, a simple answer, often in a formatted document of acceptance without further condition, he cannot change his mind afterwards because he learns, afterwards, that he could have obtained

compensation.

Based on section 1967 of the Civil Code of Québec and confirmed by its analysis of the jurisprudence, she confirms that the granting of this compensation is not automatic, but discretionary, in particular because of the word “may” in section 1967 of the Civil Code of Québec.

This claim must be made at the time when the resumption is granted by the Court by reference to the word ‘when’ of Section 1967.

1967. Where the court authorizes repossession or eviction, it may impose such conditions as it considers just and reasonable, including, in the case of repossession, payment to the lessee of an indemnity equivalent to his moving expenses.

However, the *Petit Robert* defines the word “when” as “marking simultaneity, at the moment when, when.”

The judge mentions in paragraph 14 following this quotation that: “The legislator’s thinking appears clear and there is no need to interpret it otherwise.”

It was therefore decided that the claim for compensation could not be made at any other time.

The Tribunal also insists on the timing of consent: Once the tenant had gi-

ven his written consent to leave without compensation, it was decided that the tenant could not change his consent, after the fact, if he discovered that he could have obtained compensation.

On the other hand, given the serious consequences on the 2 parties of an acceptance, we can never emphasize enough the need to “secure”, so to speak, one’s project in a written agreement.

Finally, following its analysis in this case, the Tribunal also confirmed that if the tenant accepts the repossession of the dwelling and agrees to leave the premises, his acceptance remains a valid transaction even though the notice of repossession of the dwelling is received after the deadline.

Be aware that historically, in the event of a dispute and the opening of a request for repossession of a dwelling at the Administrative Housing Tribunal, despite the discretionary factor of section 1967 of the Civil Code of Québec, the vast majority of decisions award moving expenses to the tenant. More and more tenants know their rights on this subject and negotiate, a priori, with the owners this compensation which is a good thing to do.

*Pelletier c. Dessureault*, 2018 QCRDL 38424 (CanLII)



UNE ÉQUIPE PROFESSIONNELLE À VOTRE ÉCOUTE POUR UNE GESTION SAINE DE CE QUI VOUS TIEN À COEUR!



GESTIONNAIRES QUALIFIÉS, DISPONIBLES ET EFFICACES



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



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

☎ 514-866-1587 ✉ contact@ges-mar.net 🌐 www.ges-mar.net

# AIRBNB, LOCATION COURT TERME : *Il est temps de chercher les raisons réelles de leur succès!*

Montréal, le 28 mars 2023 --- L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) tient à réagir au rapport diffusé „La démesure Airbnb: Un saccage du parc locatif québécois” par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), qui fait notamment le tout premier dénombrement pour l'ensemble du Québec des annonces offertes sur la plateforme Airbnb.

Personne ne peut nier le succès de telles plateformes, comme Airbnb, et la facilité de louer une maison ou un appartement partout dans le monde et s'assurer d'un confort et d'une expérience différente.

Il serait bon de s'interroger sur l'intérêt de tant de propriétaires de logements envers la location à court terme.

La location à court terme a des inconvénients comme une gestion permanente dans l'affichage des annonces, les va-et-vients dans les immeubles, le bruit des invités... Et pourtant, de nombreux propriétaires choisissent de faire de la location à court terme, et ce contre une stabilité dans les locations.

Un élément important explique en partie ce choix : La protection accrue du logement

„La formule Airbnb offre des protections aux hôtes, des protections que malheureusement aucun propriétaire locatif ne peut obtenir. Il est grandement temps que des changements législatifs soient apportés pour protéger le parc locatif. Nous n'avons qu'un mot d'ordre : donner LA protection, donner enfin le signal aux propriétaires que la loi les supporte, les entend et sera là pour eux.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Une simple visite sur le site de Airbnb suffit pour comprendre ce qu'obtient un hôte:

- Vérification de l'identité des voyageurs
- La vérification des réservations
- Protection contre les dommages de 3 M \$
- Assurance responsabilité de 1 M\$
- Assistance sécurité 24 h/24

De plus, les propriétaires sont étouffés sous des règles de fixation de loyer trop restrictives qui ne stimulent pas l'investissement et l'intérêt pour le locatif résidentiel. Il faut permettre un retour sur investissement raisonnable et autoriser le libre marché pour établir le prix du logement. Ainsi les propriétaires pourront bénéficier d'un revenu plus intéressant pour leur logement. Les contraintes qui pèsent lourd sur un propriétaire doivent être revues pour stimuler les investissements et la rénovation.

