

# LE PROPRIÉTAIRE

The number one real estate newspaper

Depuis Since 1984 | Printemps 2021, Partie 1, Volume 37 No 2

## INTERDIRE LES HAUSSES DE LOYER

Le projet de loi portant le numéro 696, Loi prévoyant la suspension temporaire du droit d'augmenter le loyer d'un bail de logement a été déposé à l'Assemblée nationale du Québec.

>>Page 2

## ENFANTS ET BRUITS

Les locataires font état des différents bruits qui troublent la jouissance paisible de leur logement, lesquels sont en lien avec le jeune enfant du couple, lequel crie, pleure la nuit, court d'un bout à l'autre du logement, saute à répétition,...

>>Page 5

## SAISON FROIDE ET CHAUFFAGE

Le maintien d'une température adéquate dans un logement est essentielle; au-delà du confort, elle peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement si elle n'est pas bien gérée.

>>Page 14

# IRRÉGULARITÉ D'UN AVIS DE MODIFICATION DE BAIL QU'IL CONSTATE

**LE LOCATAIRE DOIT FAIRE PREUVE DE BONNE FOI ET DÉNONCER RAPIDEMENT AU PROPRIÉTAIRE**

Suite à la page 18



Me Martin Messier

# PROJET DE LOI POUR INTERDIRE LES AUGMENTA- TIONS DE LOYER

*A Bill to ban rent  
increases*

## MOT DE L'ÉDITEUR

**L**e 10 février dernier à la demande de Andrés Fontecilla, Député de Laurier-Dorion, Québec Solidaire, le projet de loi portant le numéro 696, Loi prévoyant la suspension temporaire du droit d'augmenter le loyer d'un bail de logement a été déposé à l'Assemblée nationale du Québec.

Par ce projet de loi, on vise à interdire les hausses de loyer en raison de la pandémie qui sévit actuellement partout dans le monde.

Il est décourageant de voir que notre gouvernement, plutôt que d'aider les propriétaires d'immeubles locatifs et de s'attarder à mieux com-

prendre leur situation, prenne du temps pour réfléchir sur un projet de loi aussi inopportun et inconvenant.

C'est très mal connaître le système de fixation du loyer en vigueur au Québec que de prétendre que les locataires peuvent être victime d'une hausse abusive de leurs propriétaires. En effet, le propriétaire doit faire parvenir un avis de modification du bail dans un délai prescrit par la loi. Dans cet avis, le propriétaire doit annoncer aux locataires le délai qu'il a pour répondre à l'avis. Le locataire qui refuse la modification n'a rien d'autres à faire. Le propriétaire lui par contre doit introduire une demande devant le

tribunal administratif de logement (TAL) pour fixer le coût du loyer. Lors de l'audience, qui sera tenue pour évaluer cette détermination du prix du loyer, on prendra un compte des facteurs prévus par le règlement sur les critères de fixation du loyer appliqué par le tribunal administratif du logement (TAL). Ce règlement applique des mesures qui sont désuètes et qui ne permettent qu'un ajustement très faible voire extrêmement faible du loyer de locataire. Les mesures des différents taux s'effectuent de façon statistique et ne tiennent pas compte, sauf pour de rares exceptions de la dépense réelle du propriétaire. Elles ne tiennent pas en

compte le marché, ni les difficultés qu'un propriétaire peut rencontrer dans la gestion de son immeuble. Elles sont purement mathématiques.

Hier encore, une propriétaire m'a contacté pour me faire part du fait que les loyers étaient beaucoup plus bas que le marché et que ce dont elle avait besoin pour bien entretenir son immeuble.

La réponse est toujours la même : à moins d'une négociation à l'amiable avec votre locataire, vous devrez vous plier et vous limiter aux augmentations qui sont fixés par le tribunal administratif du logement (TAL) en application de la loi. Le tribunal n'a pas, à moins de rares excep-

Volume 37 No 2  
Printemps 2021, Partie 1

LE PROPRIÉTAIRE  
Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président Directeur Général  
Martin Messier

Rédaction et mise en page  
9098-6191 Québec inc.

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

### Impressions

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

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

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

### Dépôt légal

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

Président  
Martin Messier

Surintendant  
Jean Côté

### Service à la clientèle

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

### Conseillers

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

tions, la capacité de prononcer une hausse de loyer supérieure à celle qui serait calculée. En ce moment nous n'avons pas d'autres choix que d'effectuer le calcul de la modification admissible.

Cette année, plusieurs propriétaires, une fois la grille de calcul remplie, verront leur loyer diminuer. En effet, les dépenses reliées à l'énergie amènent des fluctuations à la baisse puisque les coûts des énergies, de façon statistique, ont diminué en 2020 par rapport à ce qu'ils étaient en 2019.

Quand je parle de statistiques, je dois vous expliquer que la méthode compare chacun des mois de l'année de 2020 sur chacun des mois de l'année 2019; cette façon de faire ne permet pas de tenir en compte les chiffres payés par le propriétaire durant la période où les énergies sont requises soit durant les mois de température plus froide.

C'est donc avec un soupir de découragement que les propriétaires du Québec accueilleront le fait que leur gouvernement étudiera un projet de loi qui ne tient pas compte de la situation, ni la méthode utilisée par le tribunal administratif du logement (TAL) en application de la loi. Pas plus que du fait que durant la pandémie, les propriétaires font face à des difficultés importantes pour plusieurs affectant le revenu, leur capacité de financer l'immeuble, la rareté de la main d'œuvre et une hausse fulgurante du coût des matériaux et de cette même main d'œuvre.

Nous avons déjà indiqué notre intention de participer aux di-

scussions relatives à ce projet de loi et nous espérons que nos élus comprendront, dans cette situation de pandémie, que les efforts devraient plutôt se consacrer à stimuler l'économie et à aider les propriétaires.

**O**n February 10, at the request of Andrés Fontecilla, Québec Solidaire MNA for Laurier-Dorion, Bill 696, An Act providing for the temporary suspension of the right to increase the rent for a lease of a dwelling, was tabled at the National Assembly of Quebec.

*The purpose of this bill is to ban rent increases because of the pandemic that is currently raging around the world.*

*It is disheartening to see that our government, rather than helping rental property owners and trying to better understand their situation, is taking the time to reflect on such an inappropriate and inconvenient bill.*

*It shows a great lack of understanding the system of rent setting in force in Quebec to claim that tenants might be the victim of an abusive increase by their landlords. Indeed, the landlord must send a notice of modification of the lease within a time period prescribed by law. In this notice, the landlord must tell the tenants how much time they have to respond*

*to the notice. The tenant who refuses the modification has nothing else to do. The landlord however must submit a request to the Tribunal administratif du logement (TAL) the Administratif Tribunal for Housing, to set the price of the rent. During the hearing, which will be held to assess this setting of the rental price, the factors provided for by the regulation on the criteria for setting the rent applied by the Tribunal administratif du logement (TAL) are taken into account. This regulation applies measures that are obsolete and allow only a very small or even extremely small adjustment of the tenant's rent. The criteria of the various rates are carried out statistically and do not take into account, apart from some rare exceptions, the real expenditure of the landlord. They do not take the market mechanism into account, or the difficulties that a rental property owner may encounter in managing his building. They are purely mathematical.*

*Just yesterday for instance a landlady contacted me to tell me that the rental rates were much lower than the market price and than what she normally needed to ask to properly maintain her building.*

*The answer is always the same: unless there is an amicable negotiation with your tenant you will have to comply and limit yourself to the increases that are set by the Tribunal administratif du logement (TAL) under the law. The Tribunal does not have, barring some rare exceptions, the capacity to pronounce a higher rent increase than the one which would be calculated. At this time, we have no other choice than to calculate the allowable modification.*

*This year many rental property owners will see their rent decrease once the calculation grid is completed. In fact, energy-related expenses are leading to downward fluctuations since energy costs have statistically decreased in 2020 compared to what they were in 2019.*

*When I talk about statistics, I must explain to you that the method compares each of the months of the year 2020 with each one of the months of the year 2019. This procedure does not take into account however the amounts paid by the landlord during the period when the energy is required, i.e. during the months with colder tempe-*

#### RENOUVELER VOTRE HYPOTHÈQUE VOUS SEMBLE UN DÉFI ?

Laissez-nous **négoier** pour vous. Nous connaissons toutes les règles du jeu et les conditions qui vous permettront **de sortir gagnants**.

**Qui refuserait ça?**



**MARTIN ROSS**

Courtier hypothécaire

**514 927-0072**

**mross@multi-prets.ca**

5002, route 132, Ste-Catherine Québec, J5C 1L8



**Multi-Prêts**  
HYPOTHÈQUES  
CABINET EN COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

Qui d'autre.

ratures.

It is therefore with a sigh of discouragement that rental property owners in Quebec take notice of the fact that their government will study a bill that does not take the overall situation into account, nor the method used by the Tribunal administratif du logement (TAL) in application of the law. No more than the fact that during the pandemic, many rental property owners face significant difficulties affecting income, their ability to finance the building, the

scarcity of manpower and a meteoric rise in the cost of materials and of the previously mentioned workforce.

We have already indicated our intention to participate in the discussions relating to this bill and we hope that our elected officials will understand, in this pandemic situation, that efforts should rather be devoted to stimulating the economy and helping rental property owners.



## La fin des baux

Mardi le 30 mars 2021

en webdiffusion à 18h30

Cession de bail, sous-location, bail non renouvelé, déguerpissement ou même résiliation par le Tribunal administratif du logement, il existe plusieurs fins possibles. Qu'elle soit volontaire ou non, nos avocats vous expliqueront les différences et le processus.

## La possession d'un immeuble à plusieurs

Mardi le 27 avril 2021

en webdiffusion à 18h30

Que ce soit un projet de couple, entre amis ou en famille, il arrive pour toutes sortes de raisons, de décider d'acheter une habitation à plusieurs, ou bien de participer à la gestion de l'immeuble d'un conjoint.

