

# **RÉFLEXIONS APQ DÉMÉNAGEMENT : LA PANDÉMIE NOUS A FORCÉ À PLUS PRÉVOIR!**

Déménagements au 1er juillet : Gardons certaines bonnes habitudes

**L'**Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite accompagner les propriétaires et les locataires en cette journée chargée de déménagements et de croisements de locataires dans l'immeuble.

Afin de mieux vous accompagner, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) vous projette dans toutes les actions que vous allez gérer lors de cette journée bien remplie.

Même si on prépare à l'avance la plage horaire de chaque déménagement, de nombreux impondérables arrivent et vous n'aurez que peu de temps pour les gérer.

Ce croisement de locataires amène son lot d'imprévus et de problèmes dont chacun se serait bien passé : un déménagement non commencé, un déménagement qui n'en finit plus, des logements laissés sales et bien sûr un locataire qui ne veut plus partir!



# PRÉPARATION

## *avant le déménagement*

### Propriétaires de logements : il vous est recommandé de vous impliquer dans la planification avec vos locataires

**L'**Association des Propriétaires du Québec (APQ) recommande aux propriétaires de logements locatifs de s'impliquer dans la gestion de déménagements, si ce n'est pas déjà fait.

Chaque année, de nombreux propriétaires sont aux prises avec des locataires qui attendent devant la porte de leur logement, car l'ancien n'est pas parti. Afin de minimiser ces situations plus que désagréables, autant pour le nouveau locataire que le propriétaire, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) encourage les propriétaires à contacter dès maintenant leurs locataires, et ce, même si vos lo-

locataires semblent organisés et disent que tout est réglé.

Vous pourriez convenir de visiter le logement avec les locataires afin de planifier les étapes du déménagement.

Comme cette année les visites doivent être réduites afin de limiter la propagation du virus, vous pouvez aussi faire une visite virtuelle du logement avec votre locataire actuel. Celui-ci pourrait être plus rassuré que personne n'entre dans le logement.

Aussi une visite préventive vous permettra de vérifier l'état du logement, d'anticiper d'éventuels travaux et d'éviter des malentendus quant à la personne re-

sponsable des dommages.

Ce protocole est une suggestion non contraignante qui peut sembler invasive, mais qui est adaptée avec la particularité de la pandémie qui nous touche présentement. Il s'agira de discuter afin de valider le processus qui convient dans les circonstances.

Le Code civil du Québec prévoit la visite du logement avec un avis de 24h :

*„Article 1931. Le locataire est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.”*

## FORMULAIRE DE DISCUSSION AVEC VOTRE LOCATAIRE

Numéro d'appartement : \_\_\_\_\_

Nom(s) locataire(s) : \_\_\_\_\_

Téléphone en cas d'urgence : (        ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

|   |  |
|---|--|
| Quelle compagnie de déménagement a été engagée?                     |  |
| Quel type de camion (dimension)?                                    |  |
| Déterminer lorsque possible l'endroit où va se garer le camion?     |  |
| À quelle heure viennent les déménageurs?                            |  |
| Sur le contrat, combien de temps est prévu?                         |  |
| À quelle heure est-ce que le déménagement débute?                   |  |
| Si aucun déménageur, avez-vous des amis ou parents qui vous aident? |  |
| Avez-vous loué un camion?   |  |
| Avez-vous avez estimé le temps que cela va prendre?                 |  |
| À quelle heure débute le déménagement?                              |  |
| Nombre et type de véhicule?   |  |
| Avez-vous prévu un emplacement pour garer les véhicules?            |  |
| Vous reste-t-il beaucoup de boîtes à faire?                         |  |
| Vous allez stocker les boîtes dans quelle pièce?                    |  |

Dernier rappel, si votre ancien locataire ne veut plus partir, vous ne pouvez vous faire justice vous-même en sortant les biens du locataire à la rue.

Si vous n'arrivez pas à lui faire entendre raison, vous devrez ouvrir un dossier à la Régie du logement pour obtenir l'éviction du locataire qui con-

tinue d'occuper les lieux après la fin du bail ou la date convenue. Cette demande sera traitée en priorité.

Ultimement, vous devrez malheureusement reloger, prendre entente avec votre nouveau locataire de façon temporaire et entreposer ses biens.

Ces frais sont assumés par le propriétaire qui pourra les récupérer du locataire fautif qui n'a pas libéré son logement à la fin du bail.

# PRÉPARATION *avant le déménagement*

## Espaces communs : gestion des contacts

**A**fin de limiter les contacts et les croisements dans les espaces communs, vous devrez prévoir pour chaque appartement l'emplacement du camion, le parcours à effectuer dans l'immeuble et la gestion des autres locataires.