Toutefois, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) dénonce certains agissements par rapport à la location de logement sur Airbnb ou d'autres services de location à court terme comme la sous-location illégale de leur appartement par des locataires ou dans des immeubles en copropriété qui interdisent ce type de location, afin d'augmenter leurs revenus et ce sans l'autorisation, et pourtant obligatoire, du propriétaire du logement.

„L'annonce de Mme Proulx, Ministre du Tourisme, de la semaine dernière, par la modification de la loi pour obliger tous les annonceurs à afficher leur numéro de certification touristique sous peine de représailles, permettra de réduire les locations illégales faites par les locataires d'un bail qui veulent augmenter leurs revenus.” selon Martin Messier, président de l'APQ.

Pour conclure, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande à ce qu'une consultation soit faite sur l'intérêt et les impacts de la location à court terme au Québec.

Si la loi peut être modifiée pour régler des problèmes importants comme l'affichage obligatoire du numéro de certification, elle peut aussi être modifiée pour améliorer le parc locatif.

# Études des crédits budgétaires : un exercice annuel pour évaluer les dépenses

## Examination of budgetary credits: An Annual Fiscal Year to Evaluate Expenditures

**C**et exercice de consultation des budgets utilisés est effectué par chaque ministère chaque année. Pour le volet habitation, c'est à la commission de l'aménagement du territoire d'organiser cette étude. La Commission de l'aménagement du territoire entendra l'Étude des crédits budgétaires du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, volet Habitation le 4 mai prochain.

Selon la définition de l'assemblée nationale(2), l'étude des crédits est l'Étape de la procédure budgétaire qui consiste à examiner chacun des éléments du budget des dépenses.

Chaque ministère doit répartir et attribuer les budgets selon les programmes, les dépenses, les catégories, objectifs,...

Lors de l'audition en commission, c'est généralement le Ministre qui se

présente et répond aux différentes questions des membres de la commission sur les dépenses engagées.

**T**his exercise of consulting the budgets used is carried out by each department each year.

For the housing component, it is up to the Planning Committee to organize this study.

The Committee on Plan-

ning and the Public Domain will hear the Examination of the budgetary appropriations of the Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, housing component on May 4.

According to the definition of the National Assembly,(2) an examination of the credits is the stage of the budgetary procedure that consists of examining each of the elements of the estimates.

Each department must al-

locate budgets according to programs, expenditures, categories, objectives,...

During the committee hearing, it is usually the Minister who introduces himself and answers the various questions of the members of the committee on the expenses incurred.

(1) <https://www.assnat.qc.ca/fr/patrimoine/lexique/etude-des-credits.html>

(2) <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat-43-1/index.html>

**CODE RABAIS : 30758755**

**BÉTONEL** <sup>MD</sup> Le vrai magasin de peinture **Dulux**

Rabais jusqu'à  
**40% Membres  
APQ**

**Produits de première qualité  
pour des résultats professionnels!**

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



**Nous protégeons et embellissons le monde**

© 2022 PPG Industries, Inc. Le Logo PPG est une marque déposée de PPG Industries Ohio, Inc. Dulux est une marque déposée d'AkzoNobel et est utilisée sous licence au Canada seulement par PPG Revêtements Architecturaux Canada, Inc. Le Multi-Coloured Swatches Design est une marque déposée et Technologie Dura-Net et Bétonel et Diamant Distinction sont des marques de commerce de PPG Architectural Finishes, Inc. Tous droits réservés. DLX\_838215

# L'INTERDICTION DE PRODUIRE DU CANNABIS À DOMICILE EST CONFIRMÉE

*The outlawing of cannabis cultivation at home has been confirmed*

**L**a Cour Suprême vient de rendre son jugement sur la cause Murray-Hall c. Québec et décide „que l'interdiction de posséder et de cultiver des plantes de cannabis à des fins personnelles au Québec est constitutionnelle.”<sup>(1)</sup>

Dans le résumé de la décision, on peut y lire :

„La Cour Suprême a rejeté le pourvoi.