En cas de séparation ou de décès, on ne veut pas laisser un immeuble détenu à plusieurs dans l'incertitude quant aux intentions. Cela affecte-t-il le processus de location?

La conférence a pour objet la prise de conscience de certains éléments à planifier pour la gestion et la protection de la participation de chacun dans le projet.

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

# EXPULSION D'UNE LOCATAIRE POUR AVOIR SEMÉ LA TERREUR DANS L'IMMEUBLE

**F**in janvier 2021, le Tribunal administratif du logement (TAL) de Granby\* a permis la résiliation de bail demandée par l'Office municipal d'habitation Haute-Yamaska-Rouville (OMHHYR).

La locataire en question qui habite l'immeuble depuis 2017 se comporte de façon inappropriée avec ses voisins, les agresse, les prend en photo sans leur consentement,...

3] Le locateur allègue au soutien de sa demande que plusieurs locataires se plaignent des problèmes de comportement et de manque de civisme de la locataire envers eux. Le locateur ajoute que les autres locataires se plaignent de l'agressivité (paroles et gestes), provocation, intimidation, contrôle, colère, insultes, dénigrement et harcèlement (paroles et gestes) de la part de la locataire.

4 Le locateur reproche à la locataire d'imposer sa propre loi à son voisinage, et de photographier ses voisins à leur insu ou sans leur consentement.

5 La représentante du locateur a témoigné à l'effet qu'elle a reçu 14 plaintes des autres locataires de l'immeuble depuis le 17 juillet 2019 concernant le comportement de la locataire. Plus précisément, les plaintes concernaient le comportement agressif, intimidant et insultant

de la locataire et que de plus, elle prend des photos de ses voisins.

Deux locataires sont venus témoigner du comportement de Mme Gariépy.

Une d'elle a même été poussée à terre par la défenderesse.

Et l'autre locataire a déclaré « La locataire menace de la battre et finalement l'attrape à la gorge au même moment que le transport adapté arrive sur les lieux. La locataire lui dit alors qu'elle va la suivre un soir pour la battre de façon qu'elle s'en souvienne jusqu'à sa mort. »

Ce jugement met en avant l'article 1860 du Code civil du Québec :

« **1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.**

**Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.**

**Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »**

Le tribunal a accueilli la demande du locateur et résilié le bail entre les parties.

Si un de vos locataires présente des signes de troubles de comportements ou que vos locataires vous signalent des comportements inappropriés, nous vous conseillons de

contacter le service juridique pour vous aider à gérer ces situations.

Office d'habitation Haute-Yamaska-Rouville c. Gariépy 2021 QCTAL 2396



**Concentrez-vous sur l'essentiel. On s'occupe du reste.**

**De l'assurance personnalisée pour vous.**



Membres de l'Association des propriétaires du Québec, La Personnelle vous accompagne en tout temps avec un service personnalisé, des tarifs exclusifs pour votre assurance auto, habitation ou entreprise, et plus encore.

**Demandez une soumission et découvrez un assureur attentionné.**

**lapersonnelle.com/apq  
1 888 476-8737**

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

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

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

## LE PRINTEMPS ARRIVE !

Même si quelques tempêtes sont encore à venir, il est temps de prévoir la reprise des travaux et mises en fonction des équipements pour le printemps. Voici un petit aide-mémoire :

- ouverture du système d'irrigation
- ouverture des piscines
- nettoyage des stationnements
- retrait, nettoyage et remisage des tapis installés pour l'hiver
- conclure le contrat d'entretien paysager annuel
- conclure le contrat d'entretien pour la piscine incluant les tests d'eau
- fermeture de système de chauffage
- vérification du système de climatisation
- engager le personnel saisonnier nécessaire
- faire soumissionner tous les travaux requis et prévus cet été dès le mois de mars



## 107 CHATS DANS UN LOGEMENT

**U**ne locataire de Granby a causé toute une surprise à la SPA des Cantons quand suite à des plaintes, la SPA a trouvé 107 chats un 4 1/2.

Cette situation est dangereuse autant pour la santé de la locataire, pour l'immeuble, que des animaux.

En tant que propriétaire de logements, le locataire peut accepter ou non des animaux dans son logement. Cette acceptation ou interdic-

tion selon le cas sera inscrite sur le formulaire obligatoire du bail.

Le dépôt de garantie n'étant toujours pas permis et donc les locataires ne peuvent pas se prémunir des dommages éventuels des animaux.

Un dépôt de garantie aurait pour effet :

o de responsabiliser les locataires à l'entretien du logement

o d'éviter aux propriétaires d'effectuer le changement des serrures de boîtes aux lettres et des

clés chaque fois qu'un locataire quitte

o d'éviter de perdre le dernier mois du loyer au bail

o d'effectuer plus rapidement les réparations du logement pour le nouveau locataire en cas de besoin

Également, avant d'adopter un animal il est important de vérifier auprès de sa municipalité les modalités en vigueur. et l'exigence d'un permis?...



nettoyage haute pression  
**Lessard**

Unité mobile **514.424.6346**

info@lessardnettoyagehautepression.com www.lessardnettoyagehautepression.com

# Taux d'inoccupation 2020 en hausse ainsi qu'une hausse des loyers en souffrance

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a pris connaissance du dernier rapport sur le marché locatif de 2020 de la SCHL.

Alors qu'en 2019, le taux d'inoccupation à Montréal avait baissé à son plus bas niveau en 15 ans, cette année le taux remonte à 2,7%.

La SCHL explique cette hausse par „La diminution du solde migratoire international, l'annulation des

cours universitaires en personne en raison de la COVID-19 et la réintégration sur le marché locatif à long terme de logements loués à court terme à des touristes sont tous des facteurs qui ont contribué à la hausse des taux d'inoccupation.”

Le Centre-Ville de Montréal a particulièrement été touché avec des taux d'inoccupation de

plus de 10%. Beaucoup de ces logements.

Selon la SCHL, 90% des résidents non permanents (RNP) sont locataires.

Le solde migratoire est passé de 58 000 à 22 000 en 2020. Et l'île de Montréal continue de perdre plusieurs jeunes ménages au profit de la banlieue.

Un desserrement du marché locatif mettra moins de pression sur les propriétaires de logements.

L'étude démontre que certaines villes du Québec ont toutefois vu leur taux diminué en 2020, comme c'est le cas à Saguenay (2,8%) ou Trois-Rivières (1,3%).

„Les mises en chantier d'appartements locatifs, véritable moteur de la construction ces dernières années, devraient continuer d'alimenter l'activité sur l'horizon prévisionnel. Également, le Gouvernement devrait revoir ses critères de fixation de loyer afin de permettre les travaux majeurs et rénovations nécessaires à des milliers de logements qui pourraient, une fois mis à jour, être offerts en location.” d'ajouter l'APQ.

Selon le rapport de la RMR de Montréal, les mises en chantier de logements locatifs ont augmenté de +33% en 2020.

Finalement, le loyer moyen à Montréal est de 907\$ pour 2 chambres et le taux de rotation\* a diminué.

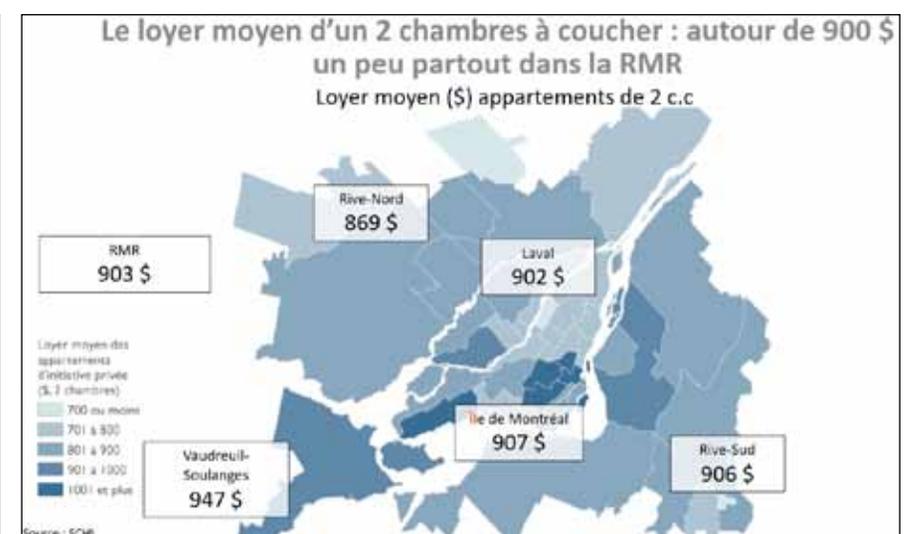
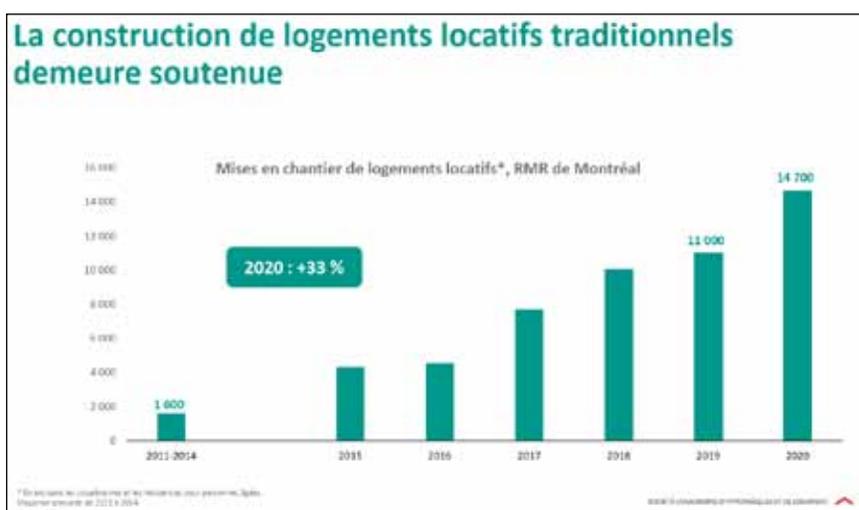
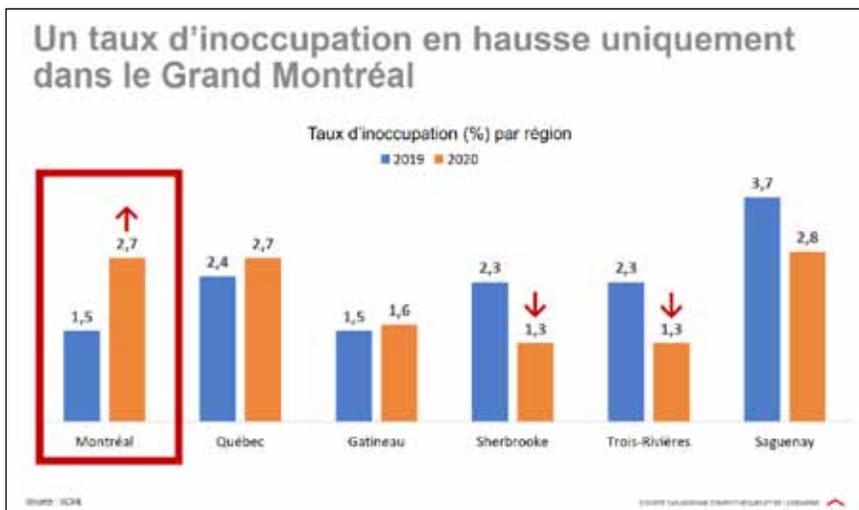
Nouvel indicateur : Les loyers en souffrance