### **PRÉVOIR L'EMPLACEMENT DES CAMIONS DE DÉMÉNAGEMENTS**

Prenez le plan du stationnement et des accès à votre immeuble.

Il faut établir un espace réservé pour les camions pour chaque appartement. Cet

espace servira au camion dont les locataires quittent et ensuite au camion de ceux qui arrivent **DANS LE MÊME APPARTEMENT.** ATTENTION, comme les déménagements sont plus longs, il faudra prévoir la séquence de déménagement des meubles et effets pour permettre, dans les cas qui le requièrent, que la camion cède sa place au besoin.

**ATTENTION : VOUS DEVEZ INSTALLER LES PANNEAUX SUR VOTRE TERRAIN ET NON SUR LE TERRAIN DU VOISIN OU DE LA VILLE**

Il est important que vous ayez informé le locataire actuel mais

aussi le locataire qui arrive de cet emplacement.

Vous pouvez aussi mettre de petites affiches avec le numéro de l'appartement sur cet emplacement. Si l'espace est sur le domaine public, votre locataire peut faire les démarches pour obtenir un permis dans les cas où cela est requis.

### **PRÉVOIR UN CHEMIN D'ACCÈS QUE LES DÉMÉNAGEURS ET LES LOCATAIRES DOIVENT RESPECTER**

Tout comme dans les supermarchés et les pharmacies, vous allez délimiter un sens pour le déplacement des personnes si l'immeuble le permet.

Par exemple, tous les logements situés à gauche de l'immeuble emprunteront la sortie à l'arrière de l'immeuble cette journée-là. Ceux de droite, par la porte d'entrée.

Il est important d'en aviser tous les locataires (actuels et nouveaux) et de mettre de affiches pour le rappel des signes de l'horaire des déménagements autant que possible et des logement qui sont l'objet d'un déménagement.

### **INFORMER LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE DES DÉMÉNAGEMENTS**

Afin de limiter la présence de personnes dans l'immeuble, nous vous conseil-

lons d'informer vos locataires actuels, par courriel et par des affiches, des déménagements à venir.

Idéalement, suggérer à vos autres locataires de prévoir leur déplacement en conséquence et possiblement le port d'un couvre-visage dans les espaces communs.

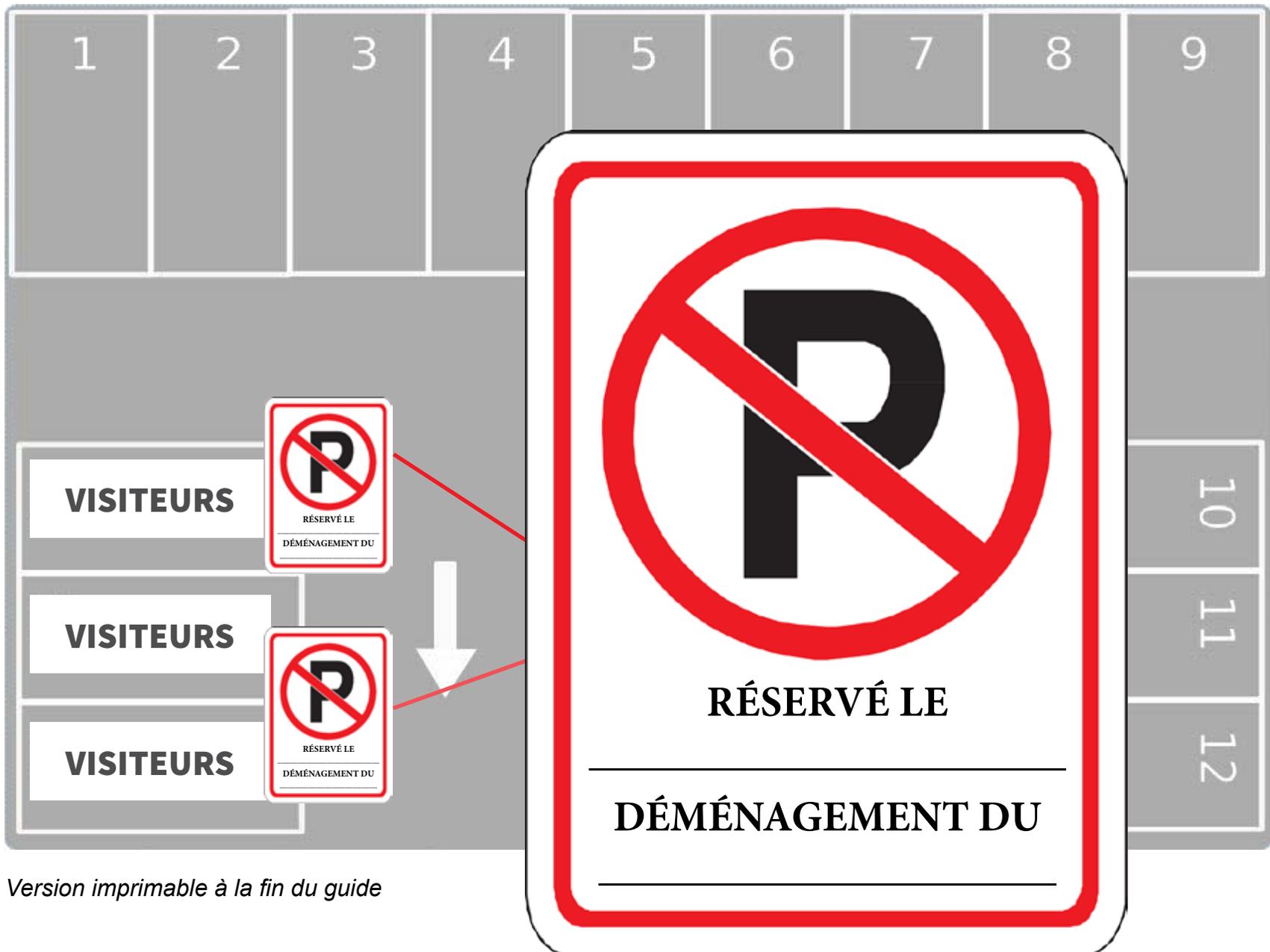
Il ne faut pas uniquement informer que des déménagements ont lieu. Il faut les informer de l'étage, de la plage horaire, du chemin emprunté par les déménageurs,...