En poursuivant des objectifs de santé et de sécurité publique, la législature québécoise avait compétence pour interdi-

re la possession et la culture du cannabis à des fins personnelles.”

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est satisfaite et soulagée par cette décision.

Cette cause faisait craindre des problèmes importants dans la gestion des logements mais aussi sur la salubrité des immeubles.

En effet, si un locataire pouvait cultiver des plants, les propriétaires de logements auraient subi de graves dommages liés aux impacts d'humidité et des

risques d'incendie de certaines installations „maison”.

Il est désormais clair et final : Autant un locataire qu'un propriétaire ne peut pas produire son cannabis dans son habitation au Québec.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) rappelle aussi que les propriétaires de logements peuvent interdire la fumée de cannabis ou autre dans ses logements. Le règlement d'immeuble APQ est le soutien indispensable afin d'interdire cette consommation.

*ves, the Québec legislature had jurisdiction to prohibit the possession and cultivation of cannabis for personal use.”*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) is satisfied and relieved by this decision.*

*This cause raised fears of significant problems in the management of rental housing but also on the health of the buildings.*

*Indeed, if a tenant could grow cannabis plants, the owners of surrounding dwellings would have suffered serious damage related to the impacts of moisture and fire risks of certain of these “domestic” facilities.*

**T**he Supreme Court has just rendered its judgment on the Murray-Hall v. Québec case and ruled “that the prohibition on the possession and cultivation of cannabis plants for personal use is constitutional in Québec.”<sup>(1)</sup>

The summary of the decision states that: “The Supreme Court dismissed the appeal. In pursuing public health and safety objectives,

the Québec legislature had jurisdiction to prohibit the possession and cultivation of cannabis for personal use.”

The Association des Propriétaires du Québec (APQ) also reminds us that rental housing owners can prohibit cannabis or other smoke in their dwellings. The APQ rental building regulations are the essential support to prohibit this consumption.

*It is now clear and final: Neither a tenant nor a landlord can produce their cannabis in their dwelling in Québec.*

*The Association des Propriétaires du Québec (APQ) also reminds us that rental housing owners can prohibit cannabis or other smoke in their dwellings. The APQ rental building regulations are the essential support to prohibit this consumption.*

<sup>(1)</sup> <https://www.scc-csc.ca/case-dossier/cb/2023/39906-fra.aspx>

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

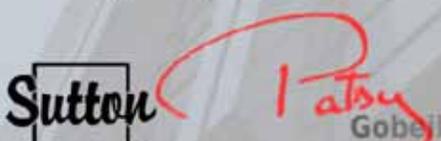
COURTIÈRE IMMOBILIÈRE AGRÉÉE DA

**PATSY GOBEIL**

**(514) 929-3306**

patsygobeil.com

info@patsygobeil.com



# RISQUE FINANCIERS PRESSANTS : *Le BSIF présente son rapport pour l'exercice 2023-2024*

**L**e Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a publié son rapport annuel, Regard annuel sur le risque de 2023-2024. Ce rapport met en lumière les risques qui, d'après lui, pèseront le plus lourdement sur le système financier canadien cette année.(1)

Selon le Regard annuel du BSIF sur le risque (RAR) pour l'exercice 2023-2024, 9 risques financiers sont considérés comme les plus pressants :

1. Risque de repli du marché du logement
2. Risque de liquidité et de financement
3. Risque lié à l'immobilier commercial
4. Risque de contagion depuis le secteur de l'intermédiation financière non bancaire
5. Risque lié aux prêts commerciaux et aux prêts aux grandes entreprises
6. Risque lié à l'innovation numérique

7. Risques climatiques
8. Cyberrisque
9. Risque lié aux tiers

Puisque l'APQ offre ses services dans le marché du logement, nous allons uniquement aborder les risques reliés au repli du marché du logement.