Pour la première fois, la SCHL a ajouté un nouvel indicateur ; les données sur les loyers en souffrance :

- 32,5 % ont indiqué que leur taux de loyers en souffrance était semblable à celui de 2019;
- 58,3 % ont signalé un taux plus élevé de loyers en souffrance;
- 9,2 % ont déclaré qu'il y avait moins de loyers en souffrance qu'en 2019.

Ces statistiques démontrent une fois de plus que les propriétaires de logements doivent être soutenus. Il faut poursuivre le développement des mesures d'urgences dans une situation de crise et s'attaquer au problème de certains mauvais payeurs qui abusent de la situation.

\* Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.





Me Robert Soucy

# LE LOCATAIRE DOIT DÉMONTRER AU TRIBUNAL QUE LES BRUITS CAUSÉS PAR DE JEUNES ENFANTS SONT EXCESSIFS ET ANORMAUX

*The tenant must demonstrate to the Tribunal that the noise caused by young children is excessive and abnormal*

Les locataires se plaignent d'un autre locataire voisin qui fait des bruits dérangeants, répétitifs et quotidiens, ce qui nuit à leur jouissance paisible des lieux loués. Le couple troublant a emménagé dans le logement au-dessus des plaignants en mai 2014 avec leur enfant âgé de 2 1/2 ans. Les locataires font état des différents bruits qui troublent la jouissance paisible de leur logement, lesquels sont en lien avec le jeune enfant du couple, lequel crie, pleure la nuit, court d'un bout à l'autre du logement, saute à répétition, lance des objets ou les fait traîner par terre au point d'en faire trembler les luminaires. L'enfant a vieilli depuis son arrivée dans le logement en 2014, il est donc plus actif et plus bruyant.

Pour les plaignants, ses voisins avaient l'obligation de minimiser les impacts sur autrui du fait d'avoir un enfant. Ils se défendent d'être intolérants envers les familles, mais ils

considèrent que le fait d'avoir un enfant n'excuse pas tous les bruits. Aussi, en raison de la négligence de la locatrice à agir pour faire cesser le trouble subi, ils ont justifié de réclamer des dommages moraux pour le stress subi, l'insomnie, l'anxiété, les migraines, la perte de revenus pour absence au travail et les symptômes de dépression. Les locataires troublants se défendent vigoureusement des allégations concernant l'éducation inadéquate de leur enfant. Des tapis mousses ont été placés dans la chambre et des feutres sous tous les meubles du logement. Non seulement leur enfant a un comportement normal pour son âge, mais il se couche vers 20h tous les soirs. La grand-mère témoigne qu'à son avis le comportement de son petit-fils est celui d'un enfant normal à cet âge.

#### Le droit applicable

Selon le Code civil du Québec<sup>1</sup>, celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits allégués dans sa demande

de façon prépondérante. Si la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante ou encore si la preuve est contradictoire et que le Tribunal ne peut pas déterminer où se situe la vérité, la partie demanderesse perdra.

#### Les inconvénients du bon voisinage

L'article 976 C. c. Q. qui s'applique au bail résidentiel prévoit que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se

doivent naturellement, suivant les usages locaux. Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usages seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire fautif. Le niveau de tolérance peut varier d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social et aussi des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux sont loués. Par exemple, une famille ayant des enfants fera plus de bruit qu'un couple sans enfant :



« Évidemment, en matière de bruit, le Tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si la locataire plaignante vit une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur, constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la sanction réclamée. Cette analyse doit se fonder sur les critères objectifs et probants. Ce qui est incommode pour certains peut ne pas l'être pour d'autres

et, ainsi, le Tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle. La preuve relève de la locataire. »<sup>2</sup> La jurisprudence a déjà établi qu'il n'est nullement illégal, anormal ou déraisonnable pour de très jeunes enfants de pouvoir marcher, courir un peu et de s'adonner à leurs jeux préférés et que la cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, voire inexistante, nécessite des concessions de part

et d'autre :

« La locataire ne doit pas perdre de vue qu'elle ne peut aspirer à la même liberté d'action que si elle habitait une maison unifamiliale et elle doit, dans sa propre jouissance des lieux, tenir compte de celle de ses voisins. De sorte que tous les occupants voisins l'un de l'autre se doivent aussi d'accepter les inconvénients inhérents à ce type de logis, lorsqu'ils ne sont pas excessifs, ce qui est vraisemblablement le cas en l'instance, du moins

pour les bruits engendrés par les enfants des locataires voisins. »<sup>3</sup> En l'instance, le Tribunal estime que le bruit reproché au couple avec le jeune enfant n'était pas déraisonnable. Le Tribunal ne doute pas de la sincérité du locataire lorsqu'il affirme avoir été incommodé par des bruits en provenance du logement au-dessus. Bien qu'il a été démontré que le jeune enfant pouvait courir, sauter, jouer, se réveiller pendant la nuit en pleurant, le Tribunal estime que ces bruits entrent dans la catégorie des inconvénients normaux de voisinage devant être tolérés.<sup>4</sup> La demande des locataires plaignants a été rejetée.

#### Les bruits excessifs

La jurisprudence du Tribunal, ne retient pas comme étant anormaux ou excessifs les conversations, les pleurs d'un enfant, les pas de talon dans un logement, les rires, les bruits de vaisselle, le mouvement des chaises, les chants, à moins d'un comportement excessif :

« Bien que les locataires aient un horaire de travail particulier et qu'ils veulent un milieu de vie tranquille, le Tribunal constate qu'ils ont une faible tolérance aux dérangements sonores qui sont en partie normaux dans un immeuble locatif qui de surcroît, a été construit il y a plusieurs années. Rappelons que l'appréciation du caractère excessif

des inconvénients devrait se faire de façon objective, sans tenir compte des particularités des locataires. »<sup>5</sup>

Pour obtenir gain de cause, le locataire plaignant devra démontrer par prépondérance de preuve que les bruits dont il se plaint sont excessifs, déraisonnables et anormaux considérant la situation et l'usage des lieux. Les bruits doivent dépasser la norme objective des inconvénients du bon voisinage.

**T**he tenants complain about another neighbouring tenant making disturbing, repetitive, daily noise, which interferes with their peaceful enjoyment of the rented premises. The disturbing couple moved into their housing above the plaintiffs' in May 2014 with their 2½ year old child. The tenants below report the various noises that disturb the peaceful enjoyment of their housing, which are linked to the couple's young child, which cries, weeps at night, runs from one end of the housing to the other, jumps up and down repeatedly, throws objects around or causes them to drag on the floor to the point of making the chandeliers below tremble. The child has advanced in age since arriving in the housing in 2014, and so it is becoming more active and noisier than before.

Suite à la page 10



**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

*Suite de la page 9 : The tenant must demonstrate to the Tribunal that the noise caused by young children is excessive and abnormal*

For the plaintiffs, their neighbours had an obligation to minimize the impact on others of having a child. They deny being intolerant of families, but they do not think that having a child should excuse all of the noise. Also, because of the landlady's negligence to act in order to put an end to the inconvenience suffered, they justified claiming moral damages for the stress suffered, for the insomnia, the anxiety, the migraines, the loss of income for absence from work and for their symptoms of depression. The troubling tenants vigorously defend themselves against allegations concerning their child's inadequate upbringing. Foam rugs have been placed in the bedroom and noise dampers under all the furniture in the housing. Not only does their child behave normally for its age, but it goes to sleep around 8 p.m. every night. The grandmother testifies that in her opinion the behaviour of her grandson is that of a normal child at that age.

Which law should be applied here?

According to the Civil Code of Quebec<sup>1</sup>, anyone wishing to assert a right must provide preponderant proof of the facts alleged in their request. If the evidence presented

is not sufficiently convincing or if it is contradictory and the Tribunal can therefore not determine where exactly the truth lies, the plaintiff will lose.