Également, demander aux locataires de limiter leurs déplacements dans l'immeuble cette journée-là et de reporter les livraisons à un autre jour dans la mesure du possible.



***RAPPEL : L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est à vos côtés. N'oubliez pas vous bénéficiez de conseils juridiques GRATUITS ET ILLIMITÉS : 888-382-9670 ou [info@apq.org](mailto:info@apq.org)***

## PRÉVOIR L'EMPLACEMENT DES CAMIONS DE DÉMÉNAGEMENTS



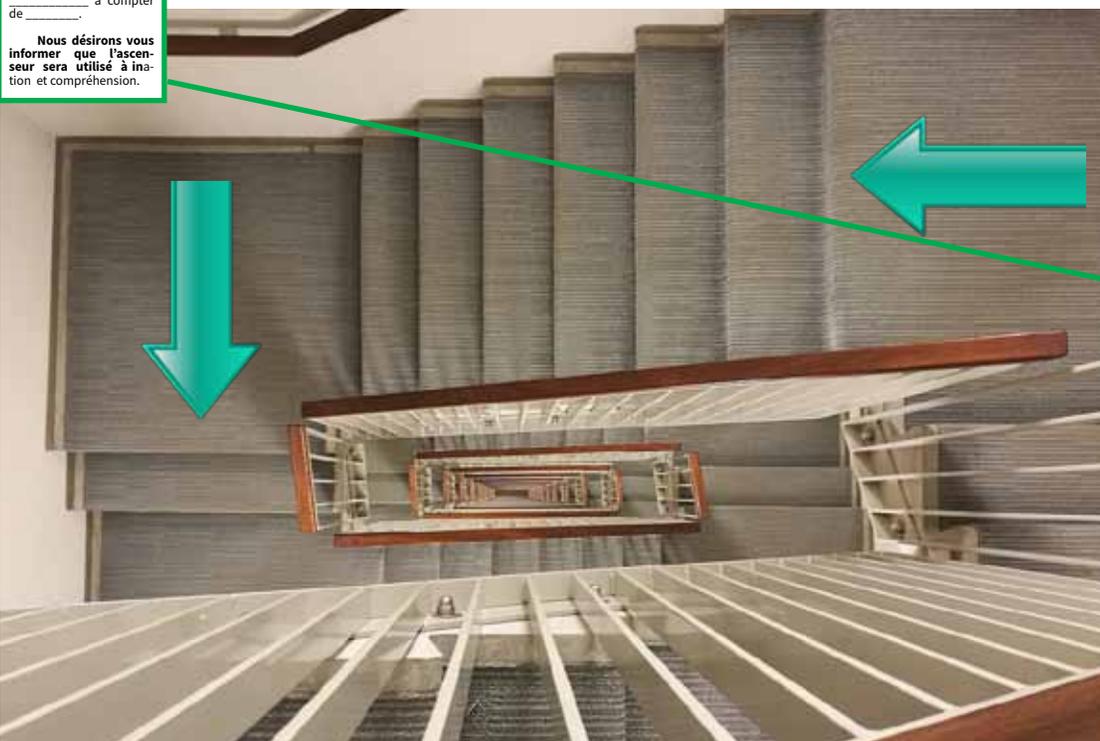
Version imprimable à la fin du guide

## PRÉVOIR UN CHEMIN D'ACCÈS QUE LES DÉMÉNAGEURS ET LES LOCATAIRES DOIVENT RESPECTER

**OBJET : ASCEN-  
SEUR RÉSERVÉ POUR UN  
DÉMÉNAGEMENT**

Svp, bien vouloir  
prendre note qu'il y aura  
un déménagement ce ...  
de ... à compter  
de ...

Nous désirons vous  
informer que l'ascen-  
seur sera utilisé à ina-  
tion et compréhension.



Version imprimable à la fin du guide

### DÉMÉNAGEMENT MODIFICATION DES DÉPLACEMENTS

Escalier utilisé par les apparte-  
ments finissant par

0 1 2 3 4

le \_\_\_\_\_

Pour les autres, nous vous remer-  
cions d'utiliser l'escalier arrière.

## INFORMER LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE DES DÉMÉNAGEMENTS

### Exemple de communications (COURRIEL)

Chers locataires,

Nous désirons vous informer qu'il y aura un déménagement au 5e étage LUNDI 1e JUILLET 2024 à compter de 9h00.

L'ascenseur sera utilisé à cette fin.

Également, afin de limiter la circulation dans les couloirs, nous vous demandons exceptionnellement cette journée-là de limiter vos déplacements hors de votre appartement. Les livraisons devraient, dans la limite du possible, être remises à une date ultérieure.

Nous vous remercions de votre collaboration et compréhension.



### Exemple d'affichage (ASCENSEURS)

#### OBJET : ASCENSEUR RÉSERVÉ POUR UN DÉMÉNAGEMENT

Svp, bien vouloir prendre note qu'il y aura un déménagement ce \_\_\_\_\_ à compter de \_\_\_\_\_.

**Nous désirons vous informer que l'ascenseur sera utilisé à cette fin.**

Nous vous remercions de votre collaboration et compréhension.

*Version imprimable à la fin du guide*