## Risque de repli du marché du logement

### Tour d'horizon des risques

Le marché du logement a profondément changé au cours de la dernière année. Après avoir connu des augmentations record pendant la pandémie, les prix des maisons ont nettement fléchi en 2022. Le BSIF se prépare à la possibilité que le marché du logement demeure anémique tout au long de 2023.

La forte poussée des taux d'intérêt a miné l'abordabilité de la dette, ce qui est de plus en plus préoccupant du point de vue prudentiel. Les emprunteurs hypothécaires pourraient ne pas être en mesure

d'absorber des augmentations de leurs mensualités ou pourraient subir un solide choc de paiement au moment de renouveler leur prêt, ajoutant aux probabilités de défaut.

Étant donné l'incidence marquée des activités liées aux prêts garantis par des biens immobiliers – prêts RESL – sur le système financier canadien, une contraction du marché du logement demeure un risque principal.

### Mesures relevant du BSIF

Nos travaux de surveillance consistent notamment à vérifier si les pratiques de gestion du risque des IFF sont sensibles aux conditions changeantes du marché et si leurs normes de prêt s'harmonisent avec les attentes formulées dans la ligne directrice B-20, Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels.

Les IFF doivent s'assurer de prendre rapidement en compte

le risque de crédit accru dans leurs réserves et leurs mesures de gestion des fonds propres, et mettre en place des pratiques proactives de gestion des comptes pour venir en aide aux

emprunteurs en situation de crise. Le recensement prudent des risques et la prise de décision éclairée à l'égard des pratiques de gestion des prêts hypothécaires résidentiels doivent être renforcés par la haute direction et faire l'objet d'une supervision par le conseil d'administration, dans le respect du cadre de gestion de la propension de l'IFF à prendre des risques.

Nous continuons d'échanger avec le secteur en ce qui touche les produits de prêt combiné afin de préciser l'application de la ligne directrice B-20 et les attentes sur le plan de la surveillance, et de clarifier les communications au sujet des dispositions transitoires et les échéanciers applicables.

Il convient de préciser que ces travaux viennent s'ajouter aux activités de suivi et aux examens de surveillance réguliers. Nous continuerons de suivre de près la qualité des actifs hypothécaires pour déceler les signes de détérioration du crédit.

Nous poursuivons notre examen global de la ligne directrice B-20 en 2023. Nous évaluons actuellement la rétroaction des parties prenantes à la phase initiale de la consultation publique sur la ligne directrice B-20, qui a pris fin le 14 avril 2023. Dans le cadre de cette consultation, le BSIF s'est intéressé aux mesures de remboursement de la dette conçues de façon à at-

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

Affilié à



**Le Groupe Verrier**  
COURTIERS D'ASSURANCES  
Depuis 1939

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

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

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

**819-563-0363**

www.groupeverrier.com

Télécopieur : 819-563-0005

**1-800-567-3573**

## ANNUAIRE

## Région Grand Montréal et Province

## CATÉGORIES

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

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

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

## 2. ARMOIRES DE CUISINE

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

www.armoiresasuperprix.com  
info@armoiresasuperprix.com

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

## 3. ASSURANCES

**La Personnelle**  
**Assurances générales**

Tél.: (514) 281-8121

Sans frais: 1-800-363-6344

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

**DAMA Assurances**

Tél.: 888-270-5756

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

## 4. AVOCATS

**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

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

## 5. BALCON (RAMPES ET ESCALIERS)

**Jules Gagné Métal inc.**

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

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

## 6. BÉTON

**Groupe Fondabec**

Tél.: (514) 838-5379

info@fondabec.ca

www.fondabec.ca

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

## 7. CONSTRUCTION RÉNOVATION

**Les Rénovations**

**Ray Angers Inc.**

Tél. : (514) 351-9760

ray.angers.info@videotron.ca

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

## 8. COURTIER IMMOBILIERS

**Patsy Gobeil**

Courtier immobilier agréé, D.A.