The inconveniences of good neighbourliness

Section 976 of the C. c. Q. which applies to the residential lease provides that the neighbours must accept the normal inconveniences of the neighbourhood which do not exceed the limits of tolerance that they naturally owe to each other, according to local custom. Reconciliation of conflicting interests, tolerance, the location of the premises and customs will therefore be the judge's guidelines to assess the conduct of the offending tenant. The level of tolerance may however vary from one context to another. Mores, the general level of tolerance of the social environment and also the characteristics inherent to the use for which the premises are rented will be taken into account. For instance, a family with children will make more noise than a couple without children:

« Obviously, in matters of noise, the Court cannot base its assessment on subjective considerations and must seek to determine whether the complainant tenant is experiencing a situation which, by its repetition, insistence and extent, constitutes a serious, excessive or unreasonable interference justifying the sanction claimed. This analysis

must be based on objective and convincing criteria. What is inconvenient for some may not be such for others, and thus the Tribunal is called upon to rule only on an extraordinary and unusual situation. The proof must be given by the tenant. »<sup>2</sup>

Jurisprudence has already established that it is in no way illegal, abnormal or unreasonable for very young children to be able to walk about, run a little and indulge in their favourite games and that cohabitation in a multiple-dwelling building where soundproofing is weak or non-existent, requires concessions from both sides:

« The tenant must not lose sight of the fact that she cannot aspire to the same freedom of action as if she lived in a single-family house and she must, in her own enjoyment of the premises, take into account that of her neighbours. And so, all neighbouring occupants must also accept the inconveniences inherent in this type of housing, when they are not excessive, which is probably the case in this instance, at least for noise generated by the children of the neighbouring tenants. »<sup>3</sup>

In this case, the Court considers that the noise alleged against the couple with the young child was not unreasonable. The Court does not do-

ubt the sincerity of the tenant when he claims to have been bothered by the noise coming from the apartment above. Although it has been shown that the young child could run, jump, play, wake up during the night crying, the Court considers that these noises fall into the category of normal neighbourhood annoyances that must be tolerated.<sup>4</sup> The complaining tenants' request was therefore dismissed.

Excessive noise

The Tribunal's jurisprudence does not retain as abnormal or excessive, conversations, the crying of a child, the heel steps in a dwelling, laughter, the noise of dishes, the movement of chairs, singing, unless excessive behaviour is at play:

« Although the tenants have a specific work schedule and want a quiet living environment, the Court finds that they have a low tolerance level for noise disturbances which are partly normal in a rental building which, moreover, was built seven-

ral years ago. Remember that the assessment of the excessive nature of the inconveniences should be done objectively, without taking into account the particularities of the tenants. »<sup>5</sup>

To succeed, the complaining tenant will have to demonstrate by preponderance of evidence that the noises of which he complains are excessive, unreasonable and abnormal considering the situation and the use of the premises. Noises must exceed the objective standard of good neighbour inconvenience.

1. Les articles 2803, 2804, 2845 du Code civil du Québec.
2. Delisca c. Office municipale d'habitation de Montréal, 2017 QCRDL 1640.
3. François c. Kokkalakis, 2012 QCRDL 17884 par. 45
4. Robert c. Bédard 2018 QCRDL 10140.
5. Côté c. Patola 2019 QCRDL 27389



# PROGRAMMES DE RÉNOVATIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS / *Ville de Montréal*

**A**fin de toujours demeurer attentif à desservir le mieux possible ses membres propriétaires d'immeubles locatifs, l'APQ se fait un devoir d'informer ceux-ci des programmes municipaux et/ou gouvernementaux qui peuvent les aider à planifier des améliorations locatives susceptibles de bonifier leur situation et celle de leurs locataires.

Voici notre résumé sur le premier des deux (2) programmes de rénovations locatives dont pourraient largement profiter les membres de l'APQ qui sont propriétaires d'immeubles situés sur

le territoire de la Ville de Montréal.

Veillez noter que les informations qui suivent ne font que décrire brièvement les conditions d'admissibilité à ces programmes, et que nous vous recommandons de consulter les sites internet, notés ci-dessous, qui vous fourniront les détails complets sur les conditions et les procédures à suivre pour en bénéficier.

1. Programme «RénoPlex» (Rénovation à la Carte)

Offert par la Ville de Montréal à partir du 1er février 2021, le program-

me Rénovation à la Carte sera remplacé par un nouveau programme nommé «RénoPlex», qui offrira des subventions aux propriétaires d'immeubles de cinq (5) logements ou moins.

Pour connaître tous les détails relatifs à ce programme, nous vous invitons à consulter la page internet suivante : Programme Rénovation à la Carte : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337,112625570&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112625570&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Veillez noter que ce document traite des objectifs et conditions d'admissibilité du Programme Rénovation à la Carte, qui seront sensiblement les mêmes que ceux du Programme RénoFlex. Toute différence ultérieure qui pourra exister entre la description du programme actuel (Rénovation à la Carte) et celle du futur programme (RénoPlex) devra être prise en compte, et l'APQ se décharge de toute responsabilité quand aux informations livrées à ce propos dans le présent document.

Le programme RénoPlex a pour objectif de prévenir la dégradation et à encourager la modernisation des petits

bâtiments résidentiels par la réalisation de travaux ponctuels. Ce programme vise aussi à encourager l'utilisation de produits et de matériaux éco-énergétiques lors des rénovations.

Ce nouveau programme bonifié inclut désormais des subventions qui contribueront à réduire les gaz à effet de serre, en luttant contre les îlots de chaleur, et en favorisant des logements sains. Le programme RénoPlex remplacera les programmes « Rénovation à la carte » et « Stabilisation des fondations », et toute demande déposée à l'un de ces deux programmes au plus tard le 31 janvier 2021 sera traitée selon les critères de ces programmes).

À titre d'exemple, un propriétaire pourra, grâce à ce programme, refaire le revêtement d'une façade, les balcons, la cuisine, la salle de bains, aménager sa cour, ou poser des clapets contre les refoulements d'égout.

Est admissible à l'aide financière tout propriétaire (personne physique ou morale) d'un bâtiment répondant aux exigences suivantes:

- immeubles de cinq (5)

logements ou moins.

- le bâtiment doit avoir été construit ou transformé en bâtiment résidentiel ou mixte (résidentiel et commercial) depuis au moins 20 ans;

- le bâtiment doit avoir une valeur foncière moyenne par logement – terrain et bâtiment – ne dépassant pas les montants maximums énumérés dans le tableau « Admissibilité des bâtiments » (reproduit sur le site internet précité).

Sont admissibles certains travaux de réfection, de restauration ou de remplacement des composantes extérieures et intérieures du bâtiment qui font partie des catégories suivantes : revêtement d'une façade; corniche, portes et fenêtres; balcons, escaliers et garde-corps; toit; salle de bain; cuisine; panneau de distribution électrique; système de chauffage, sous-sol ainsi que l'aménagement de la cour.

Le 1er tableau de l'onglet « Aide financière » (reproduit sur le site internet précité) présente à titre d'exemples quelques travaux admissibles et l'aide financière qui leur est associée. Nous vous recommandons de consulter le site inter-

*Suite à la page 12*

**DES VISITES EN 3 CLICS**

**SAUVEZ TEMPS ET ARGENT**

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

1-888-382-9670

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

net décrivant le programme en détails afin de savoir exactement quels sont ces travaux admissibles.

Les composantes visées par les travaux doivent faire l'objet

d'une intervention complète (par exemple, la rénovation des fenêtres d'une façade doit avoir pour résultat le remplacement de toutes ces fenêtres). Le programme favorise la restauration d'éléments ayant une va-

leur patrimoniale plutôt que leur remplacement. Pour la partie non résidentielle d'un bâtiment mixte, seuls les travaux sur les composantes extérieures sont admissibles. Les travaux ne doivent pas faire l'objet d'une autre source d'aide financière destinée aux mêmes fins (sauf s'il s'agit d'une aide visant à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment ou le remplacement d'un système de chauffage).

Tous les bâtiments résidentiels ou mixtes sont admissibles au programme dans les secteurs désignés du territoire de la Ville de Montréal. Pour savoir si un bâtiment se trouve dans un secteur désigné, téléphonez au Service de l'habitation au 514 872-4630.

L'aide financière consiste en un montant fixe établi selon le type d'intervention. Les frais connexes au projet sont pris en compte dans le calcul de l'aide financière. La subvention maximale est de 20 000 \$ pour une maison unifamiliale et de 40 000 \$ pour un immeuble de 2 logements ou plus.

Quelques exemples des montants alloués pour plusieurs types de travaux sont énumérés dans l'onglet « aide financière » du site internet mentionné en introduction. Le programme prend fin lorsque les fonds qui lui sont affectés sont épuisés. Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Les travaux doivent être conformes au code de construction et aux règlements applicables. Les travaux doivent être terminés dans les six (6) mois suivant l'approbation du projet par la Ville.

Si la demande d'aide financière est acceptée, la Ville informe par écrit les locataires de la nature et du coût des travaux qui seront effectués, du montant de l'aide financière accordée au propriétaire et du fait que ce montant doit être déduit du coût des travaux utilisé pour établir le loyer après les travaux.

Attention: il ne faut pas entreprendre les travaux avant que l'aide financière soit approuvée et qu'une autorisation écrite ainsi que les permis nécessaires soient émis, sous peine de perdre le droit à l'aide financière. Après le dépôt de la demande et préalablement à l'approbation de l'aide financière, l'exécution de travaux urgents menaçant la sécurité des occupants doit avoir été autorisée par le Service de l'habitation.

Une demande d'aide financière est produite en écrivant à l'adresse [reno.habiter@ville.montreal.qc.ca](mailto:reno.habiter@ville.montreal.qc.ca)

et en fournissant un document établissant le droit de propriété relatif au projet. Le demandeur doit également remplir la section 5 de la fiche d'évaluation, que l'on retrouve à la fin du document téléchargeable sous la rubrique « Publications », et la retourner dans les 60 jours suivant le dépôt de la demande à l'endroit indiqué sur la fiche, sans quoi la demande sera annulée sans autre avis. Divers documents seront également exigés au cours du traitement de la demande d'aide financière.