# LE JOUR

## *du déménagement*

**D**'abord, il faut prévoir la discussion: les imprévus sont fréquents et il faut souvent être créatifs pour trouver des solutions.

Il est 6h du matin et le jour se lève sur un autre 1er juillet bien rempli.

Tout d'abord, on s'assure que nos actions préventives sont affichées :

- plans de stationnement pour les camions REMIS ET AFFICHÉS

- Avis aux locataires de l'immeuble des déménagement ENVOYÉS ET AFFICHÉS

- Si c'est le cas, un sens de circulation installé et visible facilement

Le maintien des parties communes propres et désinfectées doit rester une part importante de votre journée. En tant que

propriétaire vous souhaitez offrir un immeuble de qualité et un entretien adéquat des parties communes est un excellent moyen. Nous vous conseillons d'acheter en grande quantité du désinfectant disponible à des endroits stratégiques dans l'immeuble (boites aux lettres, ascenseurs, porte coupe-feu,...) ainsi que prévoir que votre compagnie d'entretien ménager sera dans votre immeuble très rapidement après le 1er juillet.

Vous voulez partir votre relation avec une belle attention : Offrez des bouteilles d'eau, car il risque de faire chaud le jour du déménagement.

Il faut également s'en tenir au plan de la journée établi avec chaque locataire et limiter autant que possible les improvisations de dernière minute.

Le locataire qui quitte doit tout mettre en oeuvre pour libérer le logement rapidement. Il faudra sensibiliser et aviser.

Le manque de collaboration de l'ancien locataire pourrait être un irritant. Mais il est primordial de garder son calme.

Au final la majorité des locataires québécois finiront par dormir sans trop de difficultés dans leur nouveau logement le soir du 1er juillet.

## *Discuter*



## *Afficher*



*ET respecter le plan!*

## Le constat des lieux

**L**e constat des lieux est un document qui permet d'établir l'état du logement et des biens qu'il contient, de poser les balises de l'état du logement à une date fixe soit lors du départ du locataire ou de l'arrivée d'un nouveau locataire afin d'éviter des conflits avec ceux-ci.