Groupe Sutton - clodem

Tél.: (514) 364-3315, (514) 929-3306

pgobeil@sutton.com

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

## 9. COUVREURS

**René Perron Ltée**

9150 Pascal Gagnon, St-Léonard

Tél.: (514) 327-1100

info@perroncouvreurs.com

www.perroncouvreurs.com

Toits blancs, toits verts, TPO, conven-  
tionnels, bardeaux.

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

## 10. DÉPISTAGE

**Sécurité Investigations**

**Quali-T**

Tél.: (450) 445-4969

1-888-345-2887

www.filaturequali-t.com

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

## 11. DRAINAGE

**Drainage Québécois**

Robert Béland

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

www.drainagequebecois.com

Débouchage de conduites / Drains de  
toilettes / Test de fumée

**Groupe Sanyvan**

514-644-1616 / 1877-40-DRAIN

Fax: 514-498-7072

www.groupesanyvan.com

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

## 12. EXTERMINATEUR

**Solution Cimex**

Tél : 450-522-3393

Sans frais: 1-877-438-5454

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

## 13. GESTION D'APPELS

**Suivre Mes Appels.com**

www.suivremaappels.com

Tél.: 1 866 559 5169

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

## 14. GESTION IMMOBILIÈRE

**Avantages Condo**

www.avantagescondo.com

info@avantagescondo.com

1 877 731 8647

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

**Ges-Mar Inc.**  
**Gestion immobilière**

Tél.: 514.866.1587

contact@ges-mar.net

www.ges-mar.net

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

## 15. HUISSIERS DE JUSTICE

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

Tél. : (514) 990-2999

darveauhuissiers@bellnet.ca

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

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

Tél. : (450) 491-7575

Philippe@huissiersdejustice.ca

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

## 16. IMPÔTS FISCALITÉ

**Centre financier Carrefour**

**Planificateur financier**

Louis Robert, Planificateur financier

Tél.: (514) 396-7788

louis.robert@centrefinanciercarrefour.com

www.placementsimmobilier.com

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

**Maxime Hémond Pl. Fin., M.**

**Env., Groupe Investors**

Tél.: (438) 826-1161

450-973-2333, poste 503

Maxime.Hemond@IG.ca

Planificateur financier

Représentant en épargne collective

Conseiller en sécurité financière

Conseiller en assurance et rentes col-  
lectives

- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Vidéo de présentation au

<https://vimeo.com/460614521/42c779df23>

## 17. INSONORISATION

**Les Insonorisations M.G. Inc**

T.: (450) 444-7141, (514) 827-4936

www.insonorisationsmg.com

insonorisationsmg@hotmail.com

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

RBQ:8271-1706-08

## ANNUAIRE

## Région Estrie



## 18. PEINTURE

**Bétonel**

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

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

**CODE RABAIS 30758755**

**BMCU décoration et peinture**

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

Votre spécialiste de la peinture Benjamin Moore

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

## 1. ANNONCES DE LOCATION

**SeecliQ**

**www.SeecliQ.com**

Propulser vos annonces en 1 clic!  
 Créez votre annonce et SeecliQ 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

**Réno Dépôt**

3400 boul. Portland, Sherbrooke  
 Tél.: (819) 829-7662

\* **Escomptes membres RPHL**

## 5. CHAUFFAGE

**Filgo Energie**

**(thermoShell)**

**Tél.: (819) 563-9292**

**Sans frais: (877) 563-9292**

\* **Escomptes membres RPHL**

-Huile à chauffage, mazout

-Service 24 heures sur 24 et 7 jours par 7

## 6. EXTERMINATION

**Solution Cimex**

**Tél : 450-522-3393**

**Sans frais: 1-877-438-5454**

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

-Traitement vapeur et traditionnel;

-Service de congélation;

## 7. PEINTURE

**Bétonel**

**Bétonel Dulux\***

**Code RABAIS 30758755**

\***Escompte membres RPHL**

**-44 William-Ives, Sherbrooke**

**Tél : 819-564-7889**

**-2678 King O. Sherbrooke**

**Tél : 819-566-6366**

**-425 Principale, Granby**

**Tél : 450-372-5055**

*Suite de la page 19 : Risque financiers pressants : Le BSIF présente son rapport pour l'exercice 2023-2024*

ténuier les risques prudentiels découlant de l'endettement élevé des consommateurs. Les commentaires reçus dans le cadre de cette consultation éclaireront les modifications qu'il est proposé d'apporter à la ligne directrice, laquelle fera l'objet d'une

consultation publique sous forme de version à l'étude à une date ultérieure.