Des frais non remboursables de 270,00 \$ plus 49,00 \$ par logement, jusqu'à un maximum de 1 297 \$, taxes incluses, sont exigés pour l'analyse de la demande d'aide financière. Des frais de recouvrement de 35,00 \$



Votre propriété est différente des autres,  
**moi aussi!**  
**Patsy Gobeil**  
 Courtier immobilier depuis 2005  
 Fière contributrice pour chacune  
 de mes transactions à l'organisme  
**DANS LA RUE**  
 Expertise immobilière  
 • Résidentielle  
 • Copropriété  
 • Multi-logement, Duplex, Triplex,  
 4 plex et plus  
 • Location  
 Inscrivez votre propriété avec moi et je vous offre  
**500\$** de certificat-voyage  
 lors de la vente  
 Exclusif aux membres APQ

**Sutton**  
 L'immobilier  
 nous habite

Patsy Gobeil, courtier immobilier agréé, D.A.  
 Groupe Sutton-Clodem  
**514 929-3306**  
**514 364-3315**  
 pgobeil@sutton.com

ENGLISH VERSION ON THE BACK

seront perçus pour tout chèque refusé par une institution financière.

**A**fin de toujours demeurer attentif à desservir le mieux possible ses membres propriétaires d'immeubles locatifs, l'APQ se fait un devoir d'informer ceux-ci des programmes municipaux et/ou gouvernementaux qui peuvent les aider à planifier des améliorations locatives susceptibles de bonifier leur situation et celle de leurs locataires.

Voici notre résumé sur le second des deux (2) programmes de rénovations locatives dont pourraient largement profiter les membres de l'APQ qui sont propriétaires d'immeubles situés sur le territoire de la Ville de Montréal.

Veuillez noter que les informations qui suivent ne font que décrire brièvement les conditions d'admissibilité à ces programmes, et que nous vous recommandons de consulter les sites internet, notés ci-dessous, qui vous fourniront les détails complets sur les conditions et les procédures à suivre pour en bénéficier.

**PROGRAMME « RÉNO LOGEMENT ABORDABLE »**  
Offert par la Ville de Montréal depuis le mois d'avril 2020, le programme « Réno logement abordable » offre des subventions aux propriétaires

d'immeubles de six (6) logements et plus, qui leur permettront de procéder à des rénovations aptes à prolonger la durée de vie de leurs immeubles, à favoriser la vie des locataires et à faciliter la transition écologique.

Pour connaître tous les détails relatifs à ce programme, nous vous invitons à consulter les pages internet suivantes :

- Programme « Réno logement abordable » : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337,143272888&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143272888&_dad=portal&_schema=PORTAL)

- Programme « Réno logement abordable – Informations supplémentaires » : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation\\_fr/media/documents/reno\\_logement\\_abordable-informations\\_supplementaires-mai\\_2020.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/reno_logement_abordable-informations_supplementaires-mai_2020.pdf)

À la base, sont admissibles à ce programme les propriétaires d'immeubles de plus de six (6) logements, de moins de cinq (5) étages, et dont le tiers (1/3) des loyers se trouve sous le loyer médian de leur arrondissement.

Ces propriétaires pourraient bénéficier de subventions pouvant aller jusqu'à 14 000 \$ par logement, et jusqu'à 500 000 \$ par bâtiment.

L'admissibilité à ce programme se fait en deux (2) étapes :

1ère étape : La Ville évaluera d'abord si votre demande est recevable. Cel-

le-ci sera normalement considérée comme recevable si votre bâtiment a été construit depuis plus de vingt (20) ans, compte 6 logements et plus, compte 5 étages ou moins, comporte au moins le tiers (1/3) de logements loués à des loyers abordables (selon l'arrondissement où il se situe). Par exemple, un bâtiment comportant 6 logements devra avoir au moins 2 loyers abordables. Pour un bâtiment de 7, 8 ou 9 logements, au moins 3 logements doivent avoir des loyers abordables. Un loyer abordable est inférieur ou égal au loyer présenté dans le document Informations supplémentaires (\*ci-dessous) selon la grandeur du logement, n'est pas vacant (logements occupés à au moins 50%), et n'est visé par aucun critère d'exclusion.

Si les conditions de recevabilité sont toutes respectées, une demande peut-être faite pour ce bâtiment.

Des frais d'étude de dossier s'appliquent dès le dépôt de la demande, et vous ne devez pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu une confirmation écrite vous y autorisant, car vous pourriez ainsi perdre votre droit à la subvention.

Afin d'en savoir plus sur les critères de rece-

vabilité d'une demande - loyers abordables/ critères d'exclusion - veuillez consulter le document 'Programme Réno logement abordable – Informations supplémentaires' accessible sur internet via le lien suivant : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation\\_fr/media/documents/reno\\_logement\\_abordable-informations\\_supplementaires-mai\\_2020.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/reno_logement_abordable-informations_supplementaires-mai_2020.pdf)

2ème étape : la Ville évaluera si votre bâtiment se qualifie. Pour établir si le bâtiment se qualifie au Programme Réno logement abordable, la Ville l'inspectera selon une procédure uniformisée et lui donnera une note de 1 (excellent état) à 6 (très mauvais état). Votre bâti-

ment doit avoir une note de 3 ou 4 pour se qualifier au programme.

Si votre demande est jugée recevable et que les frais d'étude sont payés, la Ville fera une inspection de votre bâtiment pour évaluer son état de dégradation. Les composants inspectés sont : Fondations et vide sanitaire; Structure; Enveloppe (incluant le revêtement extérieur); Toiture; Ouvertures (portes, fenêtres, etc.); Saillies (balcons, escaliers extérieurs, etc.); Chauffage, Ventilation, Conditionnement de l'air (CVCA); Électricité; Plomberie; Mobilier intégré ou accessoire (comptoir, armoires, etc.); Construction intérieure; Finition intérieure (plancher, mur, plafond).

Suite à la page 14

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

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

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

Chaque demande est traitée selon nos plus hauts standards de qualité

**SANS OUBLIER QUE:**

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

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

*Suite de la page 13*

Le programme est flexible et accorde des subventions pour trois (3) types de travaux : obligatoires, orientés et au choix.

**Conditions générales :** le propriétaire devra embaucher un architecte pour planifier les travaux et pour attester qu'ils ont été faits selon les plans et devis. La Ville subventionne à 50% les frais liés aux services professionnels. Le propriétaire est responsable d'obtenir tout permis ou autorisation requis avant de commencer les travaux. Les travaux doivent être exécutés par des entrepreneurs ayant la licence appropriée émise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et qui vise le type de travaux à réaliser (ex. la licence d'un couvreur est valide que pour des travaux de toiture) et les travaux doivent respecter les lois et les règlements en vigueur.

Les autres conditions techniques sont décrites dans le document « Programme Réno logement abordable – Informations supplémentaires » accessible sur internet mentionné en introduction.

**Travaux obligatoires :** Si votre bâtiment présente l'une des situations suivantes, certains travaux seront obligatoires : a un système de chauffage au mazout / remplacer par un système électrique; a une entrée d'eau en plomb / remplacer la partie privée de l'entrée d'eau; présente des menaces à la santé ou la sécurité/corriger l'ensemble des infractions; est contaminé par des moisissures / faire décontaminer et corriger le problème à sa source; a une infestation de rats, souris, punaises de lit, coquerelles / faire exterminer.

**Travaux orientés :** lors de l'in-

spection de votre bâtiment, la Ville identifiera les composants qui mériteraient d'être rénovés. Le propriétaire devra choisir des travaux mentionnés sur cette liste. Par exemple, l'inspection indique que le toit, la plomberie et/ou le mur extérieur sont en mauvais état; le propriétaire pourra alors choisir de rénover l'un ou l'autre, ou tous ces composants pour obtenir une subvention.

**Travaux au choix :** en plus des travaux obligatoires et des travaux orientés décrits ci-devant, un propriétaire pourra obtenir une subvention pour les travaux suivants : remplacer des surfaces minéralisées (béton, asphalte) par des surfaces végétales, incluant le pavé perméable ou alvéolé; ajouter une colonne d'évacuation pluviale indépendante du réseau d'égout; protéger le bâtiment contre les refoulements d'égout, incluant la pose de clapets; améliorer le degré d'isolation thermique ou d'étanchéité à l'air du bâtiment; aménager une nouvelle aire de rangement facilement accessible de l'extérieur du bâtiment; démolir un bâtiment accessoire. Les travaux ne faisant pas partie d'une de ces catégories ne peuvent pas faire l'objet d'une aide financière.

**Frais admissibles :** puisque le propriétaire devra obligatoirement embaucher des experts pour planifier et faire exécuter son projet de rénovation, les frais suivants sont subventionnés: L'élaboration des plans et devis; le suivi du chantier; les expertises en ingénierie, ou en matière de contamination fongique; l'extermination; les frais de permis liés aux travaux subventionnés; les frais d'occupation du domaine public liée aux travaux subventionnés admissibles.

Consultez les détails des frais admissibles dans le document

« Programme Réno logement abordable – Informations supplémentaires » accessible sur internet via le lien mentionné en introduction.

L'aide financière équivaut à 30% à 45% de la facture de l'entrepreneur pour les travaux admissibles, selon le tableau suivant : fondations, structure, enveloppe, toiture; ouvertures, saillies, chauffage, ventilation, conditionnement de l'air, vide sanitaire; électricité, plomberie, mobilier intégré ou accessoire, construction intérieure, finition intérieure, système de protection incendie, protection contre les refoulements, remplacement de surfaces minéralisées, démolition d'un bâtiment accessoire, aménagement d'une nouvelle aire de rangement.

Si plus du tiers des logements ont un loyer égal ou inférieur au taux prescrit, vous pourriez accéder à une bonification de votre aide financière.

Les frais liés aux travaux subventionnés et aux services professionnels sont subventionnés à 50%.

L'aide maximale est de 14 000 \$ par logement pour les travaux admissibles; de 2 800 \$ par logement pour les frais admissibles; et de 500 000 \$ par bâtiment pour l'ensemble des travaux et frais admissibles.