L'article 1890 du Code civil du Québec prévoit que «L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties.»

Il est souhaitable dans la majorité des cas de prendre des photos du logement avant l'arrivée du locataire.

Et vous pourriez faire signer le constat établi par le nouveau locataire de façon électronique.

Si une entente entre vous n'est pas possible, vous pourriez tout en respectant les mesures de distanciation sociale, le port du masque et en ne touchant à rien, faire le tour ensemble. Le propriétaire est le seul à tenir le constat des lieux dans ses mains et le compléter.

Il pourrait être signé par le propriétaire et le locataire.

Tout au long de la journée, lavez-vous les mains régulièrement, prenez une précaution et même une habitude à conserver suite à la pandémie!



## Qui doit faire le ménage

**S**elon le Code civil du Québec (article 1890), le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, sauf ce qui résulte de l'usure normale, d'une force majeure ou de la vétusté du bien. À défaut de constat des lieux, le locataire, en vertu de la loi, est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.

propreté et de réparation (1854 et 1911 CcQ)

Si le ménage n'est pas fait, le propriétaire devra le faire pour le nouveau locataire, vu son obligation de délivrer le logement en bon état de



## La remise des clés

**L**e locataire a l'obligation de remettre l'original des clés ainsi que tous les exemplaires des clés en sa possession.

S'il quitte avec les clés, le propriétaire aura avantage à changer les serrures. Ces frais pourraient être réclamés dans certaines circonstances au locataire qui a fait défaut de remettre tous les exemplaires des clés.

Par prudence, en tout temps, il est recommandé dans tous les cas de changer les barillets de serrures ou interchanger les poignées de porte de vos logements entre deux locations pour la sécurité de vos locataires : la

remise des clés n'est pas un gage qu'aucun double n'a été fait en surplus.

Enfin, si la situation est problématique, nous vous invitons à contacter notre service juridique. Ils pourront vous guider dans les démarches à suivre.

## TOUT EST *dans le logement*

**L**es déménageurs sont partis, le stationnement et l'immeuble sont enfin calmes!

C'est le moment de la fameuse pizza avec de la bière pour remercier les personnes qui vous ont courageusement assisté les locataires.

Pour le locataire, c'est aussi le temps de désinfecter et de commencer à s'installer.

Il sera important, au moment opportun, d'amener les boîtes et déchets dans

les poubelles prévues à cet effet.

Pour le propriétaire, il faut :

- enlever les affiches mises en place
- nettoyer les poignées de porte et d'ascenseur
- nettoyer les boîtes aux lettres.



## FORMULAIRE DE DISCUSSION AVEC VOTRE LOCATAIRE

Numéro d'appartement : \_\_\_\_\_

Nom(s) locataire(s) : \_\_\_\_\_

Téléphone en cas d'urgence : (        ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

|   |  |
|---|--|
| Quelle compagnie de déménagement a été engagée?                     |  |
| Quel type de camion (dimension)?                                    |  |
| Déterminer lorsque possible l'endroit où va se garer le camion?     |  |
| À quelle heure viennent les déménageurs?                            |  |
| Sur le contrat, combien de temps est prévu?                         |  |
| À quelle heure est-ce que le déménagement débute?                   |  |
| Si aucun déménageur, avez-vous des amis ou parents qui vous aident? |  |
| Avez-vous loué un camion?   |  |
| Avez-vous avez estimé le temps que cela va prendre?                 |  |
| À quelle heure débute le déménagement?                              |  |
| Nombre et type de véhicule?   |  |
| Avez-vous prévu un emplacement pour garer les véhicules?            |  |
| Vous reste-t-il beaucoup de boîtes à faire?                         |  |
| Vous allez stocker les boîtes dans quelle pièce?                    |  |

Autres commentaires :



**RÉSERVÉ LE**

---

**DÉMÉNAGEMENT DU**

---

# **DÉMÉNAGEMENT MODIFICATION DES DÉPLACEMENTS**

Afin de faciliter les  
déplacements, escalier utilisé  
par les appartements finissants  
par

0 1 2 3 4

le \_\_\_\_\_

Pour les autres, nous vous  
remercions d'utiliser l'escalier  
arrière.

# **OBJET : ASCENSEUR RÉSERVÉ POUR UN DÉMÉNAGEMENT**

Svp, bien vouloir prendre note qu'il y  
aura un déménagement ce

---

à compter de \_\_\_\_\_.

**Nous désirons vous informer que  
l'ascenseur sera utilisé à cette fin.**

Nous vous remercions de votre  
collaboration et compréhension.