Les autres étapes de notre examen de la ligne directrice B-20 porteront sur d'autres aspects en vue de rehausser la qualité du crédit et les saines pratiques de souscription des prêts hypothécaires par les IFF. Nous examinerons également la portée de

la ligne directrice B-20, qui cible en ce moment le montage des prêts hypothécaires, pour déterminer si les attentes devraient être étendues aux principes de gestion des comptes hypothécaires existants et refléter des perspectives plus récentes du point de vue de la surveillance.

Nous continuons de suivre les profils de risque

des activités de prêts RESL des institutions de dépôt fédérales. Soulignons que nous évaluons activement les risques que posent les prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes pour déterminer si le régime au regard des normes de fonds propres est conforme à l'objectif ou s'il convient d'apporter des modifications.

De plus, suite aux interprétations administratives de la ligne directrice Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH) qu'il a diffusées en septembre 2022, le BSIF continue de suivre les exigences de capital de ce groupe d'institutions pour veiller à ce qu'elles demeurent adéquates.

# LE PROCESSUS D'INTÉGRATION : LA PRISE DE CONSCIENCE, L'ACCEPTATION ET L'ADAPTATION

*Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC)*

**L**a présente publication s'inscrit dans une série de six textes dont les quatre premiers ont paru en juin, juillet et août 2022 et mars 2023, qui sont rendus possibles grâce au financement du Gouvernement du Québec.<sup>(1)</sup>

Ce texte abordera les étapes suivantes du processus d'intégration des personnes immigrantes, soit la prise de conscience, l'acceptation et l'adaptation. Ces étapes ont été présentées dans l'atelier de sensibilisation dédié aux propriétaires d'habitations locatives, identifiées respectivement par des noms fic-

tifs, soit *Jefuis Déstabilisé*, *Jaccepte Mieux* et *Jadapte*. De plus, elles sont associées à certains personnages cités dans les articles précédents.

Madame *Jefuis Encourant*, a quitté son pays natal précipitamment parce qu'elle craignait pour sa vie et celle de ses trois enfants. Étant avocate de formation, elle a saisi rapidement tous les obstacles à franchir pour régulariser sa situation, dont le principal est la préparation à l'audience devant la Commission de l'Immigration et du Statut de réfugié (CISR). Le SANC l'a aidée dans sa recherche de logement et dans sa compréhension du

processus d'immigration. Il l'a aussi référée au Programme régional d'accueil et d'intégration des demandeurs d'asile (PRAIDA) afin d'obtenir d'autres services. Le mandat officiel du PRAIDA est défini par une entente entre le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'intégration (MIFI) et le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MSSS) pour répondre aux besoins de demandeurs d'asile sur le territoire du Québec.

Sans être exhaustif, voici quelques défis que *Jefuis Encourant* a dû affronter depuis son arrivée :

- Trouver un appartement 5

½ pour résider avec sa famille. L'agent de soutien à l'installation du SANC a aidé le propriétaire à établir l'identité de *Jefuis Encourant* et lui a expliqué l'assistance financière auquel celle-ci avait droit pour couvrir ses dépenses essentielles, incluant le paiement du loyer. Cependant, le comportement de *Jefuis Encourant* et ses habitudes de paiement ne pouvaient pas être vérifiés étant donné le peu de temps vécu au Québec. Son propriétaire a fait preuve de confiance et de compassion dans cette relation d'affaires.

- Compléter tous les documents nécessaires à sa demande d'asile au Canada

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

S'ouvrir à la  
diversité

Renforcer les  
compétences  
interculturelles

1 877 488 8760 (sans frais)

sanc@sanc-sherbrooke.com

Avec la participation financière de :

sans connaître ni le français ni l'anglais.