L'aide maximale bonifiée est de 16 100 \$ par logement pour les travaux admissibles; de 3 220 \$ par logement pour les frais ad-

missibles; et de 575 000 \$ par bâtiment pour l'ensemble des travaux et frais admissibles.

Le propriétaire qui bénéficie du programme n'a pas besoin d'attendre la fin de tous les travaux pour obtenir un paiement. En effet, la subvention pour chaque composant peut être versée aussitôt le composant rénové, à condition que l'expert concerné l'atteste par écrit. Tout travail obligatoire devra avoir été terminé avant que puisse être demandé un versement pour des travaux non obligatoires. Le programme favorise des travaux à l'extérieur des logements. Si le propriétaire doit faire des travaux à l'intérieur d'un logement, il devra le plus possible garder les locataires sur place et limiter les désagréments.

La subvention vient avec des engagements et obligations de la part du propriétaire. Il ne devra pas transformer des logements en espace non résidentiel, les subdiviser ou les agrandir; transformer un logement en copropriété divisée ou indivise; évincer illégalement des locataires; rendre vacant le bâtiment; soumettre des factures ou soumissions ne présentant pas les coûts réellement payés; fournir des baux présentant des loyers différents de ceux réellement demandés.

Pendant trois (3) ans suivant le dernier versement de la subvention, la Ville pourra demander des documents permettant de



vérifier ces obligations ou d'autres conditions du programme.

Si une des conditions n'est pas respectée, la subvention devra être remboursée en partie ou en totalité. Le propriétaire devra aussi accepter que la Ville contacte les locataires touchés par les travaux. La Ville les informera de la nature des rénovations, de leur coût, du montant de la subvention, du fait que la subvention ne peut pas être comptée dans l'augmentation éventuelle du loyer, et de leurs recours en cas de désaccord sur le loyer.

Les propriétaires peuvent faire une demande d'aide financière en remplissant le formulaire de demande en ligne, sur le site internet du programme (mentionné en introduction), ou en expédiant une demande par la poste ou par courriel ([reno.habiter@ville.montreal.qc.ca](mailto:reno.habiter@ville.montreal.qc.ca)) - en veillant à bien indiquer l'adresse du bâtiment visé par l'aide financière - avec les documents suivants : les formulaires complémentaires requis; un document établissant l'identité du propriétaire du bâtiment visé par la demande (inscription au registre foncier, ou offre d'achat acceptée); tous les plans, analyses, devis ou soumissions disponibles; une copie de tout bail en vigueur, signé par le propriétaire et ses locataires, permettant de démontrer que le tiers des logements sont abordables; et le paiement des frais d'étude (par chèque).

Si sa demande est recevable, la Ville de Montréal enverra au propriétaire demandeur une lettre qui le confirme. Vous devez payer des frais d'étude de 270,00 \$ + 49,00 \$ par logement jusqu'au maximum de 1 740 \$. Ce montant n'est pas remboursable, et ce, même si l'inspection de qualification rend votre bâtiment inadmissible.

## LES DATES IMPORTANTES À RETENIR : RENOUVELLEMENT DES BAUX

**D**ans cette capsule de „Baillus vous informe”, on aborde le thème du renouvellement du bail.

En fait au Québec, lorsqu'un bail lie un locateur et un locataire, ces derniers ont des délais à respecter afin d'informer de l'augmentation de loyer au renouvellement du bail.

### Attention au délai!

Le délai pour envoyer un avis de modification de bail est de 3 à 6 mois avant la fin du bail, pour un bail d'une durée de 12 mois. Ainsi, pour un bail se terminant au 30 juin 2021, vous avez jusqu'au 31 mars 2021 pour envoyer l'avis de modification de bail au locataire.

Attention, ce délai est réduit à 1 à 2 mois avant la fin du bail s'il s'agit d'un bail de moins de 12 mois.

Pour un bail verbal à durée indéterminée, l'avis doit être donné un mois avant et pas plus que deux mois avant. Par exemple, pour un bail verbal, dont vous désirez augmenter le 1er juillet 2021, l'avis doit être donné entre le 1er mai et le 31 mai 2021.

Le locataire a 1 mois à compter de la réception de l'avis pour indiquer sa réponse.

Mais attention c'est 1 mois à compter de la réception et non de l'envoi de l'avis.

Le locataire qui refuse la modification proposée, a alors un mois à partir de la réception de l'avis de modification pour aviser le locateur de son refus ou du fait qu'il quitte le logement à la fin du bail. À défaut de réponse dans les délais, le locataire est réputé avoir accepté le re-

nouvellement du bail aux conditions proposées par le locateur.

Nous suggérons de garder une preuve de la réception de l'avis de modification du bail par chaque locataire.

Le délai du locateur pour demander la fixation du loyer :

1. Le locateur doit s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus pour faire fixer le loyer.
2. Si le locateur omet de faire une demande de fixation du loyer à la Régie du logement, le bail est renouvelable automatiquement sans augmentation du loyer.

Pour toutes questions juridiques, n'hésitez pas à contacter notre service juridique.



*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



RIER MEMBRE



FOURNISSEUR  
MEMBRE



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

**SOLUTIONCIMEX.COM**



Me Annie Lapointe

## CHAUFFAGE : PRUDENCE EN SAISON FROIDE

*HEATING: One must be careful in the cold season*

**L**e maintien d'une température adéquate dans un logement est essentiel; au-delà du confort, elle peut mettre en péril l'état d'habitabilité d'un logement si elle n'est pas bien gérée. D'une part, le locateur a l'obligation de fournir les équipements appropriés et en bon état de fonctionnement pour chauffer, et d'autre part, la responsabilité de maintenir une température adéquate incombe à la personne qui a, en vertu du bail, la responsabilité du chauffage du logement. Bien que la température exacte de ce qui est « adéquat » ne soit pas toujours clairement inscrite dans la loi, plusieurs réglementations municipales mettent des balises. Ce maintien d'une température adéquate n'est pas seulement pour le confort des occupants, mais aussi pour la protection de l'immeuble.

On retrouve souvent,

dans les règlements municipaux sur la salubrité et l'entretien des logements, les règles générales suivantes, lesquelles sont régulièrement appliquées dans les jugements du Tribunal administratif du logement: l'installation de chauffage doit permettre à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 degrés Celsius. Cette température se mesure au centre de chaque espace habitable à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher. Certaines réglementations prévoient également qu'elle pourrait également ne pas atteindre cette température en cas de grand froid, mais pour une courte période sans atteindre un seuil déraisonnable. Il est généralement reconnu qu'un logement vacant ou espace non habitable devrait quant à lui maintenir une température minimale de 15 °C.

Ce qui reste dans tous les cas, est l'obligation pour le locataire d'user du logement avec prudence et diligence, et il demeure responsable des dégradations faites au logement, sauf s'il s'agit de l'usure normale.

Dans un dossier récent (1) qui représente malheureusement un type de situation vécue chaque année, la compagnie d'assurance ayant indemnisé le propriétaire suite à un sinistre, a dû réclamer plus de 6000.00\$ pour des dommages subis dans l'immeuble suite à un dégât d'eau attribué à un manque de chauffage dans un logement.

Il a été mis en preuve que le locataire n'a pas maintenu une température suffisante dans son logement, dans la salle de lavage plus spécifiquement, où la plinthe de chauffage était fermée de même que la porte qui donne accès à cette pièce. Dans cette pièce,

un tuyau aurait éclaté à 3 ou 4 endroits, ce qui serait la source du dégât d'eau dans les logements situés en dessous.

Il est fait mention dans la décision que les logements ont tous une rallonge isolée qui est un ancien balcon, où est située la salle de lavage. Selon le locateur, il aurait toujours bien expliqué que cette pièce doit être bien chauffée et qu'avec ses explications, il n'a jamais eu de problème de ce genre par le passé. La décision fait état que le locataire nie avoir reçu ces mises en garde et attribue plutôt la responsabilité du bris des tuyaux au locateur, à cause de la faible isolation et la pauvre finition de la pièce. Toutefois, il n'aurait jamais avisé formellement le locateur de ce reproche.

Le juge en vient toutefois à la conclusion qu'en négligent de chauffer convenablement, avec ou sans explications du

locateur, le locataire est responsable des dommages qui résultent de son manque de prudence et diligence. Par contre, il n'écarte pas la responsabilité du locateur en constatant le peu de soin apporté à la conversion des balcons en une pièce, laissant des interstices par où l'air froid pouvait entrer; les murs intérieurs manquaient d'isolant et n'étaient pas finis.

Dans le présent dossier, la faute contributive du locateur fait en sorte que le Tribunal administratif du logement a décidé, après avoir attribué un facteur de dépréciation menant la somme à 3017\$, de départager cette responsabilité à 50/50. Le locataire a donc à payer un montant de 1508\$ pour dédommager la compagnie d'assurance suite au sinistre.

Avant d'en arriver là, si vous êtes au courant de situations semblables,

vous devez agir afin de prévenir les sinistres. Dans un autre dossier récent (2), c'est lors d'une visite pour des travaux au mois de décembre dernier que des locatrices constatent l'absence d'électricité et le froid qui règne dans un logement. La locataire finit par accepter de remettre l'électricité qui était à sa charge, mais lors d'une visite en janvier, la décision relate qu'il faisait froid et humide dans le logement, les thermostats étant réglés entre 12,5 et 15 degrés Celsius, dépendant des pièces. Un autre locataire de l'immeuble se plaint du froid. Jugeant l'urgence, à cause des risques de gel à la tuyauterie, elles décident de régler les thermostats à 20 degrés Celsius et de faire une demande d'ordonnance au Tribunal et subsidiairement, la résiliation du bail de la locataire. Le juge décide qu'effectivement la locataire a manqué à son obligation d'user du logement avec prudence et diligence en plus de celle prescrite par le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal, et lui ordonne de chauffer adéquatement le logement.