- Trouver un avocat pour l'accompagner, entre autres, dans ses démarches d'immigration.
- Se déplacer à Montréal à plusieurs reprises, et ce, avec ces trois enfants, pour remplir certaines exigences d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC), notamment celle de passer l'examen médical.
- Trouver à Sherbrooke des services scolaires adaptés pour son fils atteint du Syndrome de Down.
- Apprendre le français afin de pouvoir communiquer par elle-même.

La sœur de Jefuis, qui habitait déjà ici, l'a aidée dans son in-

stallation. Cependant, malgré sa détermination, Jefuis Encourant était parfois découragée devant toutes les démarches à faire, et ce, sans aucune garantie d'être reconnue en tant que réfugiée ou personne à protéger. Lorsqu'elle a pris conscience de sa nouvelle condition, elle s'est sentie déstabilisée, souvent frustrée, stressée et angoissée. À ce stade-ci, elle voyait tous les obstacles à franchir comme une grande montagne quasiment impossible à traverser. C'est l'étape de la prise de conscience.

De son côté, Travaillant Partemps, un jeune travailleur originaire d'une île immense, un pays situé au large de la côte sud-est de l'Afrique a composé

avec d'autres défis pendant l'étape de la prise de conscience. Par exemple, le délai avant l'arrivée de sa femme et ses quatre enfants s'est prolongé, provoquant des difficultés à bien dormir, du stress, et de la tristesse d'être séparé de sa famille. Il vivait aussi de l'angoisse face à son travail. Il s'est vite rendu compte que sa connaissance de l'anglais ne lui suffisait pas pour comprendre tous les clients qui lui parlaient en français, ni pour communiquer aisément avec le concierge.

Avec le temps et l'aide du SANC et des gouvernements fédéral et provincial et des différentes ressources, Jefuis Encourant et Travaillant Partemps ont commencé à mieux saisir leur nouvelle condition. Ils ont participé à des activités dans leur quartier, à des séances d'information collectives du SANC sur des sujets tels que le réseautage et les impôts. Ils sont passés d'une attitude de confrontation à l'acceptation et ont modifié leurs attentes à leurs parcours et lâché prise sur ce qui ne relevait pas de leur pouvoir; Jefuis Encourant sur le verdict de la CISR, et Travaillant Partemps, par rapport aux délais pour faire venir sa famille. Tous

les deux ont commencé à ressentir de nouvelles motivations. Par exemple, Jefuis Encourant s'est inscrite à des cours de français. De plus, la réussite scolaire de ses enfants lui donnait de l'espoir. De son côté, Travaillant Partemps a décidé de se concentrer sur son intégration et son rendement au travail. Son employeur l'a aidé avec son inscription à des cours de français à temps partiel, et le SANC l'a référé au CIUSSS de l'Estrie-CHUS pour consulter à propos de ses problèmes de santé.

Enfin, l'acceptation a laissé place à l'adaptation. Autant Jefuis Encourant que Travaillant Partemps se sont mobilisés pour réussir leur projet d'immigration. Ils se sont dévoués à l'apprentissage du français. Cela leur a permis de se construire un nouveau réseau d'amis. Travaillant Partemps a aussi participé au programme de Jumelage interculturel proposé par le SANC.

Dans cette étape d'adaptation, Jefuis Encourant et Travaillant Partemps voient les choses différemment. Ils comprennent de plus en plus le fonctionnement de la société québécoise. Ils bâtissent une bonne relation avec leur pro-

priétaire, ils connaissent les règles de vie dans leur immeuble. Ils souhaitent apporter des changements dans leur existence. Cependant, ils demeurent conscients qu'ils ne maîtrisent pas tout de leur nouvel environnement et qu'ils doivent poursuivre leurs efforts d'intégration. De leur côté, les propriétaires respectifs font preuve d'intérêt pour mieux comprendre leurs situations et pour découvrir leur culture. Ils profitent des moments où ils viennent chercher le paiement de loyer ou effectuer des travaux de réparation ou d'entretien pour prendre le temps de discuter sur leur vie au Québec, tout en leur faisant pratiquer leur français. Le prochain article exposera les dernières étapes du processus d'intégration.