N'oublions pas qu'à prime abord, le locataire et présumé responsable des dégradations de son logement, sauf pour ce qui est de l'usure normale. Il en découle de maintenir une température

ambiante suffisante et ce, même en cas d'absence prolongée.

**M**aintaining an adequate temperature in a housing is essential! Besides the comfort it provides it can also negatively affect the habitability of a dwelling if it is not well managed. On the one hand, the landlord has the obligation to provide the appropriate equipment which must be in good working condition for heating, and on the other hand, the responsibility for maintaining an adequate temperature lies with the individual who has, under the lease, responsibility for heating the housing. While the exact temperature of what is « adequate » is not always clearly written into law, various city regulations set guidelines. Maintaining an adequate temperature is therefore not only important for the comfort of the occupants, but also for the protection of the dwelling.

One often finds in municipal regulations concerning the cleanliness and the maintenance of a housing the following general rules which are regularly referred to in judgements of the Tribunal administratif du logement - the Administrative Tribunal for Housing: the heating installation must allow the occupant

to maintain, in the living spaces, a minimum temperature of 21 degrees Celsius. This temperature is measured at the centre of each living space at a height of one meter from the floor level. Some regulations also provide that it may not reach this temperature in very cold weather, but for a short period only, without reaching an unreasonable threshold. It is generally acknowledged that a vacant dwelling or non-habitable space should maintain a minimum temperature of 15°C.

What remains important in all cases is the obligation for the tenant to use the dwelling with prudence and diligence, and that he remains responsible for any damage to the housing, except when it concerns normal wear and tear.

In a recent case (1), which unfortunately represents a type of situation experienced every year, the insurance company, after having compensated the owner following a misfortune, had to claim more than \$6,000.00 for damage suffered in the building resulting from water damage attributed to a lack of heating in a housing.

It was brought into evidence that the tenant did not maintain a sufficient temperature in his apartment, more particularly in the laundry room,

where the baseboard heater was closed as well as the door giving access to this space. In this room, a pipe had burst in 3 or 4 places, which would have been the source of water damage in the housings located below.

It is mentioned in the decision that the apartments all have an insulated extension which was an old balcony, where the laundry room is located now. According to the landlord, he always explained clearly that this room had to be well heated and that with his explanations he has never had a problem of this nature in the past. The decision states that the tenant denies having received these warnings and instead attributes the responsibility of the broken pipes to the lan-

lord, because of the poor insulation and the poor finish of the room. However, he never formally informed the landlord of this complaint.

Nevertheless, the judge came to the conclusion that by neglecting to heat properly, with or without explanations from the landlord, the tenant is responsible for the damage resulting from his lack of prudence and diligence. However, he does not exclude the responsibility of the landlord by noting the little care taken in converting the balconies into a room, by leaving gaps through which cold air could enter. Also, the interior walls lacked insulation and weren't finished.

Suite à la page 24



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

POUR UNE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT, DAMA VOUS PROPOSE

**L'ASSURANCE  
PROTECTION LOCATEUR**

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

POUR UNE SOUMISSION EN ASSURANCE DES  
PARTICULIERS OU DES ENTREPRISES

**1 888 270-5756**

AU PLAISIR DE FAIRE AFFAIRE AVEC VOUS



Me Jean-Olivier Reed

# LE LOCATAIRE DOIT FAIRE PREUVE DE BONNE FOI ET DÉNONCER RAPIDEMENT AU PROPRIÉTAIRE L'IRRÉGULARITÉ D'UN AVIS DE MODIFICATION DE BAIL QU'IL CONSTATE

*The tenant must give evidence of good faith and quickly notify the owner of the irregularity of a lease change notice that he observes*

**D**ans le cadre d'un bail de logement, la modification du bail est possible et balisée par plusieurs règles prévues au Code civil du Québec. L'une d'elle, prévue dans l'article 1943 du code civil du Québec, concerne le contenu obligatoire de l'avis.

« 1943. L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révi-

sion.

L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée. »

Lorsque pour une raison ou une autre, l'avis reçu par le locataire est irrégulier en ce que certaines mentions sont manquantes, on devrait le considérer nul et inapplicable. Mais est-ce nul dans tous les cas? Non.

Les circonstances entourant l'envoi de l'avis, la bonne foi du locataire durant le processus et l'absence de préjudice causé au locataire en raison de cet oubli sont des critères qui seront pris en compte par le

juge ou le greffier pour déterminer la validité de l'avis.

Bergeron c. Cormier 2011 QCRDL 12499 CANLII

Un premier cas d'exception rendu par le Tribunal administratif à l'époque qui se nommait la Régie du logement expliquait que dans ce cas de figure l'avis ne contenait pas le délai pour répondre prévu à l'article 1943CCQ. Par contre, le locataire avait répondu dans le délai qu'il refusait les modifications proposées, mais a attendu l'audience pour soulever l'irrégularité et le vice de l'avis. Le juge a conclu à la mauvaise foi du locataire et il a accepté l'avis.

Dirzu c. Baril 2019 QCRDL 36091 CANLII

Dans un deuxième cas, le locateur n'avait pas inscrit dans son avis la possibilité de refuser l'augmentation proposée et de renouveler le bail pour un autre terme. Dans ce cas, le locataire avait répondu hors délai, mais avait inscrit et ajouté le choix manquant sur l'avis de modification du propriétaire qui était joint avec sa réponse. Au vu des circonstances particulières de ce dossier, le juge a confirmé que la réponse du locataire était hors délai et a permis la modification du bail aux nouvelles conditions. Le juge a considéré les locataires de mauvaise foi en raison de la séquence des événements.

Dans les 2 cas, le locataire connaissait l'irrégularité, a volontairement omis de dénoncer le fait au propriétaire et a refusé l'augmentation de loyer.

Voici en partie le raisonnement au soutien de ces décisions:

Toutefois, il s'agit d'ordre public de protection visant à protéger des intérêts particuliers, c'est-à-dire les droits de la locataire.

26 En ce sens, la nullité de l'avis est relative en ce que la locataire peut renoncer aux effets de la protection.

27 De plus, une abondante jurisprudence du Tribunal de la Régie du logement enseigne que celui qui reçoit un avis

irrégulier doit faire preuve de vigilance et de diligence afin de manifester sa bonne foi et doit alors informer le locateur de l'irrégularité rapidement et non attendre pour agir.

28 Les prescriptions de la loi doivent être tempérées par la bonne foi des parties.

29 Au sujet de la bonne foi, les articles 6, 7 et 1375 du Code civil du Québec stipulent ce qui suit :

« 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. »

« 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et plus déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

« 1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »<sup>5</sup>

30 Or, dans le présent cas, la locataire a attendu le jour de l'audience, ce qui est contraire aux exigences de la bonne foi prévue aux articles 6, 7, et 1375 du Code civil du Québec, pour soulever l'irrégularité de l'avis d'augmentation de loyer qu'elle considère non-conforme aux exigences de la loi, alors qu'elle aurait pu la soulever lors de la notification de son refus et ainsi donné l'occasion au locateur de se reprendre.

31 Dans ces circonstances, en procédant de

cette manière, la locataire se trouve en quelque sorte à ratifier l'irrégularité dont elle se plaint.

Sachez qu'il faut quand même éviter de conclure hâtivement que la situation s'applique à tous les cas. Dans les deux cas ici exposés, le locataire a posé un geste pour refuser l'avis d'augmentation malgré l'absence de la mention et 2, il a omis de mentionner l'irrégularité qu'il connaissait au propriétaire pour l'invoquer ensuite à audience en fixation de loyer pour tenter de le rendre invalide et échapper à la modification proposée.

Le cas pourrait être différent si le locataire perdait complètement son droit de répondre en laissant courir le délai en raison de l'absence de la mention obligatoire et parce que qu'il ne connaissait pas la règle.

Dans tous les cas, une façon simple de respecter ces détails est d'utiliser soit le modèle proposé par l'Association des propriétaires du Québec (APQ), soit le modèle proposé par le Tribunal administratif du logement. Ils contiennent toutes les mentions obligatoires.

**I**n the context of a housing lease the modification of the lease is possible and regulated by several rules provided for in the Civil Code of Quebec. One

of them, provided for in section 1943 of the Civil Code of Quebec concerns the mandatory content of the notice.

« 1943. In every notice of modification increasing the rent, an indication shall be made of the proposed new rent in dollars or of the increase expressed in dollars or as a percentage of the current rent. The increase may be expressed as a percentage of the rent that will be determined by the court, where an application to have the rent fixed or reviewed has already been filed.

The notice shall, in addition, indicate the proposed term of the lease, if the lessor proposes to modify the term, and the time granted to the lessee to refuse the proposed modification. »

When, for one reason or another, the notice received by the tenant is irregular in that certain matters are missing, it should be considered null and unenforceable. But is it void in all cases? No.

The circumstances surrounding the sending of the notice, the good faith of the tenant during the process and the absence of prejudice caused to the tenant as a result of this oversight are criteria that will be taken into account by the judge or the clerk to determine the validity of the notice.

Bergeron vs Cormier 2011 QCRDL 12499 CANLII

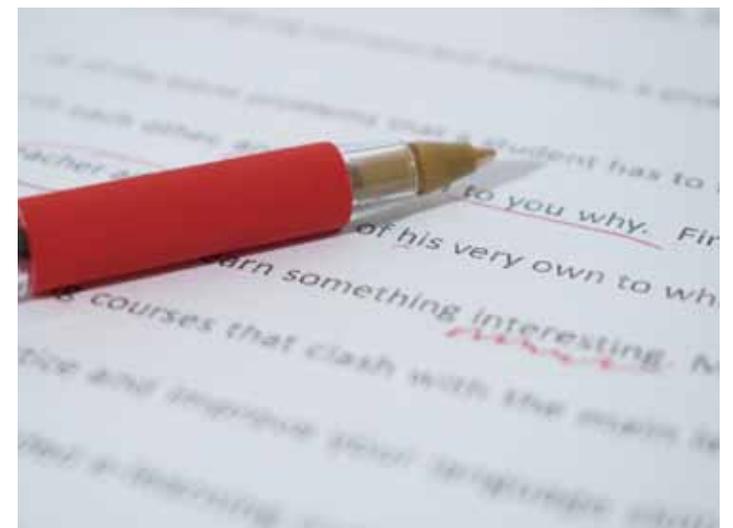
A first case of exception rendered by the Tribunal administratif du logement, at the time when it was still called the Régie du logement, explained that in such a case the notice did not contain the time limit for responding as provided for in section 1943 of the C.c.Q. On the other hand, the tenant had replied within the time limit that he refused the proposed modifications but waited for the hearing to raise the irregularity and the defect

of the notice. The judge concluded that the tenant was in bad faith and accepted the notice.