<sup>(1)</sup> [https://www.apq.org/media/meuddyzi/6\\_apq\\_juin\\_2022.pdf](https://www.apq.org/media/meuddyzi/6_apq_juin_2022.pdf)  
[https://www.apq.org/media/baafepete/7\\_apq\\_juillet\\_2022.pdf](https://www.apq.org/media/baafepete/7_apq_juillet_2022.pdf)  
[https://www.apq.org/media/gqshbwj0/8\\_apq\\_aout\\_2022.pdf](https://www.apq.org/media/gqshbwj0/8_apq_aout_2022.pdf)  
<https://www.apq.org/journal/editions/mars-2023/>



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

**UN SERVICE PERSONNALISÉ :**

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

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

**FILGO**  
 ÉNERGIE  
 Distributeur Shell

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

# UNE SITUATION À SURVEILLER: *Risque de repli du marché du logement*

**S**elon le dernier rapport mensuel „Statistiques sur l'insolvabilité au Canada — Janvier 2023”(2) : Le nombre total de dossiers d'insolvabilité (faillites et propositions) au Canada a augmenté de 13.5% en Janvier 2023 par rapport au mois précédent. Le nombre de faillites a augmenté de 8.3% et le nombre de propositions a augmenté de 15.2%.

Le nombre total de dossiers d'insolvabilité déposés en Janvier 2023 a augmenté de 33.7% par rapport à Janvier 2022. Le nombre de dossiers de consommateurs a augmenté de 33.0% et le nombre de dossiers d'entreprises a augmenté de 55.4%.

Donc on peut présager que plusieurs propriétaires deviendront locataires prochainement. Et si l'inflation et les taux d'intérêts élevés continuent, on peut supposer encore de nombreuses faillites dans les prochains mois, non par choix mais bien par obligation.

En cette période de location, il vous faudra prendre en compte que même si cette clientèle ne rencontre pas les critères positifs au niveau du crédit lors d'une enquête de prélocation, il faut être prudent et s'assurer de vérifier tous les aspects de ce potentiel locataire.

S'il est propriétaire d'un condominium ou de sa maison, la vérification du propriétaire actuel est impossible. Par contre il a peut-être les coordonnées de son ancien propriétaire.

Son emploi et les tribunaux (Tribunal administratif du logement, Dossiers criminels et civils) seront aussi à vérifier.

Dans certaines situations, le propriétaire pourrait demander qu'un endosseur signe le bail comme caution.

La présence d'un endosseur sur le bail est souvent demandée lorsque le locataire n'a pas suffisamment de preuve

de sa solvabilité : ce peut être un candidat dont les revenus sont insuffisants.

Le propriétaire pourrait exiger une évaluation sur la solvabilité de l'endosseur car le locateur doit s'assurer de la capacité de payer de la caution si le locataire ne paie pas.

Prenez le temps de discuter et vérifier vos potentiels locataires. Des problèmes fi-

nanciers peuvent arriver à n'importe qui, c'est la façon de les gérer qui doit aussi être pris en considération.

(1) Regard annuel du BSIF sur le risque (RAR) pour l'exercice 2023-2024 <https://www.osfi-bsif.gc.ca/Documents/WET5/ARO/fra/2023/aro.html>

(2) <https://ised-isde.canada.ca/site/bureau-surintendant-faillites/fr/statistiques-recherche/statistiques-linsolvabilite-canada-janvier-2023-points-saillants>






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



PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

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

SERVICE PRIORITAIRE
VASTE RÉSEAU

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

au 438-872-5290 ou à [Stephany.robinson@rona.ca](mailto:Stephany.robinson@rona.ca)

Pour obtenir vos escomptes privilégiés de L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, vous devez avoir un compte ouvert et relié à l'entente. Si ce n'est pas déjà fait : Pour les magasins Rona et Réno-Dépôt corporatifs : compléter le formulaire d'ouverture de compte ci-joint et le transmettre par courriel à [entente.nationale@rona.ca](mailto:entente.nationale@rona.ca). Votre # de compte vous sera transmis par courriel dans un délai de 24-48hrs jours ouvrables.

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

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





\*Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre de l'Association des PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC, jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Webex, Royal King et Musquans sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sans application. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.

24