Dirzu vs Baril 2019 QCRDL 36091 CANLII

In a second case, the landlord did not include in his notice the possibility of refusing the proposed increase and of renewing the lease for another term. In this case, the tenant had responded after the time

*Suite à la page 23*





## 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



## 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) 806-0541, (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  
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

**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

Vidéo de présentation au

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

**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

Télec. : (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

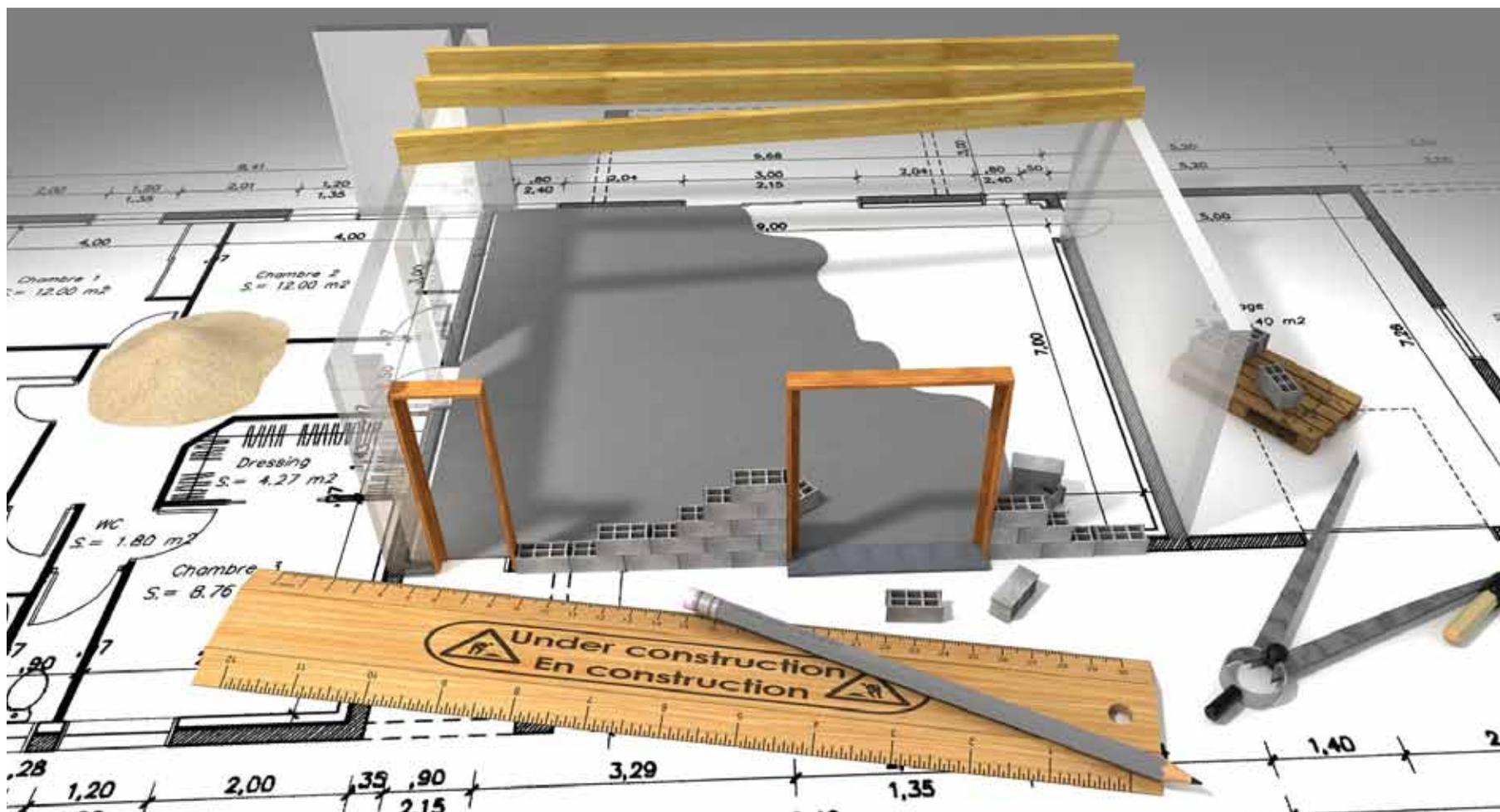
**25. TÉLÉPHONES MOBILES**

**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



*Suite de la page 19 : the tenant must give evidence of good faith and quickly notify the owner of the irregularity of a lease change notice that he observes*

limit but had entered and added the missing choice on the owner's notice of change which was attached to his response. In view of the specific circumstances of this case, the judge confirmed that the tenant's response was beyond the time limit and allowed the lease to be amended under the new conditions. The judge considered the tenant to be in bad faith because of the sequence of events.

In both cases, the tenant knew of the irregularity, and he deliberately failed to report the fact to the landlord and refused the rent increase.

Here is part of the reasoning in support of these decisions:

However, this is a protective public policy aimed at protecting specific interests, i.e. the rights of the tenant.

26 In this sense, the invalidity of the notice is relative in that the tenant can waive the effects of the protection.

27 Moreover, abundant jurisprudence of the Régie du logement's Tribunal teaches that whoever receives an irregular notice must exercise vigilance and diligence in order to demonstrate his good faith and must then inform the lessor of the irregularity quickly and must not wait to act.

28 The provisions of the law must be tempered by the good faith of the parties.

29 Regarding good faith, sections 6, 7 and 1375 of the Civil Code of Quebec state the following:

« 6. Every person is bound to exercise his civil rights in accor-

dance with the requirements of good faith. »

« 7. No right may be exercised with the intent of injuring another or in an excessive and unreasonable manner, and therefore contrary to the requirements of good faith. »

« 1375. The parties shall conduct themselves in good faith both at the time the obligation arises and at the time it is performed or extinguished. »5

30 However, in this case, the tenant waited until the day of the hearing, which is contrary to the requirements of good faith provided for in sections 6, 7, and 1375 of the Civil Code of Quebec, to raise the irregularity of the notice of rent increase that she considers non-compliant with the requirements of the law, whereas she could have raised it when notifying her refusal and thus given the landlord the opportunity to repair the irregularity.

31 In these circumstances, by proceeding in this manner, the tenant is in a way ratifying the irregularity of which she is complaining.

Be aware that you should still

avoid hastily concluding that the situation applies to all cases. In the two cases here exposed, the tenant took action to refuse the notice of increase despite the absence of the mention and secondly, he failed to mention the irregularity that he knew about to the owner to then invoke it at a rent-setting hearing trying to make it invalid and thereby escaping the proposed change.

The case could be different if the tenant completely lost his right to respond by letting the deadline go by because of the absence of the compulsory mention and because he did not know the rule.

In all cases, a simple way to respect these details is to use either the model proposed by the Association des propriétaires du Québec - Association of Quebec Landlords, or the model proposed by the Tribunal administratif du logement - Administrative Tribunal for Housing. They contain all the mandatory information.



**L'entrepôt**

**GRANBY**

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

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





**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

Un seul endroit pour combler tous vos besoins !

Escomptes aux membres RPHL sur matériel, détails en magasin

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

*Suite de la page 17 : The tenant must give evidence of good faith and quickly notify the owner of the irregularity of a lease change notice that he observes*

In this case, the contributory fault of the lessor means that the Tribunal administratif du logement - Administrative Tribunal for Housing decided, after having attributed a depreciation factor bringing the sum to \$3,017, to split this liability at 50/50. The tenant therefore has to pay an amount of \$1,508 to compensate the insurance company following the mishap.

Before finding yourself in such a situation, if you are aware of similar conditions, you must take action in order to prevent unfortunate mishaps. In another recent case (2) for instance, it was during a visit for work to be carried out last December 2020 that the landlords noticed the absence of electricity and the cold

that reigned in a particular housing. The tenant finally agreed to switch the electricity - which was on her charge - back on, but during a visit in January, the decision rendered states that it was cold and humid in the dwelling, with the thermostats being set between 12.5 and 15 degrees Celsius, depending on the room. Another tenant in the building complained about the cold. In view of the urgency, because of the risk of freezing to the plumbing, they decide to set the thermostats at 20 degrees Celsius and to request an order from the Tribunal and, additionally, also the termination of the tenant's lease. The judge decides that the tenant has indeed breached her obligation to use the dwelling with prudence and diligence in addition to that prescribed by the Regulation respecting the cleanliness, maintenance and safety of housing of the City of Montreal, and he therefore or-

ders her that the housing must be adequately heated.

Let us not forget that, 'prima facie', the tenant is presumed responsible for the deterioration of his dwelling, except for what is normal wear and tear. Consequently, this includes maintaining a sufficient room temperature, even in the event of prolonged absence.

(1) 374203 31 20180110 G, 2021 QCTAL 3330. Note : Ce jugement ayant été rendu le 5 février 2021, le délai pour porter appel de la décision n'est pas écoulé au moment d'écrire cet article.

(2) 549926 31 20201221 G, 2021 QCTAL 3095. Note : Ce jugement ayant été rendu le 3 février 2021, le délai pour porter appel de la décision n'est pas écoulé au moment d'écrire cet article.



## 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)